

Cooperativa dal 1884

Tribuna dei Soci

Anno 50
Dicembre
2023

5

legacoop  Roma, 22 Novembre 2023

Cooperare per abitare

Obiettivi e risorse per un Piano Casa

The slide features a bar chart with green leaves growing from the bars, and small human figures walking on the ground and standing on the bars, symbolizing growth and community.

- Il piano casa nazionale di Legacoop
- L'assemblea approva il Triennale



Soci
o inquilini?



Il fondo di solidarietà
Risanamento



Le raccomandazioni di ENEA
per risparmiare energia

- 3** "Il piano casa nazionale" di Legacoop
- 5** L'assemblea approva il Piano Triennale 2022-2025
- 7** Piano Triennale 2023-2025
- 10** Siamo soci o inquilini?
- 11** Pagamenti e versamenti con assegno bancario o circolare
- 12** Il Fondo di Solidarietà Risanamento 2024
- 13** "Punto Amico": un amico per i nostri soci
- 14** Una esperienza di incontro con i soci
- 15** Riscaldamento: i 10 consigli dell'ENEA per risparmiare
- 16** Bologna PUG+
Una variante, più soluzioni
- 17** Ricordo di Franca Negrini
- 18** Lettera immaginaria alla Garisenda
- 19** Scenari per l'abitare.
Cosa vuole fare Bologna da grande?
- 21** Rating ESG.
La coop Risanamento in classe C
- 22** Dalla terrazza sul cortile
si vedono anche i ricordi

In copertina: Il convegno di Legacoop "Cooperare per Abitare"
Roma, 22 novembre 2023

Dove siamo

DIREZIONE - AMMINISTRAZIONE - SEGRETERIA

Via Farini, 24 - tel. 051 224692 - fax. 051 222240.

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

segreteria@cooprisanamento.it

amministrazione@cooprisanamento.it

SERVIZIO TECNICO

Via Farini, 24 - tel. 051.255007

(segreteria telefonica attiva 7 giorni su 7, 24 ore)

- fax 051.2800062

Servizio riservato ai Soci assegnatari per segnalazione guasti e informazioni di carattere tecnico.

servizitecnici@cooprisanamento.it

RICEVIMENTO SOCI

Via Farini, 24

Presidenza: previo appuntamento con l'ufficio di segreteria;

Servizio tecnico: giovedì dalle ore 14,00 alle 17,30

Coordinamento Commissioni soci: martedì dalle ore 15 alle 17.

segreteria@cooprisanamento.it

PUBBLICAZIONE BANDI DI CONCORSO

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

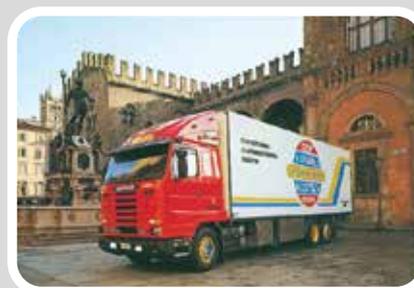
Direzione e Redazione: Via Farini 24, Bologna - Tel. 051.224692 - Fax 051.222240
info@cooprisanamento.it - www.cooprisanamento.it

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 6/12/2023. 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

Il piano casa nazionale di Legacoop

Una prospettiva di crescita per la cooperazione a proprietà indivisa

di Luca Lorenzini, presidente Coop Risanamento

Tradizionalmente è a firma del presidente l'articolo che riassume l'assemblea di presentazione del piano Triennale, ma questa volta lascio l'onere al consigliere Manfredi, che l'ha presieduta, per parlare di un altro evento di grande importanza a cui la Cooperativa Risanamento ha partecipato. Mi riferisco alla presentazione della *Proposta Legacoop Abitanti per un Piano Nazionale per l'Abitare*, tenutasi a Roma lo scorso 22 novembre alla presenza del ministro delle Infrastrutture e vicepremier Matteo Salvini e del Segretario Nazionale della CGIL Maurizio Landini.

È cosa nota che l'emergenza casa, in particolare nelle città ad alta tensione abitativa, fra cui Bologna, crea situazioni che impattano pesantemente sulla vita dei singoli, ma anche sulla collettività. Giovani che faticano a emanciparsi dalle famiglie d'origine, coppie che non riescono a creare una famiglia autonoma, lavoratori che perdono opportunità d'impiego perché non trovano un alloggio compatibile con le retribuzioni (es. infermieri e insegnanti rifiutano il trasferimento), anziani che vivono in ristrettezze, cittadini che rischiano lo sfratto. Sono tutti drammi personali, ma con riflessi più generali perché l'assenza di abitazioni è un freno per l'economia: l'azienda che non trova collaboratori non cresce, i giovani che vivono in famiglia e le coppie che non riescono a vivere in autonomia, non acquistano beni e servizi, così come gli anziani che, gravati da locazioni sempre più onerose, vivono in condizioni prossime alla sussistenza.



L'assenza di un piano nazionale per l'abitare, in certi casi le politiche locali, alcune visioni del futuro ammantate – in buona fede – di ottimismo utopico, hanno contribuito a creare, con pesi diversi, la difficile situazione abitativa in cui varie zone del Paese si trovano. In questo contesto d'emergenza s'inserisce l'iniziativa di Legacoop Abitanti che ha elaborato un piano casa nazionale pluriennale che prevede la realizzazione di 50.000 alloggi di edilizia residenziale sociale (ERS), da assegnare a canoni ridotti rispetto a quelli di mercato, in una logica di partenariato e di coprogettazione pubblico-privato che consentirebbe allo Stato di risparmiare complessivamente 277 milioni di euro, liberando così risorse per l'edilizia residenziale pubblica (ERP) destinata alle persone più disagiate. Lo schema finanziario prospettato nella proposta può attrarre anche ri-

sorse finanziarie già esistenti, ad esempio quelle della Banca Europea degli Investimenti (BEI) o della Banca del Consiglio d'Europa, puntando sulla cooperazione di abitanti come uno dei protagonisti di questa strategia. Tutto ciò adottando il concetto e le caratteristiche di Servizio di Interesse Economico Generale (SIEG), che comprende anche l'edilizia abitativa sociale, mediante il quale, con un contributo pubblico aggiuntivo alle risorse proprie, si riesce a dare risposte quantitativamente superiori a quelle ottenibili con il solo utilizzo delle risorse pubbliche.

Nell'ambito del Piano, la cooperazione di abitanti si propone di realizzare 5.000 alloggi da assegnare in locazione a canoni ridotti rispetto a quelli di mercato. Il progetto richiede globalmente risorse lievemente inferiori a 1,4 miliardi di euro, e sarebbe finanziato dal sistema

Segue a pagina 4

cooperativo con una quota di risorse proprie del 60 % pari a 831 milioni di euro e dal contributo pubblico con una quota del 40 % pari a 553 milioni di euro. L'impegno finanziario della Cooperazione per la quota dei 5.000 alloggi consentirebbe allo Stato di risparmiare circa 56.000 euro ad alloggio per complessivi 277 milioni di euro. Tale somma permetterebbe allo Stato di realizzare di circa 1.700 alloggi ERP destinati a famiglie a basso reddito. Nella logica di partenariato pubblico-privato, il sostegno dello Stato può attuarsi direttamente attraverso la cessione di grandi aree dismesse di proprietà pubblica o di soggetti statali (Cassa Depositi e Prestiti, Demanio, Invimit, Ferrovie dello Stato) a valori sostenibili; contributi in conto capitale e in conto interesse; agevolazioni ed esenzioni totali e/o parziali tributarie e fiscali.

Alla presentazione del piano, presso la sede Legacoop Nazionale a Roma, hanno partecipato, tra gli altri, il presidente di Legacoop Nazionale, Simone Gamberini; il presidente di Legacoop Abitanti, Rossana Zaccaria; il segretario generale della CGIL, Maurizio Landini, il vicepresidente di ANCE (Associazione Nazionale Costruttori Edili), Stefano Betti; Pierfrancesco Ma-

iorino, membro della segreteria nazionale del Partito democratico con delega al diritto alla casa; Chiara Braga, capogruppo del PD alla Camera; Matteo Salvini ministro delle Infrastrutture e vicepremier il quale ha dichiarato che entro Natale convocherà un tavolo al ministero a cui sarà invitata anche Legacoop.

Come cooperativa Risanamento, appoggiamo il piano presentato da Legacoop e va ricordato che senza l'iniziativa dei operatori che nei decenni si sono avvicinati al timone della Risanamento ora il nostro patrimonio immo-

biliare sarebbe assai più povero. Ci sono stati però anni, nel secolo scorso, in cui si è costruito con eccessivo ottimismo e con uno sguardo distratto al bilancio, tanto da portare la Cooperativa in una situazione precaria, dalla quale è brillantemente uscita grazie al sacrificio dei soci assegnatari. Questa situazione non deve più presentarsi, lo ribadisco e lo ricorderò fino alla noia.

La disponibilità della cooperazione a proprietà indivisa, entro i limiti consentiti da un bilancio in salute, c'è, ma deve esserci altrettanta lungimiranza e collaborazione da parte di tutti gli altri soggetti coinvolti in un progetto di queste dimensioni, dallo Stato alle amministrazioni locali. Il Comune di Bologna ha varato un ambizioso progetto di rigenerazione urbana, il PUG+, di cui si parla in altre pagine di "Tribuna", che apre prospettive di sviluppo interessanti per l'ERS, e quindi per le coop a proprietà indivisa. I tempi di realizzazione non sono immediati e la nostra posizione è chiara: attendiamo che qualcosa di concreto e possibile venga proposto per fare le nostre valutazioni.

Concludo augurando, a nome dell'intero Consiglio di Amministrazione, giorni di festa sereni a tutti i soci e ai loro cari.



L'assemblea approva il Piano Triennale 2022-2025

di Manuel Manfredi



Il 18 novembre si è svolta presso il “Nuovo Cinema Nosadella” l’assemblea ordinaria dei soci, convocata ai sensi dell’art. 14.1 secondo comma dello Statuto, per l’approvazione degli indirizzi triennali di programma e del bilancio triennale previsionale.

All’assemblea hanno partecipato circa 140 soci, numero in crescita rispetto a quello della medesima assemblea tenutasi lo scorso triennio, ma ancora lontano dagli obiettivi di partecipazione attiva che desidera raggiungere il nostro CdA, considerato che la Cooperativa ad oggi conta circa 12.000 soci.

Il presidente Lorenzini ha illustrato ai presenti un ambizioso programma triennale, la cui parte preponderante riguarda naturalmente gli interventi di manutenzione straordinaria sui nostri immobili, che in parte sono stati troppo a lungo rinviati e che non sono più prorogabili. Anche se costosi, gli interventi sugli edifici sono un vero e proprio investimento, che consente di mantenere e incrementare il valore del nostro patrimonio.

Considerata la solidità economico-patrimoniale della Cooperativa e l’impossibilità di prevedere sul breve-medio termine investimenti per la realizzazione di nuovi insediamenti – a causa del costo improponibile di acquisizione delle aree e degli oneri di costruzione – si prevede inoltre di accelerare i programmi di manutenzione ordinaria, allo scopo di migliorare la qualità abitativa dei nostri soci.

Il Presidente si è soffermato in particolare sull’obiettivo di riorganizzare l’ufficio tecnico, prevedendo l’inserimento di una figura professionale di alto profilo che ne assuma il coordinamento, da un lato per prepararsi alla sostituzione dell’attuale responsabile tecnico, prossimo al pensionamento, dall’altro per riorganizzare i servizi creando maggiore efficienza nel controllo della qualità e dei costi degli interventi affidati alle ditte convenzionate.

Si è provveduto inoltre a riorganizzare l’attività del Consiglio, attribuendo quella istruttoria a comitati, così da portare all’attenzione del Consiglio

Segue a pagina 6

proposte organizzative ed operative che abbiano avuto una gestazione condivisa da una pluralità di consiglieri. Nel riassetto generale della Cooperativa va inquadrata anche la diminuzione dei compensi dei membri del CdA: la somma totale, proposta ed approvata dall'assemblea, è stata ridotta del 20% rispetto al mandato precedente, e l'utilizzo della stessa verrà dettagliato in nota integrativa al bilancio come previsto dallo Statuto vigente.

Il Consiglio continuerà la politica di confronto continuo con i soci che è stata attuata immediatamente dopo l'insediamento di luglio, per la quale l'assemblea ha espresso unanime gradimento: a questo scopo è stato istituito un apposito comitato "Comunicazione e rapporto con i soci", che fungerà da tramite tra le commissioni territoriali ed il Consiglio di amministrazione.

Si è avviato un lavoro di confronto continuativo con le banche per l'ottimizzazione della gestione finanziaria: fino a pochi mesi fa la consistente liquidità disponibile giaceva in conti correnti a zero interessi, mentre ora abbiamo negoziato con le banche il riconoscimento di tassi attivi sui depositi ai migliori livelli di mercato.

I tassi del prestito sociale, saranno incrementati a partire da gennaio 2024, riconoscendo interessi più elevati ai soci che danno fiducia alla Cooperativa.

Il Presidente Lorenzini ha presentato – per la

prima volta nella storia della Cooperativa – un vero e proprio bilancio di previsione triennale, che malgrado l'ambizioso programma rimane comunque ampiamente in utile. L'attuale Consiglio ha reso permanente lo sconto sulle corrisposte dell'aumento ISTAT del 2022, che ammontava all'11,7%, e che determinerà quindi una rinuncia permanente a quella parte di ricavi. A livello di costi, l'incidenza di Geetit, in conseguenza della crisi energetica e delle appendici contrattuali sottoscritte nel 2022, è uno dei principali profili di attenzione della Cooperativa, non solo per l'aspetto economico ma anche per la qualità del servizio offerto. Lavoreremo alacremente per migliorare entrambi gli aspetti.

In conclusione dei lavori, l'assemblea ha espresso approvazione quasi unanime su tutte le delibere poste in votazione (un solo voto contrario sul programma triennale e qualche astensione sul bilancio e sui compensi del Consiglio), anche questo è un elemento di grande novità rispetto alle recenti assemblee. Non dimentichiamoci però che quelli che abbiamo approvato il 18 novembre sono obiettivi: pur nella consapevolezza che ogni cambiamento richiede il giusto tempo per produrre i propri effetti, come soci siamo tutti chiamati ad essere esigenti e determinati nel trasformare questi ambiziosi obiettivi in risultati concreti.



Piano Triennale 2023-2025

1. Manutenzioni straordinarie

Il Consiglio ha in programma interventi di manutenzione straordinaria che andavano affrontati tempo fa ma che sono stati rinviati e che non sono più prorogabili. Anche se costosi, gli interventi sugli edifici sono un vero e proprio investimento che consente di mantenere e incrementare il valore del patrimonio e di migliorare la situazione abitativa dei soci.

2. Manutenzioni ordinarie

Rispetto agli esercizi precedenti si investirà fortemente in questo settore anche per ammodernare alcune soluzioni che non sono più adeguate alle esigenze dei soci.

3. Ufficio tecnico

Il CdA ha assunto l'impegno di riorganizzare l'ufficio tecnico per gestire al meglio il patrimonio. L'obiettivo è duplice, da un lato prepararsi agli inevitabili pensionamenti con gli opportuni «passaggi di consegne», dall'altro riorganizzare i servizi esternalizzati facendo rientrare in cooperativa quelli strategici così da poter meglio verificare la qualità e la tempistica degli interventi affidati alle ditte convenzionate. Ci vorrà pazienza per vedere concretamente gli effetti della riorganizzazione perché non basta assumere una o due persone nuove per cambiare dall'oggi al domani

un sistema di lavoro complesso che coinvolge tante entità, fornitori, progettisti, direttori dei lavori, artigiani, con molti dei quali esistono consolidati rapporti di lavoro e contratti che devono essere onorati.

4. Informatica e organizzazione

Ci troviamo nella necessità di rinnovare una serie di programmi, indispensabili per il funzionamento della Risanamento. È un'occasione per migliorare l'organizzazione del lavoro affidando all'automazione compiti ora svolti a mano dal personale. Sarà ripensato il sito internet per dare ai soci molte più informazioni e la possibilità di effettuare online varie operazioni che ora richiedono l'accesso agli sportelli di via Farini, che rimarranno comunque attivi per lo svolgimento delle medesime operazioni anche in presenza.

Riorganizzazione del Consiglio di Amministrazione Abbiamo proceduto a riorganizzare l'attività del Consiglio attribuendo quella istruttoria a comitati così da poter portare all'attenzione del Consiglio proposte di delibere che abbiano avuto una gestazione condivisa da una pluralità di consiglieri. Nel riassetto generale della Cooperativa va inquadrata anche la diminuzione dei compensi dei membri del CdA. La somma totale calerà e sarà dettagliata nella nota integrativa al bilancio del 2023.

Totale compensi Consiglio di Amministrazione

| 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 |
|--------|---------|---------|---------|---|
| 273000 | 252.000 | 224.000 | 224.000 | Pro quota fino all'elezione del nuovo CdA |

5. Rapporti con i soci

Il Consiglio continuerà la politica di confronto con i soci che è stata attuata immediatamente dopo l'insediamento di luglio e saranno ripristinati i due incontri annuali con il Coordinamento, previsti dalla Statuto, e non più organizzati dall'inizio dell'emergenza Covid. Le Commissioni rimangono una parte fondamentale dell'organizzazione della Cooperativa, che vanno valorizzate sia nell'attività di informazione dei soci sia di gestione dei rapporti con i soci sia come luogo di aggregazione per sollecitare attenzione e progetti della Cooperativa. All'interno del CdA i consiglieri che compongono il comitato "Comunicazione e rapporto con i soci" saranno il tramite tra le commissioni e il Consiglio di Amministrazione.

6. Gestione finanziaria

Lavoreremo anche per migliorare la gestione finanziaria. Fino a pochi mesi fa la consistente liquidità giaceva in conti correnti a zero interessi, mentre ora abbiamo negoziato con le banche remunerazioni remunerate con tassi attivi. A partire da gennaio 2024, la Risanamento riconoscerà

interessi più alti ai soci che prestano denaro e danno fiducia alla Cooperativa.

7. Rapporto con Geetit

Il rapporto con Geetit è uno dei principali profili di attenzione della Cooperativa, sia per la qualità del servizio offerto sia per il costo degli stessi. Lavoreremo per migliorare entrambi.

8. Corrisposte

Le entrate della cooperativa sono date dalle corrisposte, dalle locazioni dei parcheggi, delle autorimesse e dalle locazioni commerciali. L'attuale Consiglio ha reso permanente il mancato incremento delle corrisposte sulla base degli aumenti ISTAT del 2022.

9. Utili

Le manutenzioni straordinarie che in passato sono state limitate, comporteranno una diminuzione dell'utile di fine anno. Le manutenzioni straordinarie comporteranno un incremento del valore dei nostri fabbricati e non dovranno essere riproposte in futuri mandati.

| Conto economico | | | | | | |
|---|--------------------|----------------------|--------------------|----------------------|--------------------|----------------------|
| | 2023 | | 2024 | | 2025 | |
| A) Valore della produzione | | | | | | |
| Corrisposte | 9.151.343 | | 9.608.550 | | 9.800.721 | |
| Altri ricavi | 922.412 | | 937.000 | | 943.000 | |
| Altri ricavi e proventi e incremento lavori interni | 3.434.075 | | 4.400.000 | | 4.400.000 | |
| Totale A) | 13.507.830 | | 14.945.550 | | 15.143.721 | |
| B) Costi della produzione | | | | | | |
| Materie prime, sussidiarie e di consumo | -11.574 | | -12.000 | | -12.000 | |
| Costi da rifattare (asc., scale, riscaldamento, man.comuni) | -975.488 | | -1.049.815 | | -1.093.915 | |
| Lavori da capitalizzare | -646.671 | | -2.000.000 | | -2.000.000 | |
| Manutenzione ordinaria | -1.046.345 | | -1.102.500 | | -1.124.550 | |
| Costi per servizi vari | -937.097 | | -1.050.000 | | -1.071.000 | |
| Contratto Geetit originario | -1.155.185 | | -1.155.185 | | -1.155.185 | |
| Adeguamento Istat | -431.694 | sub-totale Geetit 23 | -552.816 | sub-totale Geetit 24 | -608.532 | sub-totale Geetit 25 |
| Addendum contratto Geetit sottoscritto il 12/04/2022 | -835.556 | -2.422.435 | -1.077.799 | -2.785.800 | -1.356.379 | -3.120.096 |
| Compenso Consiglio di Amministrazione | -252.000 | | -224.000 | | -224.000 | |
| Gettoni Consiglio di Amministrazione | -20.000 | | -20.000 | | -20.000 | |
| Compenso Collegio Sindacale | -15.150 | | -17.500 | | -17.500 | |
| Costo del personale | -427.172 | | -520.000 | | -520.000 | |
| Ammortamenti e svalutazioni | -778.116 | | -780.000 | | -780.000 | |
| Accantonamento rischi su crediti | -155.786 | | -100.000 | | -100.000 | |
| Accantonamento fondo imposte | -75.900 | | | | | |
| Accantonamento oneri futuri | -50.000 | | -100.000 | | -100.000 | |
| Accantonamento al fondo per manut. cicliche | -1.800.000 | | -1.800.000 | | -1.800.000 | |
| I.M.U. | -228.686 | | -230.000 | | -230.000 | |
| Oneri diversi di gestione | -226.720 | | -241.500 | | -246.330 | |
| Totale B) | -10.069.140 | | -12.033.115 | | -12.459.391 | |
| Differenza tra valore e costi della produzione | 3.438.690 | | 2.912.435 | | 2.684.330 | |
| Saldo gestione finanziaria | -834.313 | | -770.000 | | -770.000 | |
| Reddito prima delle imposte | 2.604.377 | | 2.142.435 | | 1.914.330 | |
| Imposte IRES - IRAP | -1.018.166 | | -1.020.000 | | -1.020.000 | |
| Utile d'esercizio | 1.586.211 | | 1.122.435 | | 894.330 | |

10. Manutenzioni straordinarie

1. Consolidamento con interventi in fondazione per lesioni strutturali, fabbricato di via Zampieri 6.
2. Copertura del fabbricato di via Salgari 1-21 con rifacimento manto di copertura previa rimozione dell'attuale in Eternit.
3. Ammodernamento n. 7 impianti ascensori interventi programmati con parere della ditta di manutenzione KONE con un criterio di scelta definito in base alle problematiche e alla vetustà degli impianti nelle vie: G. Rossi 14 - Bentivogli 27 - Bentivogli 72 - Bentivogli 74 - De Ambris 10 - Berti 16 - Ranuzzi 1.
4. Rifacimento, consolidamento con eventuali intubamenti per un risanamento generale dell'impianto fognario dell'insediamento fabbricati A - A1 - Z/Z1, quartiere Lama Casarini.
5. Rifacimento sifone Firenze di via Salgari 21 più tratto fognario di allacciamento alla fognatura comunale.
6. Rifacimento completo copertura (pavimentazione impermeabilizzazione e lattonerie con ripristini interni), dei garage ubicati in zona esterna al fabbricato (zona stenditoi); quartiere Reno-Barca (via Bergamini).
7. Rifacimento, consolidamento con eventuali intubamenti per un risanamento generale dell'impianto fognario dell'insediamento B; quartiere Cirenaica.
8. Rifacimento completo di lastrico al piano ammezzato a copertura dei garage dell'insediamento; quartiere Borgo Panigale (via Coppi - via King).
9. Rifacimento copertura per infiltrazioni dei rimanenti garage (non interessati dai precedenti interventi) ubicati al di sotto dell'area verde dell'insediamento di via De Ambris 12.
10. Indagine diagnostica Fabbricato Storico via Zambecari 12-14-16.
11. Rifacimento infissi saletta sociale "Montanari" via Bentivogli 17.
12. Rifacimento portoncini principali accesso ai civici di via Napoli, e via Ferrara.
13. Rifacimento basculanti garage (via Napoli, via Ferrara).
14. Rifacimento basculanti garage Bergamini.
15. Mappatura impianto fognario insediamento Costa Saragozza.



Siamo soci o inquilini?

di Eraldo Sassatelli



Gli assegnatari della cooperativa Risanamento sono da considerare indistintamente soci o inquilini? L'interrogativo, ne prendiamo atto, può apparire banale. In realtà a pensarci in maniera non troppo sbrigativa, tra i due significati esiste una sostanziale differenza. L'indimenticato Totò, in un celebre film di tanti anni fa, esclamava: "Siamo uomini o caporali?" Una frase che segnò un'epoca della cultura popolare italiana. Intendendo, con acuto e allo stesso tempo amaro umorismo, distinguere le due categorie: gli uomini, permanentemente vittime di sfruttamento e soprusi e i caporali, espressione di autoritarismo e dispotismo.

Per la verità, la citazione della frase di Totò, se volessimo inserirla nell'attualità - in una sorta di surreale crescendo - ci proietta nell'evoluzione dei tempi e delle mutazioni dei costumi rispetto ai lontani anni cinquanta, quando fu girato il film. Oggi, infatti, si potrebbe parodiare la proverbiale frase adattandola in: "Siamo uomini o generali?" Vista la costante esposizione di alti graduati, ex capi di Stato Maggiore che, da ogni schermo televisivo, discettono di geopolitica, dicono la loro da grandi esperti di strategie militari

sui drammatici conflitti bellici in corso. E come non evocare, per restare nell'ambiente della casta degli alti ufficiali, l'ultimo tormentone mediatico che ha spopolato l'estate scorsa. Alludiamo a quello cresciuto esponenzialmente e diventato in poche settimane il fenomeno saggistico-letterario della stagione; tale secondo i fan più entusiasti, da meritarsi addirittura di entrare in lizza e concorrere al premio Nobel!

Ovviamente, fin qui, abbiamo voluto scherzare. La combinazione dell'assunto socio-inquilino richiamato nel titolo, non c'entra nulla con il paradigma cinematografico.

Tornando allora più seriamente al nostro ambito - sia pure continuando a considerare il tema con leggerezza - quella della condizione di socio di una cooperativa, e segnatamente la Risanamento con le proprie peculiarità, è un contenuto che ispira vecchie e nuove riflessioni. Che ci sarà mai, qualcuno penserà, di così diverso nell'uso gergale, accomunare socio a inquilino? O assimilarlo ad affittuario? Se entriamo allora nella disquisizione del sostantivo socio uguale a inquilino, troviamo in realtà molte difformità di fondo. Alcune di esse rivestono una valutazione che sottende

a precise prerogative civiche come i comportamenti, le responsabilità, l'etica, che sono da sempre (o dovrebbero esserlo) il bagaglio culturale del soggetto socio della cooperativa indivisa Risanamento. Il modo di dire, talvolta involontario, ancorché generico della parola inquilino, non corrisponde quindi all'effettiva condizione del socio residente.

Questo articolato per rilevare che dal socio ci si aspetta un livello più impegnato, a contatto con la vita di comunità. La conoscenza e la messa in pratica delle regole, che sono l'elemento imprescindibile attraverso il quale si afferma il buon livello della convivenza.

Di più: trovare spazi di intervallo – anche se è un compito certo non facile individuarli tra lavoro, famiglia, tempo libero – per dedicarli alla vita di relazione sociale nella Cooperativa. Decidere, per esempio, di incontrare le Commissioni territoriali; per familiarizzare, informarsi; farla diventare un'occasione di conoscenza reciproca; portare nel dialogo le segnalazioni, le critiche, ma anche idee, suggerimenti per collaborare e, dunque, rendere più stimolante il lavoro collettivo.

Viviamo nell'epoca della tecnologia; siamo, in maniera ossessiva, sollecitati e guidati verso

forme di comunicazione e di relazione tramite strumenti sempre più complicati e innovativi. Al netto degli effetti contraddittori e del pesante condizionamento socio-culturale che questi mezzi producono, anch'essi se utilizzati nel senso migliore e razionale, possono essere messi al servizio di una forma d'interazione sociale. Proprio quella alla quale la Cooperativa guarda e cerca di conformarsi sviluppando un impegno teso a facilitare le comunicazioni. Allora anche attraverso queste vie moderne, è possibile e auspicabile aprire dei corridoi comunicativi dove ampliare le occasioni di dialogo. Un tema indubbiamente degno di attenzione, che è riconducibile e si connette specialmente in presenza del requisito di socio, se vissuto come tale.

D'altro canto, tuttavia, continuiamo a pensare che sia incauto abbandonare la tradizionale consuetudine - anche se oggi versa in uno stato carente – e cioè la pratica del rapporto diretto tra le persone che sono, appunto, i soci. La forza dell'incontro; la volontà di partecipare e, dunque, di contare nelle decisioni: sia piccole che quelle più rilevanti. In questa cornice sta la differenza tra il valore, nominale e sostanziale, tra essere individuati come soci e non semplicemente solo inquilini.

NAME _____ 2233
Street address _____
City, State 444-555 _____ DATE: _____
PAY TO THE ORDER OF: _____ € _____
_____ _____
00001112222 3333 4444

Pagamenti e versamenti con assegno bancario o circolare

Qualsiasi assegno, bancario o circolare, consegnato o spedito alla Risanamento deve avere questa esatta intestazione, diversamente, per Legge, non potrà essere accettato:

COOP.COSTRUZIONE E RISANAMENTO CASE PER LAVORATORI - BOLOGNA

Si consiglia a chi deve consegnare un assegno bancario allo sportello, di non indicare l'intestazione, che verrà apposta dal cassiere tramite timbro della Cooperativa.

Grazie.

La direzione

Il Fondo di Solidarietà Risanamento 2024

di Giuseppe Piana

Come noto, negli ultimi tempi, siamo in presenza di un livello di inflazione rilevante e tutto ciò aggrava, in particolar modo, la situazione di tutte le persone vicine alla soglia di povertà assoluta o relativa.

Dai dati reperiti, la nostra regione, fortunatamente si colloca tra quelle con minore difficoltà, anche se emergono segnali di preoccupazione

Non è compito della Cooperativa supplire in toto alle difficoltà economiche che alcuni nostri soci stanno attraversando, acuite dal mancato rinnovo del contributo affitto previsto per le fasce meno abbienti, così come attuato negli anni scorsi. Nonostante lo spirito cooperativo implica un'attenzione ai soci più fragili, che la Risanamento nel 2024 concretizzerà con un piccolo aiuto a loro destinato. Fino all'anno in corso, il Presidente aveva una delega personale che gli consentiva di dare un aiuto economico ai soci in grave difficoltà che gli venivano segnalati in via confidenziale.

Di fatto, in passato, questa possibilità e conseguentemente questa somma il cui totale ammontava a 20.000 euro, è stata solo parzialmente fruita.

Ora il Presidente, nel Consiglio di Amministrazione del 18/11/2023, ha preferito cogliere la proposta del gruppo di lavoro "Rapporto con i soci", unanimemente condivisa dal Consiglio stesso.

Pertanto sarà avviata una sperimentazione per l'anno 2024 che prevede la definizione di criteri

pubblici di accesso al sostegno economico, che verranno ampiamente divulgati tra i soci, prendendo a riferimento il valore ISEE come elemento chiaro di predisposizione di una futura graduatoria.

Chi può presentare la domanda?

I soci assegnatari che intenderanno presentare domanda non dovranno avere insoluti nei confronti della Cooperativa, dovranno essere assegnatari prima del 01/01/2023 e dovranno presentare la dichiarazione ISEE 2024 con un valore massimo pari a 11.900 euro. **I nominativi dei richiedenti saranno trattati con il massimo riserbo.**

Il contributo annuo definito è di € 300,00 per nucleo familiare erogato come sconto di 25 euro al mese per dodici mesi direttamente sulla corrisposta futura. Ovviamente la graduatoria verrà formulata partendo dagli ISEE più bassi, fino ad esaurimento del contributo complessivo di 20.000,00 €.

Le domande dovranno essere presentate da fine gennaio 2024 entro e non oltre il 31/03/2024, con ISEE in corso di validità, quindi calcolato nel 2024.

Le Commissioni territoriali saranno un utile supporto informativo e le domande stesse potranno essere consegnate in busta chiusa e anonima in Cooperativa o inoltrate via mail all'indirizzo: puntoamico@cooprisanamento.it, oppure consegnate presso la propria Commissione territoriale nei giorni di prevista apertura.

Si rammenta infine che l'ISEE può essere richiesto in autonomia accedendo con credenziali SPID o PIN dispositivo al sito INPS (ISEE precompilato), oppure molto più semplicemente, prendendo appuntamento presso un qualsiasi CAF (detto servizio è totalmente gratuito) che chiarirà quale documentazione è necessaria per il calcolo (facilmente reperibile in internet).

Un'ultima informazione chi volesse preventivamente effettuare una simulazione del proprio ISEE, pur non avendo alcuna validità, può utilizzare il sito INPS:

<https://servizi2.inps.it/servizi/ISEEPrecompilato/WfSimHome.aspx> oppure, in alternativa, <https://www.pmi.it/servizi/145137/calcolo-isee.html>

A gennaio 2024 i dettagli del Fondo di solidarietà, verranno divulgati tramite il sito internet della Cooperativa, locandine e invio di email. Prima di allora i soci non devono inviare domande, ma invece devono procurarsi l'ISEE 2024 avendo chiesto preventivamente al nostro ufficio amministrativo la dichiarazione di corrisposta 2024.



“PUNTO AMICO”: un amico per i nostri soci

Di Giuseppe Aiello

Il Punto Amico è nato con l'intento di

- fornire notizie sociali quali agevolazioni, bonus ecc.
- aiutare i soci verso percorsi più idonei per l'ottenimento di sostegni sociali
- promuove la socialità

L'allora vicepresidente Giovanna Guerriero aveva avviato questo progetto con incontri sul territorio e l'obiettivo di creare tra i soci della cooperativa un ambiente più sano e cooperativo e allo stesso tempo di aiuto per i soggetti con difficoltà socioeconomiche.

La scomparsa della fondatrice del Punto Amico ha avuto un forte impatto nel proseguo del lavoro che lei stessa aveva avviato. Allo stesso tempo e anche in sua memoria, si è deciso di continuare un'attività che ha tanta importanza per tutti i nostri soci.

L'utenza del Punto Amico sono i soci della cooperativa Risanamento e in particolare i soci assegnatari.

Ricordiamo che la maggior parte di essi sono soci anziani e che le problematiche ricorrenti che vengono riportate al Punto Amico sono quelle caratteristiche di questo genere di popolazione.

Crediamo che sia necessario allargare la prospettiva anche alle altre tipologie di soci, quali le famiglie con figli piccoli, gli adolescenti e siamo aperti a proposte che vengano da parte di tutti i soci.

La direzione della Cooperativa rivolge un appello ai soci, in particolare alle Commissioni,

con l'intento di formare un gruppo di lavoro che possa raccogliere le esigenze e le richieste che provengono dal territorio e, in rapporto con il comitato nominato dal CdA, fornire le informazioni necessarie.

Chi è disponibile, può inviare una mail a: puntoamico@cooprisanamento.it

Al momento abbiamo una pagina web sul sito della cooperativa dedicata al Punto Amico. Questa pagina riporta informazioni in relazione ai Bonus Sociali, a chi sono rivolti e le modalità per ottenerli.

Le notizie riportate sul sito provengono da fonti attendibili: INPS, Governo, Comuni, Regione e altre autorità.

Gli strumenti per poter accedere a contributi sociali concessi dalla Pubblica Amministrazione o da Enti Pubblici sono principalmente: ISEE e SPID. È altrettanto importante l'accesso al proprio Fascicolo Sanitario.

Per dare un'idea delle ultime notizie presenti sul sito, vi riportiamo gli ultimi articoli pubblicati:

- Pensami – PENSIONE A MISURA”: rilasciata l'ultima versione del simulatore pensionistico INPS;
- Bonus part-time 550 euro, da richiedere entro il 15 dicembre;
- Rata di pensione di dicembre 2023. Anticipo del conguaglio di perequazione relativo all'anno 2023;
- Procedura informatica per la presentazione della dichiarazione di ricovero indennizzato in struttura pubblica.



Una esperienza di incontro con i soci

a cura di Open Group



Si è conclusa a novembre la collaborazione tra la Cooperativa Risanamento e Open Group, una cooperativa specializzata ad operare nel sociale e nella cura delle persone fragili, che ha contribuito con successo a dare voce alla socialità e alla solidarietà tra i soci della Cirenaica e del Pilastro.

Gli incontri bisettimanali sono serviti a compiere i primi passi verso un percorso per il recupero di quei rapporti di buon vicinato, convivenza, amicizia, aiutando e sostenendo le persone più fragili che in passato hanno caratterizzato i rapporti e le azioni dei soci degli insediamenti della Risanamento.

Ringraziamo calorosamente Miriam e Tecla di Open Group che con il loro prezioso lavoro di mediazione hanno incoraggiato, ascoltato e supportato i soci ad essere consapevoli dell'importanza del conoscersi e dello stare insieme.

Ringraziamo inoltre il passato e il nuovo CdA della Risanamento per la realizzazione di questo progetto che ha contribuito a ricreare quello spirito cooperativistico venuto a mancare negli ultimi anni. Confidiamo che i risultati raggiunti non si disperdano, ma che anzi vengano consolidati in futuro anche con l'aiuto e la partecipazione attiva di sempre più soci.



Riscaldamento: i 10 consigli dell'ENEA per risparmiare

A cura della Redazione



ENEA ha pubblicato i 10 consigli per risparmiare sul riscaldamento. Sono consigli pratici, facili da seguire, che aiutano a contenere la spesa per il riscaldamento, che continua a gravare in misura importante su tutti i cittadini. Li abbiamo riprodotti sperando che possano giovare ai nostri soci.

Ecco il decalogo in dettaglio:

1) Installa sistemi di monitoraggio e controllo

Monitorare i consumi energetici attraverso contatori intelligenti è fondamentale per acquisire consapevolezza sulle proprie abitudini di consumo e per individuare tempestivamente eventuali perdite o malfunzionamenti.

2) Esegui la manutenzione degli impianti

Un impianto consuma e inquina meno quando è regolato correttamente, è pulito e senza incrostazioni di calcare. Per chi non effettua la manutenzione del proprio impianto è prevista una multa a partire da 500 euro (D.P.R. 74/2013).

3) Controlla la temperatura degli ambienti

Bastano 19°C per garantire il comfort necessario. Per ogni grado in meno si risparmia fino al 10% sui consumi di combustibile.

4) Attenzione alle ore di accensione

Controlla in quale delle 6 zone climatiche d'Italia vivi: il numero di ore massime di accensione varia, per legge, in base alla zona climatica. Accendere l'impianto un'ora in meno al giorno e ridur-

re di un grado di temperatura, può portare a un risparmio energetico di circa il 15%.

5) Scherma le finestre durante la notte

Persiane e tapparelle o anche tende pesanti riducono le dispersioni di calore verso l'esterno.

6) Non coprire i radiatori

Evita di porre schermature davanti ai termosifoni, come tende o mobili, che ostacolano la diffusione del calore verso l'ambiente. Bene, invece, inserire materiali riflettenti tra muro e termosifone: anche un semplice foglio di carta stagnola contribuisce a ridurre le dispersioni verso l'esterno.

7) Non lasciare le finestre aperte troppo a lungo

Per rinnovare l'aria in una stanza bastano pochi minuti, mentre lasciare le finestre aperte troppo a lungo comporta inutili dispersioni di calore.

8) Fai un check-up dell'abitazione

Affidati a un tecnico qualificato e fai valutare l'efficienza dell'impianto di riscaldamento e lo stato dell'isolamento termico di pareti e finestre. Puoi abbattere i consumi fino al 40%.

9) Installa valvole termostatiche

Obbligatorie per legge nei condomini, le valvole termostatiche permettono di ridurre i consumi fino al 20%.

10) Scegli soluzioni di ultima generazione

Sostituisci il vecchio impianto con uno a condensazione o a pompa di calore ad alta efficienza e adotta cronotermostati, sensori di presenza e regolatori elettronici a distanza.

Fonte: <https://www.media.enea.it/>

Bologna PUG+ Una variante, più soluzioni

A cura della Redazione

L'Assessore all'Urbanistica Raffaele Lùdani e l'arch. Francesco Evangelisti, Direttore Ufficio di Piano, Dipartimento Urbanistica, Casa, Ambiente e Patrimonio del Comune di Bologna, hanno presentato la recente variante al Piano Urbanistico Generale della città di Bologna al Dumbo il 16 ottobre scorso.

Per la Risanamento erano presenti il vicepresidente Massimo Giordani e il presidente Luca Lorenzini che ha così commentato: *“A soli due anni dalla dall'entrata in vigore del Piano Urbanistico Generale, il Comune sta elaborando una Variante per affrontare l'emergenza abitativa che, pur originando da lontano, è esplosa*

prepotentemente negli ultimi tempi. Al Comune va dato atto di aver affrontato molto seriamente e con grande rapidità il problema casa inserendolo all'interno di tematiche più ampie e di grande importanza per Bologna, come la neutralità climatica, la resilienza del territorio, la tutela dell'ambiente. Il riuso di spazi urbani abban-



donati, la coerenza urbanistica dei nuovi insediamenti previsti dal piano, l'accessibilità della casa a una fascia di cittadini dal reddito medio basso ma non a sufficienza da entrare nelle graduatorie ACER, e la collaborazione con i privati, sono aspetti importanti della "variante" che la Risanamento condivide. Noi siamo disponibili e interessati a una collaborazione che rientri nei confini della missione della nostra Cooperativa, dichiarata nella ragione sociale dove si parla di case per "lavoratori", e che quindi devono prevedere corrisposte realmente sostenibili per abitazioni dignitose, come da nostra tradizione".



Ricordo di Franca Negrini

Nello scorso mese di novembre, mentre era in uscita il numero di Tribuna dei soci, abbiamo appreso dell'improvvisa scomparsa di Franca Negrini; socia della cooperativa Risanamento, con una lunga esperienza nella Commissione Savena-Fossolo. Nell'impossibilità, in quei giorni, di esprimere il cordoglio tramite il nostro periodico, la Commissione territoriale, la Direzione, il Coordinamento, i collaboratori dell'Amministrazione e del Servizio tecnico, intendono farlo in questo numero testimoniando la partecipazione comune nel ricordo di Franca. Nel ripensare i momenti trascorsi a condividere un'idea, a mettere in pratica un'iniziativa, viene fuori la sua figura di riferimento per l'insediamento di via Barbacci. Disponibile e aperta al dialogo, Franca è stata, più largamente, un esempio d'impegno e collaborazione nell'ambito della Commissione territoriale. La ricordiamo con gratitudine e affetto.



Lettera immaginaria alla Garisenda

Cara Garisenda

La notizia del tuo stato di salute, subito diffusa, è giunta inaspettata e ha colto di sorpresa e preoccupato la città. Piccoli gruppetti di cittadini, allora, si sono visti aggirarsi sgomenti intorno alla zona diventata presto il tuo capezzale. Come a volersi sincerare delle tue condizioni; toccarti con un gesto affettuoso, farti coraggio. Intanto, attorno alla tua base è stata realizzata una cerchiatura; una specie di barriera, s'immagina non solo per prudenza, o con lo scopo di difendere la tua riservatezza; più presumibilmente per studiare lo stato clinico, consultarsi sulle complesse scelte da seguire.

Hai messo insieme molti anni, anzi secoli, cara torre e nonostante qualche acciaccio, hai permanentemente combattuto, sostenuta da una forte fibra, la sfida delle epoche. Da sempre sei la custode dei segreti e delle pubbliche virtù della città; persino dei vizi. Hai assistito, superba e imperturbabile, alle ricorrenti scorrerie sediziose, alla tragedia delle guerre; ogni tanto, dall'alto, con benevola ironia, osservavi le contese stradaiole. Nel corso dei secoli, non sono mancati i momenti difficili: le dure prove

a causa delle turbolenze climatiche e dei terremoti. Poi, è stata la volta della lunga, ciclica contemporaneità; e, con il disordinato progresso hai dovuto sopportare l'oltraggio della modernità, con l'inquinamento atmosferico, le vibrazioni del suolo, sotto il quale soffrono le tue radici antiche.

Fu in quel crepuscolo del secolo XI e l'inizio del XII che ebbe origine la tua magnifica e tormentata avventura. Da quella genesi un cedimento strutturale delle fondamenta avrebbe - più tardi - impedito di innalzarti e rivaleggiare con la sveltante consorella Asinelli. Quella pendenza che ne derivò, segnò, ineluttabilmente, il tuo plurisecolare destino e l'inclinazione finì per diventare il tratto distintivo che, ancora oggi, ti eleva a monumento rinomato e ammirato dai visitatori che provengono da ogni parte.

La tua storia e l'originale forma architettonica, hanno affascinato poeti e scrittori. Persino il Sommo Dante, nei suoi transiti in città, ti dedicò memorabili citazioni. Una di queste, fu poi scolpita su una stele di marmo, e posta sulla parte posteriore delle tue mura. Raffigura il tributo pubblico del poeta per la meditazione dei pellegrini, le genti, i visitatori di ogni era. Adesso, che accusi un males-

sere importante, sei al centro delle dispute che si agitano attorno al tuo destino. Infuria miseramente la polemica politica, accuse strumentali si ribaltano sterilmente, invece di far prevalere il senso di responsabilità e unire gli sforzi per concentrarli sulle risposte giuste da dare, come si conviene sempre, ma specialmente con un malato illustre. Sembra il ritorno delle contese del Basso Medioevo tra guelfi e ghibellini, delle quali tu, amata Torre, ne fosti parte schiva. E al riguardo di cosa fare da subito, appunto, per aiutare l'intervento di cui si ravvisa l'urgenza, sarebbe provvidenziale una gara di solidarietà tra i cittadini di Bologna e di ogni parte - aderendo alla raccolta fondi promossa dal Comune - versando un contributo, anche modesto ma egualmente importante, per una grande prova civica a sostegno del monumento che appartiene alla sensibilità culturale di tutti.

Mentre scriviamo, sono allo studio progetti complicati per il restauro e, frattanto, sono iniziati i primi interventi che preparano la grande operazione. Vogliamo sperare che tu possa conservare la caratteristica originale; fosse anche mettendo in atto l'intenzione di "guarire" le fondamenta, smontando le preziose pietre intrise di storia, per poi riposizionarle una a una. E pazienza se alla fine apparirai dritta, e avrai perduto la celebre pendenza.

Altri visionari piani potrebbero, temiamo, procurare uno stravolgimento del tuo familiare profilo. Non vorremmo che a qualcuno, sull'onda dell'imperversante pensiero tecnologico, venga in mente di modificare la tua inconfondibile forma per mezzo di una stampante 3D professionale! Magari con l'obiettivo di sostituirti con una struttura verticale sul modello Dubai.

Resisti, allora, cara Garisenda; senza di te, come sei, con la tua augusta tipicità, la storia, la secolare cultura, Bologna non sarebbe più la stessa.

Er. Sa.



Scenari per l'abitare. Cosa vuole fare Bologna da grande?

di Massimo Giordani

La casa, uno dei problemi più importanti e urgenti di Bologna, è stata al centro del convegno **“Scenari per l'abitare. Cosa vuole Bologna da grande”**, tenutosi il 7 novembre a Palazzo D'Accursio.

Leonardo Fornaciari, presidente ANCE Emilia, vede nella recente variante al PUG un'occasione unica per la crescita della città, che pur essendo molto attrattiva, fatica a dare alloggi alle persone: con il Tecnopolo arriveranno circa 1500 persone a Bologna e le imprese locali cercano e non trovano circa 6.000 dipendenti, anche loro con il problema casa da risolvere. Il consumo di suolo va evitato, e la sostenibilità, ambientale, sociale ed economica dei progetti edilizi costituiscono valori. I costruttori devono avere un ruolo fondamentale ma necessitano di tempi rapidi e certi, di

procedure operative snelle, e di aggiornamenti normativi, come per esempio quelli che impongono la costruzione di onerosi parcheggi sotterranei nelle nuove abitazioni, quando il modello di sviluppo della città è indirizzato verso il trasporto pubblico, la pedonalizzazione, le ciclovie, con una riduzione della mobilità tramite autovetture.

Leonardo Bellicini (CRESME) ha portato molti numeri che evidenziano la nuova fase del mercato immobiliare 2022-23, segnato dal ritorno dell'inflazione a due cifre e in contrazione per i costi dei materiali e dell'energia. Si sta verificando una situazione in cui i cittadini non riescono più a comprare le case, le cercano in affitto ma non le trovano e intanto i costi delle locazioni crescono a dismisura generando tensione abitativa. Non esistono bacchette magiche a una situazione così complessa.

Esiste una sola strada, costruire assieme, pubblico e privato, un nuovo modello per l'ERS e la rigenerazione urbana che sia fattibile. Quindi: lavorare in trasparenza sui vari componenti e parametri di un processo di investimento composto di analisi dei costi di costruzione, dei tassi di interesse, dei costi delle aree, di opportunità di valorizzazione, di riforma degli standard, di qualità del prodotto edilizio, di tempi di autorizzazione. La rigenerazione urbana è una questione strategica per oggi e domani, e non solo per Bologna.

Alejandro Gutierrez ha presentato due grandi progetti di rigenerazione urbana che hanno interessato Londra e Barcellona: a Londra una ex area di 850 ha, un tempo adibita a opifici e scali ferroviari; a Barcellona un ex distretto industriale a vocazione tessile e chimica di 198 ha. In entrambi i casi, fattore deci-

Segue a pagina 20



sivo delle realizzazioni, è stata la creazione di una governance specifica per le aree interessate che ha agevolato tutti i complessi processi messi in moto dal progetto, e che si occuperà anche della gestione a lungo termine dei territori riqualificati. In entrambi a casi una percentuale consistente di alloggi è stata destinata a ERS.

Maurizio Piolanti ha presentato alcuni casi rigenerazione in scala ridotta ma realizzati nel nostro territorio. A San Lazzaro, un'ex area industriale è stata trasformata in un parco con circa 100 appartamenti (realizzazione che ha richiesto 8 anni). Il Social Hub è uno studentato con 400 posti, frutto di un progetto di riqualificazione edilizia che ha richiesto 4 anni e quattro mesi. Laude Living Bologna, un altro studentato a Bologna con 500 posti, che ha richiesto cinque anni per la realizzazione.

Rita Ghedini, presidente Legacoop Bologna, ha indicato la cooperazione di abitanti, come un partner per la rigenerazione di Bologna. La cooperazione di abitanti in particolare quella a proprietà indivisa, ha una tradizione antica a Bologna dove ha realizzato alcune migliaia di appartamenti e vanta quasi ventimila soci. La coop a proprietà divisa ha realizzato cir-



ca 7.300 alloggi e vanta 10.500 soci. L'attività edilizia si è però fermata una dozzina di anni fa per la mancanza di aree, i costi proibitivi e l'assenza di incentivi pubblici che rendevano impossibile costruire case con affitti compatibili con le tradizioni della cooperazione e con le disponibilità dei soci. Il PUG+ è un'occasione storica che la cooperazione non può mancare e la chiave è il valore delle aree dismesse e da riqualificare. Se l'Edilizia Residenziale Sociale ha realmente un valore sociale, allora le aree devono essere gratuite. Per le aree private, che hanno un valore puramente virtuale e non reale, va fatta una operazione che ne permetta la trasformazione. Occorre un fondo per finanziare l'ERS e i tempi di realizzazione del

progetto rischiano di diventare troppo lunghi.

L'assessore **Raffaele Làudani**, concludendo i lavori, ha affermato che non ci sono soluzioni facili, sottolineando l'importanza del progetto del Gemello Digitale di Bologna, che sarà di grande aiuto nella pianificazione della città e nello sviluppo di scenari di crescita e riorganizzazione urbana. C'è molto da lavorare sulla convergenza di interessi fra i tre attori principali, che devono condividere sia gli obiettivi economici, sia quelli sociale e ambientali: la Pubblica Amministrazione, gli "sviluppatori" dei progetti e i proprietari delle aree (privati, pubblici e società private a controllo pubblico).

La **Risanamento** ha assistito ai lavori, rappresentata dal presidente Lorenzini e dal vice Giordani, che hanno apprezzato la qualità degli interventi, la ricchezza di informazioni portate nel dibattito - in particolare dal rappresentante del CRESME - e l'atteggiamento positivo di tutti i partecipanti verso il progetto PUG+. Rimangono però ancora aspetti problematici di non facile soluzione, sia organizzativi sia finanziari, acuiti dall'assenza di un piano nazionale straordinario per la bonifica delle aree industriali dismesse e da riqualificare, che le coop a proprietà indivisa come la Risanamento non possono affrontare da sole per i costi proibitivi e le incognite degli interventi necessari.



Rating ESG. La coop Risanamento in classe C

Di Massimo Giordani

La cooperativa Risanamento ha ottenuto il rating "C" nell'ambito dei criteri ESG. L'acronimo si riferisce a tre aree principali, precisamente *Environmental* (ambiente), *Social* (società) e *Governance*. Ogni pilastro fa riferimento a un insieme spe-

cifico di criteri come l'impegno ambientale, il rispetto dei valori aziendali e se un'azienda agisce con accuratezza e trasparenza o meno.

Nello specifico la Risanamento è descritta come "Società con un soddisfacente livello di adeguatezza rispetto ai principi ESG,

in linea con le best practice nazionali. Lo score ESG è conforme agli standard di rendicontazione internazionali del Global Reporting Initiative e considera gli argomenti più importanti, materiali e significativi relativi ai fattori Ambientali, Sociali e di Governance".

Synesgy
The sustainability network.

Certificato di Synesgy

Presentato a **COOP PER LA COSTRUZIONE ED IL RISANAMENTO DI CASE PER LAVORATORI IN BOLOGNA SOC COOP**
CARLO LUIGI FARINI, 40124, BOLOGNA, Italia

Rilasciato il **27 novembre 2023** Valido fino al **26 novembre 2024** Macro-settore **Servizi** Paese **Italia**

Questo certificato viene rilasciato a COOP PER LA COSTRUZIONE ED IL RISANAMENTO DI CASE PER LAVORATORI IN BOLOGNA SOC COOP (codice fiscale: 01099010371) da CRIBIS D&B S.r.l. per aver partecipato alla valutazione ESG tramite la piattaforma Synesgy il 27 novembre 2023.

COOP PER LA COSTRUZIONE ED IL RISANAMENTO DI CASE PER LAVORATORI IN BOLOGNA SOC COOP ha ottenuto lo score "C - Satisfacente".

La metodologia di Synesgy segue standard di sostenibilità internazionali generalmente accettati come i Global Reporting Initiative (GRI) e gli obiettivi di sviluppo sostenibile (SDG) ed è stata sviluppata da CRIF Ratings, un'agenzia di rating del credito che opera sotto la supervisione dell'ESMA.

Questo score è valido per un anno fino al 26 novembre 2024.

A
B
C
D
E

SCORE ESG: C
Livello soddisfacente di Sostenibilità
Società con un soddisfacente livello di adeguatezza rispetto ai principi ESG, in linea con le best practice nazionali. Lo score ESG è conforme agli standard di rendicontazione internazionali del Global Reporting Initiative e considera gli argomenti più importanti, materiali e significativi relativi ai fattori Ambientali, Sociali e di Governance.

Lo score ESG rappresenta la valutazione della conformità ai principi ESG (Environment, Social, Governance) di un'azienda, esso prende in considerazione anche il settore industriale e il paese/regione.

GRI **United Nations Global Compact** **CRIBIS**
A CRIF company

Lo score ESG viene calcolato sulla base di una metodologia di proprietà di CRIF S.p.A. e si basa sulle informazioni che vengono divulgate dal soggetto stesso a cui il punteggio è riferito (Entità Valutate). Le suddette informazioni sono divulgate volontariamente sotto la sola responsabilità del Soggetto Valutato e non sono verificate da CRIF S.p.A. Lo score ESG è riferito alla data di compilazione del questionario (non è monitorato in modo continuativo nel tempo). Lo score ESG non è una certificazione né una valutazione specifica, ha il solo scopo di raggruppare le Entità Valutate in classi di riferimento al solo scopo informativo. Lo score ESG non è soggetto ad alcuna garanzia di accuratezza, completezza, affidabilità dei dati. CRIF S.p.A. non ha responsabilità sull'utilizzo dello score da parte di terzi. CRIF S.p.A. non è responsabile di alcuna decisione basata sullo score ESG assunto dall'Entità Valutata o da qualsiasi altro ente.
*La metodologia utilizzata per la piattaforma di valutazione è derivata da CRIF Ratings. CRIF Ratings è una società il cui quadro generale di rating è certificato dall'Autorità Europea degli Strumenti Finanziari e dei Mercati (ESMA).

Dalla terrazza sul cortile si vedono anche i ricordi

di Roberto Muzzi

L'altra sera, approfittando della potatura degli alberi, che ora fornisce un'ampia visione del cortile, mi sono fermato a controllare i lampioni esistenti per verificare se erano tutti accesi.

Non vi erano situazioni dove intervenire, allora mi sono soffermato a ricordare come era il cortile nel 1952, anno in cui la mia famiglia venne ad abitare in Cirenai. Allora il cortile si presentava in maniera molto diversa: niente luci (tranne un paio sulle attività commerciali nel fabbricato B3), niente alberi (solo uno, striminzito, a lato del fabbricato B2), niente asfalto. Il cancello era esistente, ma era crollato e conficcato sulla terra a seguito della rottura dei cardini e quindi il passaggio era sempre aperto, nessuna serratura sulle porte che dai civici davano sul cortile.

Per i parcheggi non esistevano problemi in quanto nessuno aveva l'auto, al massimo qualche rara moto che aveva tutto lo spazio che voleva. Esistevano molte biciclette ma i possessori la sera, al ritorno dal lavoro, le portavano per sicurezza in casa. Le cantine non erano dotate di illuminazione, quindi per accedervi si ricorreva alla "bugia" (un porta-candela che assomigliava ad un posacenere con manico).

Il problema era che in inverno le cantine erano stipate con ogni genere di materiale combustibile dalla più disparata provenienza: legna e carbone acquistati dai vari "carbonai" presenti in città un po' ovunque, resti di mobili e palle di carta ricavate dai fogli di giornale bagnati in acqua e resi simili a palle che venivano essiccate al sole dell'estate, risultando eccellenti per l'accensione delle stufe. La fonte del calore presso le singole abi-

tazioni era fornita da una "cucina economica" cioè una stufa multifunzione che oltre a fare caldo in ambiente ed avere un piano di cottura, produceva acqua calda contenuta in una apposita vasca che vi era inserita. Era quindi un dispositivo polivalente che però necessitava di una grande quantità di combustibile, così come gli scaldabagni a legna, presenti negli stabili costruiti dopo il 1940, che rappresentavano una grande comodità fornendo l'acqua calda: erano gli antenati dei "boiler".

Quello che sa un po' di miracolo è che, nonostante vi fossero grandi quantità di "fiamme libere" (come si definiscono ora) e quantità ingenti di combustibile, non si sia mai verificato un incendio. Ora invece quando i moderni residenti accendono una candela molto spesso si brucia anche la casa.

L'elettricità era solo a 125 Volt e le lampadine erano di poca potenza e quindi con poca luce per ambiente.

Ma ho ripensato anche a persone che ho conosciuto, persone peculiari nel loro modo di essere: come quel signore che usava come piano sopraelevato la struttura, installata negli anni 60 per contenere i bidoni in lamiera zincata del "rusco" per riparare le biciclette, assemblate prima in cantina e rifinite poi in mezzo al cortile, passando successivamente, con la stessa procedura, a rigenerare dei "mosquito" (biciclette dotate di motore con trasmissione a rullo sulla ruota posteriore) che rappresentavano una notevole miglioria per la micro mobilità. Questa tecnica la vediamo ora riproposta in versione elettrica sulle biciclette.

Quando nevicava e il freddo diventava intenso, il cortile di-



ventava una versione casalinga di Cortina, dove vi fiorivano pupazzi di neve e vi scorrazzavano i bambini su improbabili "slittini". Nelle abitazioni, sui vetri delle finestre, il riscaldamento non impediva che la condensa che vi si era formata si tramutasse in uno strato di ghiaccio.

Annunciato poi dagli "zampognari" che si materializzavano all'improvviso chissà da dove (erano signori in costume abruzzese che suonavano le cornamuse per le strade e all'interno dei cortili), arrivava il Natale, la festa più attesa dell'anno e anche se la situazione era difficile, tutti allestivano un Presepe, grande o piccolo che fosse.

Anche l'albero di Natale che era stato introdotto qualche anno prima, alla fine della guerra, dagli americani e inglesi secondo le loro tradizioni, cominciò ad avere estimatori. I doni allora li portava, seguendo una nostra tradizione, solamente la Befana il sei gennaio. Questo rappresentava un vero momento di gioia perché si veniva in possesso di "cose" che si erano desiderate per un anno intero.

Dopo questo "amarcord", con il Natale vicino, auguro Buone Feste a tutti!



ARISTON

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

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

CONVENZIONATA CON COOPERATIVA RISANAMENTO BOLOGNA

SEDE PRINCIPALE

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



Garden Benito Dall'Olio

Progettazione, realizzazione e manutenzione
di parchi e giardini



Impianti d'irrigazione
automatici



Potature con piattaforma
aerea



Pergole, Gazebi, arredo per il giardino in genere

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



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.