

CASA & DINTORNI

INFORMAZIONI DALLA
COOPERATIVA EDILIZIA D'ABITAZIONE

la betulla

I numeri della cooperativa
(la documentazione del consuntivo 2012)

**La Betulla rilancia
i nuovi programmi**

**A Canali e Bagnolo
affitto convenzionato**



Cohousing a Reggio Emilia

Per i Soci de La Betulla ritorna Casacard 2014
Sconti e risparmi tutto l'anno





IMPORTANTE

LA COOPERATIVA PROMUOVE L'ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI INOPTATI NEI PROGRAMMI IN COMPLETAMENTO CON FORTI INCENTIVI

Si tratta di unità immobiliari di nuova costruzione e di varia tipologia, sulle quali è possibile esercitare le scelte di personalizzazione che riguarderanno i pavimenti, i rivestimenti, le porte interne, i sanitari. Gli appartamenti sono compresi nei programmi: Il Mulinetto 2, Case & Aria, Borgo la Pergola, Alla Vecchia Segheria, Le Vele, Al Cantinone, I Maggesi, Giza, Cardea, Novoborgo, C'era una volta Cervarezza, Dimitrovillage, Artemide.

UNA STRAORDINARIA OPPORTUNITÀ PER ABITARE, PER INVESTIRE



CONTRIBUTI PUBBLICI

CASE PER GIOVANI: LA REGIONE EMILIA-ROMAGNA LANCIA UN NUOVO BANDO CHE PREVEDE CONTRIBUTI A FONDO PERDUTO FINO A 30MILA EURO PER ALLOGGIO.

Riservati a giovani coppie (uno dei coniugi o conviventi non deve aver compiuto i 36 anni), nuclei monoparentali (un solo genitore che non superi i 45 anni con figli a carico) e singoli con problemi familiari e sociali, tutti in possesso dei requisiti soggettivi previsti dalla normativa, la Regione Emilia-Romagna si accinge a stanziare contributi di notevole entità, fino a 30mila

euro per alloggio, in conto capitale, vale a dire a fondo perduto. Al contributo regionale, come ulteriore incentivo, si aggiungerà il gesto della Cooperativa La Betulla, che mette a disposizione degli aspiranti, a prezzi scontati, una serie di alloggi. Il nuovo bando è atteso per i primi mesi del 2014, ma, nel frattempo, la Cooperativa raccoglie le manifestazioni d'interesse.

NUOVI PROGRAMMI - CANALI (REGGIO EMILIA)

NEGOZI A CANALI CON AFFACCI SULLA NUOVA PIAZZETTA

La Betulla vende locali di varia ampiezza nel nuovo centro di Canali in Reggio Emilia, destinati al commercio di vicinato. Le attività commerciali saranno rivolte sia

agli attuali residenti che alle famiglie interessate agli insediamenti di prossima edificazione, che La Betulla si accinge ad iniziare.





Rondini

in arrivo.

La cooperazione si rinnova.

26 ALLOGGI IN AFFITTO A CANALI

Se una non basta, ventisei segnalano inequivocabilmente il cambio di stagione. È tempo di ricominciare con **Rondini**, 26 alloggi a canone calmierato offerti ai soci a Villa Canali di Reggio Emilia.

Una **prima, vera** casa razionale, virtuosa, attraente, destinata alla fascia socialmente meno agiata, una risposta cooperativa al bisogno abitativo resa possibile dal concorso finanziario della Regione Emilia-Romagna.

Un'occasione irripetibile per dare fondamenta al proprio progetto di vita.

I soci interessati alla locazione devono prendere contatti con la Cooperativa e attestare il possesso dei requisiti.

Saranno disponibili tipologie a una, due e tre camere da letto.

I lavori si concluderanno entro il 2014 e le assegnazioni dovranno formalizzarsi entro il mese di luglio dello stesso anno per consentire agli interessati di risolvere eventuali contratti in essere senza penalizzazioni. Gli uffici della Cooperativa sono ovviamente a disposizione per le informazioni in merito.



A MONTERICCO DI ALBINEA - REGGIO EMILIA

Borgo la Pergola

UN PARADISO DI NATURA A DUE PASSI DALLA CITTÀ



BORZANO DI ALBINEA

A BORZANO D'ALBINEA, DOVE SORGEVA LA VECCHIA LATTERIA



Casa a schiera prospetto Sud



Casa a schiera prospetto Nord



CASE & ARIA

APPARTAMENTI DI DIVERSA AMPIEZZA RIVOLTI ALLA COLLINA
DISPONIBILE UNA CASA A SCHIERA IN FINITURA



RIAPRE IL CANTIERE "GIZA"

OTTO ALLOGGI IN LOCAZIONE CONVENZIONATA E OTTO IN VENDITA

I soci interessati all'affitto, in possesso dei requisiti soggettivi previsti dalla normativa, devono presentare domanda presso la cooperativa entro il mese di marzo 2014.

A sud dell'abitato storico di Bagnolo in Piano, nel complesso "Giza", La Betulla propone la propria cifra espressiva in una palazzina di 16 alloggi disposti su quattro piani, con cantine e vani tecnici al piano terra e autorimesse al piano interrato.

La volontà di perseguire obiettivi di contenimento dei consumi (le unità abitative saranno rubricate nelle classi energetiche A e B) e di conseguimento di standard ottimali di comfort ha consigliato di implementare l'inerzia termica delle murature perimetrali che denunciano uno spessore di 54 cm nelle parti finite con mattone a vista e di 52 cm nella finitura "a cappotto".

Un sistema a pannelli solari provvederà alla produzione di acqua calda sanitaria, mentre una centrale termica a condensazione, posta nell'interrato, provvederà a dispensare calore ai singoli appartamenti tramite tubazioni in rame. L'energia sarà contabilizzata da misuratori individuali, regolata da cronotermostato ed erogata da corpi scaldanti in acciaio tubolare smaltato. In rame anche le tubazioni frigorifere per l'impianto di raffrescamento opportunamente predisposto.

La palazzina sarà dotata di impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica in silicio cristallino, comprensivo di 70 moduli montati sul tetto, che alimenterà i consumi condominiali.



TIPO 1
superficie commerciale 103 mq.



TIPO 2
superficie commerciale 92 mq.



TIPO 6
superficie commerciale 144 mq.



TIPO 3
superficie commerciale 115 mq.



TIPO 4
superficie commerciale 79 mq.



AL *Mulinetto 3*, CON CLASSE

Una palazzina salubre e parsimoniosa, in classe energetica "A", a Canali



La cooperativa di abitazione La Betulla si appresta a realizzare a Canali in via Cechov presso il complesso nominato "Il Mulinetto 3" un nuovo intervento residenziale di cinque alloggi certificato secondo gli standard Ecoabita. La volontà di costruire un edificio in classe A nasce da una precisa richiesta da parte dei soci di disporre di alloggi economici ed ecologici. Coi criteri adottati i consumi energetici di un edificio sono pari a circa 1/3 dei consumi degli edifici convenzionali e inferiori del 25% rispetto alle prescrizioni di legge. La casa risulta, inoltre, più confortevole, più salubre ed efficiente. Il progetto e le opere vengono verificate da un soggetto terzo

neutrale, il certificatore Ecoabita, pertanto è assicurato un controllo costante nelle varie fasi di cantiere.

Inoltre la certificazione aiuta ad orientarsi nel mercato edilizio scegliendo gli edifici più "risparmiosi" dal punto di vista energetico, permette di conoscere in anticipo i consumi dell'abitazione e di conseguenza di prevederne i futuri costi di gestione, proprio come avviene per gli elettrodomestici e le automobili; riduce di oltre il 60% i costi di energia rispetto ad un edificio tradizionale.

Consente di avere una temperatura piacevole in tutte le zone dell'abitazione, aumenta il comfort abitativo sia in inverno che

TIPO 1
superficie commerciale 138 mq.
verde privato 312 mq.



TIPO 2
superficie commerciale 101 mq.
verde privato 115 mq.



in estate grazie alle finestre maggiormente isolanti e alle maggiori prestazioni dell'involucro degli edifici.

Già nella redazione del progetto, l'attenzione viene posta all'uso dei materiali con cui si intende realizzare l'edificio, con l'obiettivo di migliorare la qualità dell'ambiente costruito attraverso l'applicazione di criteri e lavorazioni che offrono maggiori garanzie sul piano della salubrità.

Si è pertanto operato seguendo i seguenti criteri:

- utilizzo di materiali tradizionali e biocompatibili;
- riduzione dei consumi di gas e acqua;
- gestione ecologica dei rifiuti;
- ricerca di una corretta esposizione degli ambienti;
- ricerca di materiali che permettano di limitare la manutenzione e gestire in modo corretto l'edificio e l'abitabilità dello stesso.

In particolare il progetto mira all'eliminazione del cosiddetto inquinamento indoor, dovuto all'eccessiva "sigillatura" degli edifici che, oltre a non permettere un naturale ricambio dell'aria, imprigiona quantità notevoli di elementi nocivi quali esalazioni da vernici e collanti, polveri, muffe, microfibre artificiali, all'interno degli ambienti d'abitazione.

Si opererà quindi tenendo fissi i seguenti punti:

- ottimizzare la permeabilità e traspirabilità del manufatto per favorire lo scambio a mezzo pareti e tetto;
- evitare l'uso di materiali tossici o di strati impermeabili che impediscono o rallentano il flusso dell'evaporazione;
- evitare l'uso di materiali fibrosi e/o polverosi di facile sfaldamento;
- evitare l'accumulo di radon proveniente sia dai materiali edili impiegati che dal sottosuolo;
- evitare la presenza di materiali dai quali possono esalare sostanze tossiche quali formaldeide, solventi sintetici, idrocarburi clorati;
- limitare l'esposizione ai campi elettromagnetici generati dalle apparecchiature elettriche presenti nell'abitazione;
- ricambiare l'aria attraverso l'installazione di impianto meccanico di ventilazione.

Il progetto architettonico, ideato dall'architetto Enrico Franzo-

ni dello studio Arteas Progetti di Reggio Emilia, si fonda su alcune priorità: la topografia, le visuali, l'orientamento e il programma funzionale. La particolare morfologia del terreno ha permesso di articolare su due livelli l'accesso e il giardino, creando una zona interrata per le autorimesse e i locali di servizio privati e condominiali e una zona al piano terra con il giardino e l'accesso principale. La configurazione planimetrica e la disposizione delle aperture, tenendo anche conto che verso nord si trova il parco pubblico, sono state concepite secondo precisi sfondamenti visuali.

Lo schema compatto, che ben si adatta al lotto, ha consentito di eludere la vista verso le vicine costruzioni seguendo il principio di posizionare i collegamenti verticali ed orizzontali verso sud e le funzioni abitative verso est-ovest-nord.

Un asse di circolazione organizza l'abitazione dall'ingresso esterno fino alla scala principale che collega i quattro livelli, da cui si accede a tutti i cinque alloggi e al piano interrato.

Principio regolatore, già nella fase progettuale, è stata la chiarezza costruttiva, evitando la sovrapposizione di finiture sull'opera grezza e l'uso dell'ornamento. Sul piano compositivo il progetto suggerisce schemi e soluzioni semplici e funzionali con tipologie indipendenti ma facilmente relazionabili e quindi pronte a ridefinirsi sulla base delle esigenze abitative. A livello abitativo il progetto, pur nella sua semplicità, ricerca una completa flessibilità di tipologie che possano soddisfare diversi bisogni.



TIPO 4
superficie commerciale 129 mq.



TIPO 5
superficie commerciale 175 mq.



In Montecavolo (Quattro Castella)

AL CANTINONE

*Residenze sulla piazzetta.
Ancora disponibile un negozio*



BIBBIANO

I maggesi

Appartamenti in via 8 Marzo



RIPROPOSTI GLI INCENTIVI FISCALI PER L'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO E LE RIQUALIFICAZIONI

Le case di abitazione sono organismi che scambiano con l'ambiente e che sono soggetti ad usura e ad obsolescenza tecnologica. Le caratteristiche costruttive determinano, nel corso del tempo, variazioni di valore e di redditività dell'immobile.

Il comfort e la sicurezza domestica dipendono da come sono fatte le case, dalla non tossicità dei materiali che le compongono, dalla loro attitudine a contrastare la calura estiva e il rigore invernale, dalla loro capacità di assorbire sollecitazioni sismiche di una certa entità. Oggi alle case è richiesta l'efficienza delle prestazioni, la parsimonia nel consumo delle energie non rinnovabili, la durata che non comporti frequenti interventi manutentivi. La casa vive e si evolve con noi. Dobbiamo aiutarla ad ammodernarsi, a dotarsi di nuova tecnologia, ad acquisire nuovo valore.

Per questo è nata **overHouse**.

overHouse oggi è in grado di offrire il vantaggio mutualistico a quanti sono interessati a riqualificare la propria casa attraverso lo strumento cooperativo e ad usufruire del **bonus fiscale che consente di recuperare il 50% dell'investimento in dieci anni** attraverso lo sgravio. Mettere mano alla riqualificazione di una casa d'abitazione comporta l'attivazione contestuale di più forniture. Se i lavori devono essere svolti senza arrecare disagio eccessivo agli abitanti, tutto deve essere sincronizzato e governato.

overHouse si occupa di tutte le fasi dell'intervento a cominciare dagli aspetti progettuali burocratico-autorizzativi, garantendo costi certi da preventivo, opere a regola d'arte, tempi di esecuzione celeri e determinati.

PIÙ COMFORT CON ISOLAMENTI ADEGUATI, PIÙ SALUTE CON L'ENERGIA PULITA

Per non avvertire sgradevoli sensazioni fra le mura domestiche occorre avvicinare la temperatura delle superfici interne dell'abitazione a quelle rilevabili al centro della stanza.

Valori ottimali e costanza di temperatura si ottengono intervenendo sui requisiti "passivi" dell'involucro (cioè sulla forma e sulla sostanza dell'edificio con sistemi quali il cosiddetto "cappotto" e l'interruzione dei ponti termici) e sulle dotazioni "attive" (impianti che limitano il consumo di energie fossili col ricorso alle fonti rinnovabili attraverso le tecnologie del solare termico e del fotovoltaico).



LA SICUREZZA GRANDE COME UNA CASA

Il sommovimento delle strutture edilizie generato dai terremoti può causare ingenti perdite di vite umane e danni alle cose. Oggi le nuove costruzioni richiedono progettazioni rispettose di determinati parametri, ma la gran parte del patrimonio edilizio in uso è stato edificato in assenza di norme prescrittive e di competenze antisismiche.

È possibile, anche in queste circostanze, garantire la propria sicurezza con rinforzi strutturali per incrementare la resistenza e la duttilità di travi, pilastri, solai e volte.

Così opera overHouse:

- Expertise dell'edificio e/o dell'alloggio (individuazione delle criticità)
- Ipotesi di intervento statico
- Ipotesi di adeguamento impiantistico
- Progetti di incremento edilizio e di restyling
- Consulenza fiscale (guida alle agevolazioni)
- Pianificazione finanziaria
- Progetto esecutivo
- Direzione lavori
- Esecuzione delle opere edili e installazione degli impianti
- Collaudo e certificazione



TRE PALAZZINE AGGRAZIATE AD ALTE PRESTAZIONI

Alle porte di Reggio Emilia nella frazione di Canali, in corrispondenza di Via Campania, in un incantevole contesto paesaggistico caratterizzato dal verde della campagna a ridosso della prima collina e dal parco del Crostolo, la Cooperativa La Betulla andrà a realizzare un nuovo complesso, che contempla tre piccole palazzine di aspetto accattivante, denominato CANOVA.

Le “tre Grazie” di CANOVA si pongono come obiettivo la qualità dell’abitare intesa come sintesi di aspetti progettuali, funzionali, ambientali, tecnologici, impiantistici e costruttivi.

In questa ottica il progetto, valorizzando la conformazione del sito, prevede la realizzazione di edifici alti tre piani fuori terra che per dimensioni e forma ben si adattano all’ambiente circostante.

Gli edifici di CANOVA sono disposti lungo l’asse nord-sud e avendo dimensioni contenute, sono costituiti da poche unità abitative con autorimesse a piano terra e spazi interni generosi e luminosi (6 unità per palazzina).

L’appartamento a piano terra dispone di giardino privato e gli appartamenti al primo piano hanno ampie logge rivolte verso la campagna circostante.

Particolare cura sarà rivolta alla scelta dei materiali che andranno a realizzare gli edifici, sia dal punto di vista della sostenibilità ambientale, sia dal punto di vista tecnologico/prestazionale; puntuale attenzione sarà rivolta alle finiture che risulteranno di pregio e volte ad ottenere un alto standard di comfort abitativo indoor.

Gli edifici avranno un’alta efficienza energetica e raggiungeranno la CLASSE A rispetto allo standard ECOABITA della Provincia di Reggio Emilia. Il protocollo ECOABITA

è altamente prestazionale e garantisce risparmi energetici notevolmente superiori rispetto allo standard nazionale.

A tal fine gli edifici saranno completamente rivestiti da un cappotto termoisolante di notevole spessore che sarà in grado, insieme a serramenti ad alta efficienza energetica, di ridurre la dispersione termica dell’edificio.

Particolare attenzione inoltre sarà rivolta alla componente impiantistica e tecnologica con impianti di ultima generazione, affiancati a pannelli per il solare termico e il fotovoltaico che si collegheranno sulle ampie falde di copertura.

Il linguaggio architettonico è contemporaneo ma con un occhio attento alla tradizione locale nell’uso dei materiali come la pietra per il pianoterra e nella ricerca cromatica delle superfici rivestite a cappotto, con tinte che si amalgamano con il contesto rurale.

I prospetti sono caratterizzati da geometrie semplici e dall’alternanza tra pieni e i vuoti delle logge che insieme all’andamento delle coperture contribuiscono a conferire forti suggestioni plastiche alle architetture. Il progetto delle tre palazzine è firmato dallo Studio M2R architettura.





MINI PRIMO PIANO

2 CAMERE PRIMO PIANO

3 CAMERE SECONDO PIANO



OCCASIONI

- La Cooperativa segnala alcune opportunità d'acquisto di autorimesse a prezzi fortemente incentivati a Reggio Emilia Centro, Roncina, Cavriago, Albinea, Bagnolo, Bibbiano.
- Di notevole interesse un attico di 243 mq al decimo piano della torre in via Zambonini (Pieve Modolena).
- Maisonette con tre camere a San Bartolomeo, disposta su due livelli (piano primo e secondo con mansarda), di mq 120, doppio garage, cantina, loggia di mq 20. Ingresso indipendente.



INIZIO LAVORI

DECEM

PER ABITARE LA QUALITÀ



VILLE SINGOLE E ABBINATE A PROGETTO PERSONALIZZATO

Con l'inizio lavori delle prime ville abbinata, la cooperativa avvia il programma DECEM. Felicitemente inserito nell'abitato di Montecchio Emilia sugli ampi spazi dell'area già occupata dallo stabilimento Fratelli Dieci, contempla un'ampia gamma di offerta residenziale: le ville singole unifamiliari, le ville abbinata bifamiliari, le case a schiera e gli appartamenti in palazzina.

Si tratta di volumi razionali e moderni, con caratteristiche tecniche che perseguono obiettivi di resistenza e durabilità; architetture contemporanee con esterni sobri e interni intimi e caldi, edilizia che risparmia energia e che abbatta le emissioni di gas tossici. La Betulla ha aperto il programma con l'assegnazione delle unità singole e abbinata, offrendo diverse opzioni progettuali per consentire la personalizzazione dalla configurazione degli ambienti al dettaglio esecutivo.

Le ville bifamiliari (VILLA B) si sviluppano su due piani con accesso carrabile sul fronte strada (doppia autorimessa) e ingresso pedonale laterale. La zona giorno è arricchita dalla presenza di un patio che cattura la luce e offre quiete e verde al



centro del salone e da un portico ampio che consente il pranzo all'aperto. Le aperture generose sul giardino garantiscono la piacevolezza degli affacci.

La villa unifamiliare Q si avvale di un ampio portico in relazione con la zona giorno, per pranzarvi nella bella stagione. In situazione appartata e rivolta verso il giardino si trova il salotto a doppio volume sul quale si affaccia un soppalco leggero. Le ampie vetrate assicurano l'illuminazione ottimale e le aperture sulle parti più private del giardino tutelano l'intimità dei residenti. Al primo piano la camera matrimoniale dispone di terrazzo, bagno e guardaroba personali; altre due camere doppie, aperte su un secondo terrazzo, sono dotate di un bagno di servizio. La villa può essere predisposta per ricavare un miniappartamento indipendente a piano terra.

La villa unifamiliare L è composta da due volumi. Il primo contempla gli ambienti di servizio, compresa la doppia autorimessa, mentre al secondo si situa propriamente l'abitazione. Essenziali le funzioni commerciali previste, che avranno dimensioni commisurate al servizio di vicinato.





INIZIO LAVORI



Sono iniziati i lavori del nuovo insediamento "GEMINI", ubicato a Reggio Emilia in località Canali. Il progetto, costituito da otto case abbinate indipendenti, prestigiose ed innovative, è firmato dalla Cooperativa Architetti e Ingegneri Progettazione. Si tratta di un sub-comparto attestato su via De Sanctis e ubicato in un contesto paesaggistico di pregio, caratterizzato dal panorama agricolo pedecollinare, in rapporto privilegiato con la campagna. La bassa intensità del traffico, l'ampia dotazione di verde sia pubblico che privato, la bassa densità edilizia e l'esclusiva presenza di tipologie autonome, conferiscono qualità all'intervento. Il progetto ha ottimizzato l'esposizione e si è preoccupato di disporre le viste verso il paesaggio e di evitare l'introspezione. Gemini potrà contare su una altissima efficienza energetica, ottenuta con la realizzazione di involucri edilizi altamente isolanti e l'adozione di innovativi sistemi tecnologici di riscaldamento. I fabbricati obbediscono, nella scelta dei materiali, a criteri di eco sostenibilità con certificazione Ecolabel o similari a garanzia. Gemini ha modestissimi appetiti energetici poiché persegue finalità di risparmio tramite l'adozione di tecniche costruttive che assicurano un isolamento ottimale e una notevole inerzia termica, con il raggiungimento della classificazione energetica "A" secondo il protocollo "Ecoabita". Ad implementare il risultato, La Betulla predispone riscaldamento con pompe di calore coadiuvate da impianto fotovoltaico in copertura.

IL CONTESTO: UN PARCO URBANO A DUE PASSI DA REGGIO

L'intervento edilizio "GEMINI" è inserito in un vero e proprio parco urbano in cui il verde pubblico, alberato e attrezzato, è integrato dal verde privato di valenza ecologica, in gran parte vincolato all'uso pubblico e privo di recinzioni, da attuarsi con criteri e alberature analoghe. La realizzazione delle aree a verde e la previsione di una diffusa rete di connessioni pedonali e ciclabili, per la loro fruizione rappresenta un importante arricchimento ambientale non solo per il nuovo intervento, ma anche per il contesto urbano esistente.

Anche il verde di tutto il comparto ha una dimensione importante: le aree di verde pubblico di cessione ammontano a 46.568 mq; aggiungendo gli spazi verdi privati di uso pubblico si

arriva a circa 58.000 mq, pari a circa il 50% dell'intera area di intervento del piano urbanistico. Le aree verdi sono permeabili per 98% per un totale di mq 81.466 pari a circa il 70% della superficie territoriale di piano. Il Piano prevede, oltre alla conservazione delle alberature esistenti, la piantumazione di circa 710 alberi e 1.080 arbusti. Le sole piste ciclopedonali principali interne al piano urbanistico hanno una lunghezza di circa 2,2 km.

QUALITÀ, FLESSIBILITÀ E INTEGRAZIONE AMBIENTALE

L'altezza ridotta, le coperture a falde differenziate in altezza, lo skyline vario e gli ampi distacchi sono tutti elementi che contribuiscono a dare a questo progetto un aspetto di serena compostezza e un respiro non comune nel panorama dell'offerta edilizia attuale. I materiali naturali e tradizionali, declinati in una interpretazione contemporanea, contribuiscono a inserire questi edifici nel contesto naturale in modo soft, discreto, senza gesti eclatanti, ma con un carattere distintivo e non banale.

I colori sono quelli della natura: la tonalità dell'ossido naturale del rame nelle coperture, il legno nelle logge e le sfumature delle sabbie negli intonaci. Le facciate sono "disegnate"; incise da fughe che definiscono pannelli di colori e textures leggermente differenziati, a richiamare la varietà della natura.

"Gemini" offre ai suoi abitanti la massima indipendenza e flessibilità, infatti ogni alloggio è indipendente da "terra a tetto", gli spazi condominiali sono ridotti al minimo.

Ogni unità immobiliare è dotata di ampio garage privato, con posti auto esterni, parte pubblici e parte privati, che consentono un parcheggio comodo e immediato durante la giornata. I giardini sono grandi e ottimamente esposti. Le ampie finestrate del piano terra, protette da pensiline e profonde logge offrono un rapporto privilegiato e funzionale fra interno e esterno consentendo agli abitanti di vivere il giardino come vera e propria espansione della casa. Dai giardini si accede direttamente alla rete delle piste ciclopedonali e al verde pubblico senza passare per strade aperte al traffico veicolare: sicurezza per tutti e per i più piccoli soprattutto. La configurazione delle abitazioni consente di abbinare un miniappartamento all'abitazione principale o di permettere un uso indipendente, anche in futuro, di una parte della casa.



TEOREMA: TRE PER QUATTRO IN VIA ROSSELLI

QUANDO LA CASA A SCHIERA È "PERFORMANTE"



Nel complesso edilizio "TEOREMA", che La Betulla sta realizzando a Reggio Emilia in via Rosselli (quadrante sud-est dell'espansione urbana) e che contempla più edifici residenziali corredati di servizi, si propone una nuova concezione di casa a schiera, declinata in due tipologie, che coniuga aspetti della tradizione con tecnologie innovative. Si tratta di quattro schiere da tre unità: complessivamente di 12 villette, di cui 8 di testata, con tre lati liberi e 4 centrali. Le unità di testata, di maggiore ampiezza, comprendono tre camere da letto, mentre quelle centrali ne comprendono due. Tutte le villette, al piano interrato, in

collegamento con la doppia autorimessa, dispongono di ampia taverna con servizi. Le zone giorno al piano terra prospettano sul parco.

Per consentire la massima arredabilità e ottimizzare la climatizzazione si è scelto il riscaldamento a pavimento. La tecnica costruttiva e gli accorgimenti impiantistici daranno luogo a formidabili performance termiche e bassi consumi energetici. I paramenti esterni sono in mattone a vista, contrappuntato da intonaci che rivestono il "cappotto". Cortili protetti, connessi al living, garantiscono la privacy della vivibilità esterna di ciascuna unità. Firma il progetto l'architetto Roberto Orlandini.



ISOLA D'ELBA - CAPOLIVERI

Per chi ama il mare, la storia, la natura.



Sul versante orientale, a pochi passi dal centro di Capoliveri, in un appezzamento a terrazza che guarda le acque tranquille del Golfo di Porto Azzurro, "La Betulla" ha costruito dodici unità immobiliari rivolte al mare, organizzate in cinque corpi di fabbrica, tutte dotate di giardino privato o terrazzo per consentire il soggiorno all'aperto. Il complesso residenziale è servito da una piscina.

Ciascuna villetta è collegata da percorsi pedonali e rampe a posti auto privati. La funzione residenziale è stata concepita a quota sollevata dal piano di campagna, mentre al seminterrato hanno trovato posto i locali destinati a garage e cantina.

"La Betulla" offre la villetta abbinata disponibile che è composta da una superficie residenziale di mq 51 al piano rialzato e da una superficie di mq 32 alla quota inferiore.





VIGHEFFIO: ATMOSFERE DA ABITARE



Nel quadrante sud-ovest del comune di Parma, sul margine meridionale dell'abitato di Vigheffio (una trama residenziale che risale agli anni '80, caratterizzata da ville con giardino e piccole palazzine), La Betulla ha concepito un intervento tipologicamente composito, fatto di case a schiera singole e abbinata e di residence a tre piani. Il complesso si avvarrà di tecnologie di riscaldamento e raffrescamento alimentate dalla fonte solare e contemplerà cospicue dotazioni di verde. A conferire pregio ambientale al sito concorrono le prospezioni sulla campagna profonda, il grande parco pubblico nelle immediate vicinanze e la fascia di rispetto del torrente Baganza. Le urbanizzazioni comprendono nastri stradali con andamento sinuoso, per mitigare la velocità. Si tratta, esclusivamente, delle infrastrutture strettamente necessarie, a tutto vantaggio della permeabilità del suolo e dell'estensione del verde, le cui porzioni attrezzate saranno connesse agli edifici tramite camminamenti e piste ciclabili.

L'orientamento degli edifici obbedisce all'esigenza di privilegiare gli affacci a mezzogiorno e il rapporto diretto degli spazi relazionali con la campagna. Sono previsti impianti fotovoltaici generatori di energia alternativa alle fonti fossili suscettibili di produrre quantità che vanno oltre gli standard di legge, prefigurando l'evoluzione del quadro normativo che sta recependo gli orientamenti europei ispirati a criteri non formali di sostenibilità ambientale.

Ciascun edificio dovrà tendere all'autonomia dal punto di vista energetico o, quanto meno, al contenimento severo dei consumi.

Le tecnologie costruttive adottate si prefiggono l'obiettivo di garantire agli edifici la massima durata e a chi li abiterà l'assoluta sicurezza in caso di sisma.

Le caratteristiche di isolamento termico dell'involucro e l'efficienza degli impianti assicureranno il massimo risparmio energetico che verrà computato e certificato.

Ad improntare la progettazione non saranno esigenze decorative, ma criteri di coerenza formale. I tipi edilizi saranno ottimamente orientati e confortati da elementi schermanti. I materiali saranno selezionati in base alla certificazione della loro non tossicità e ai loro requisiti prestazionali.





La Luna, astro dell'infinito notturno che i Greci chiamavano Artemide, gioca con le angosce dell'uomo. Altezzosa bellezza che contempla il mondo accarezzandolo, sfumandolo benevolmente col velo della sua luce. Luce introspettiva, che evoca il canto dell'anima.



A Reggio Emilia in via Cagni, sull'area del vecchio cinema estivo Parco, margine di una vistosa riserva arborea a ridosso del centro urbano, La Betulla ha concepito "Artemide" in una notte di luna, per appagare soci molto pretenziosi.



Esegue



REGGIO EMILIA - VIA DIMITROV



LA BETULLA.
VALORI IN CORSO.





UNA CASA IN COHOUSING A 150 MILA EURO

Un villaggio particolare nel mondo globale

Nell'ambito sociale della cooperativa si è costituito un gruppo di "cohouser" per realizzare e gestire un nuovo insediamento abitativo a Reggio Emilia, in località Carrozzone, con un'offerta shock: una villetta al prezzo di un miniappartamento.

Si può progettare il buon vicinato? Scegliere un alloggio senza sapere chi viva al di là della porta accanto comporta, in effetti, qualche rischio. E poi, sempre dentro la ragion pratica che i tempi di crisi stanno stressando, c'è il fatto che la condivisione di beni e servizi porta al risparmio.

Ma di cosa parliamo? Nell'alveo delle pratiche associative in campo residenziale, alla tradizionale formula delle cooperative di abitazione si affianca l'esperienza del cohousing, che ricalca un modello scandinavo che ha avuto le sue più felici declinazioni in alcuni paesi nordeuropei e in America. Si tratta di insediamenti abitativi che condividono spazi comuni attrezzati, funzionalmente progettati dalla creatività degli stessi utenti, che a loro volta si impegnano a gestirli con una forte impronta comunitaria. La socialità, però, non compromette la dimensione privata delle singole unità. Gli ambiti domestici, pur usufruendo di servizi comuni, sono, ovviamente, inviolabili. I promotori del progetto si sono costituiti presso La Betulla, dopo aver opzionato un'area a costi molto contenuti, e sono alla ricerca di altre adesioni per definire insieme tutti gli aspetti relazionali del nuovo insediamento. La disponibilità dell'area, la scelta dei tipi edilizi e l'eliminazione degli sprechi ha portato la computazione dei costi di costruzione ad esiti sorprendenti: sarà possibile acquistare in proprietà una villetta con giardino al costo di 150.000 Euro, una cifra modesta, con la quale si fatica a comprare un minialloggio in situazioni affollate di condominialità. Quanti volessero accostarsi al progetto possono prendere contatti con la cooperativa.

Saranno poi tutti i partecipanti, i cosiddetti "cohouser", a decidere di quali servizi comuni dotare il villaggio (la lavanderia automatica, la foresteria per gli ospiti, la biblioteca, la palestra, l'ambulatorio medico, il ristorante, l'orto, il giardino, il laboratorio per il bricolage, ecc.).



PLANIMETRIA DELL'INTERVENTO



Pianta Abitazione Tipo B2

LE VISTE PROSPETTICHE DI UNA UNITÀ ABITATIVA



Prospetto Ovest

Prospetto Est



Prospetto Sud



Prospetto Nord



L'INVESTIMENTO SOSTENIBILE

promoDomo cos'è

Le giovani coppie e ad altri nuclei che non dispongano di importanti capacità finanziarie e che non siano in grado di offrire garanzie sufficienti per accedere al credito, espressamente a loro rivolge le proprie attenzioni La Betulla, la cooperativa d'abitazione che ha assegnato in oltre quarant'anni d'attività più di seimila alloggi.

Col vantaggio mutualistico, vale a dire a condizioni di favore rispetto al mercato. Per guadagnare il proprio scopo sociale, che è quello di agevolare l'acquisizione della casa in proprietà, La Betulla ha messo a punto **promoDomo**, un programma di locazione a termine riferito a un'ampia scelta d'alloggi di nuova costruzione, già disponibili, della durata di cinque, otto o dieci anni, con la possibilità, trascorso il periodo di esercitare l'opzione d'acquisto a condizioni straordinariamente vantaggiose, con uno sconto pari al 70% delle rate d'affitto corrisposte.

promoDomo

**La casa in proprietà
alla portata dei giovani
che progettano il futuro**

La Betulla assolve la propria missione di promozione sociale e di mutualità intergenerazionale offrendo ai giovani che si associano alla cooperativa una magnifica opportunità. Quella di conseguire comodamente l'obiettivo della casa in proprietà, che dà sicurezza al proprio progetto di vita, attraverso **promoDomo**.

PromoDomo è il programma di proprietà differita che consente al Socio, dopo un periodo di capitalizzazione ottenuto con la semplice corresponsione di una rata di locazione a canone convenzionale, di raggiungere condizioni ottimali di "mutuabilità" e di concludere agevolmente l'investimento. Il programma comporta l'accantonamento iniziale di una somma a garanzia, non inferiore al 15% del valore dell'alloggio, e il versamento di ratei a cadenza trimestrale il cui importo complessivo annuo è pari al 5% (salvo diversa pattuizione) del valore residuo

dell'alloggio stesso, del quale si può usufruire immediatamente e personalizzare le finiture.

La risoluzione anticipata del contratto, eventualmente richiesta dal Socio, dà diritto alla restituzione del versamento cauzionale iniziale e gli effetti della capitalizzazione (sconto finale pari al 70% del versato) possono essere trasmessi al Socio subentrante con riconoscimento adeguato al Socio che rinuncia.

promoDomo

Come funziona

PromoDomo non agisce in modo univoco, ma si commisura alle esigenze del Socio. Possono variare, infatti, secondo prospettati convenuti, sia l'apporto iniziale di capitale (che ha la natura di fondo di garanzia, da restituirsi al Socio qualora il contratto si risolva anzitempo), sia la rata di locazione, sia la durata del contratto. Com'è ovviamente diversificato il costo dell'investimento, basato sul valore dell'alloggio prescelto.

Un esempio:

Nel caso in cui l'alloggio costi € 220.000,00 e che il Socio sottoscriva un contratto di locazione della durata di otto anni, si richiede:

- 1) il versamento di una cauzione di € 33.000,00 pari al 15% del valore dell'alloggio;
- 2) il versamento di un 5% annuo del valore residuo (valore iniziale dell'alloggio diminuito della cauzione versata), che dà luogo a un rateo mensile pari ad € 780,00 e che sarà corrisposto a cadenza trimestrale con versamenti di € 2.340,00. Tale importo potrebbe essere inferiore se, alla sottoscrizione del contratto, il Socio decidesse di versare una cauzione maggiore.

A chiusura del contratto di locazione, compiuto l'ottavo anno, il Socio potrà acquisire la proprietà dell'immobile con uno sconto corrispondente al 70% dell'ammontare complessivo dei ratei versati. In tal modo, alla stipula del rogito, resterà da versare circa il 60% del valore iniziale, quota che potrà essere coperta da un mutuo ipotecario, garantito dal valore pieno dell'alloggio stesso.

Per ottenere il medesimo risultato, nel caso di programmi più contratti (di cinque, sei, sette anni), il deposito cauzionale iniziale dovrà essere più consistente.



**CASA
DINTORNI**

Corrispondenze ai soci della cooperativa
edilizia d'abitazione La Betulla di Reggio Emilia

Proprietario: La Betulla società cooperativa
Via M.K. Gandhi, 16 - 42123 Reggio Emilia
Tel. 0522 290711 - Fax 0522 290712
e-mail: info@labetulla.it - www.labetulla.it

Responsabile
Mauro Romoli
Impaginazione
Comma srl

Via Degani, 1 - 42124 Reggio Emilia
Tel. 0522 518331 - Fax 0522 518330
e-mail: info@compografri.it

Stampa
Compograf srl (RE)
Autorizzazione tribunale n. 967 del 1/6/98



IL RISULTATO UTILE TESTIMONIA LA TENUTA DELLA COOPERATIVA CHE RILANCIA I PROPRI PROGRAMMI

Signori Soci, dal sesto anno di crisi, forse il più severo, che ha guastato il profilo industriale del settore immobiliare nel quadro recessivo dell'economia italiana, la nostra Cooperativa esce affaticata, costretta a reggere il peso crescente degli oneri finanziari dovuto all'offerta inopinata a fronte di una contrazione insistita della domanda. Il risultato dell'esercizio chiuso al 31/12/2012, che il Consiglio d'Amministrazione porge all'Assemblea, mostra un sostanziale pareggio, con un utile di Euro 5.534 al netto delle imposte, e testimonia, tutto sommato (e tutto sottratto), la tenuta della cooperativa che ha compensato la diminuzione delle assegnazioni con azioni di riduzione dei costi fissi, anche nella prospettiva di un riequilibrio finanziario che assicuri la continuità d'impresa.

CONDIZIONI DI MERCATO E SVILUPPO DELL'ATTIVITÀ

La Betulla agisce elettivamente nei territori delle province di Reggio Emilia e di Parma e pratica, preferibilmente, la modalità della "proprietà divisa", vale a dire l'assegnazione ai Soci di case in proprietà, pur partecipando ai programmi di edilizia residenziale sociale che comportano l'assegnazione "in godimento". Nell'attuale situazione di mercato depresso, la cooperativa ha siglato, nel corso del 2012, 24 contratti: 20 di vendita tout court e 4 di vendita "differita" secondo la formula Promodomo, un originale strumento rivolto espressamente ai giovani con difficoltà d'accesso al credito. Malgrado l'esiguità del risultato, la cooperativa conferma la caratura di primo attore della scena immobiliare reggiana e l'attualità del proprio insediamento, registrando a libro 12111 Soci, la più estesa aggregazione cooperativa locale dopo il "consumo".

In una greve competizione sul prezzo, dovuta alle voluminose eccedenze dell'offerta svilita da una pleora di situazioni fallimentari, la Cooperativa tende a smarcarsi affidando la percezione del proprio valore aggiunto alla qualità del processo, del prodotto e della "postproduzione", in un continuativo rapporto con l'assegnatario soccorso nelle criticità proprie della messa a punto della nuova condizione abitativa. Un lustro di crisi del mattone in Italia ha prodotto 1 milione e 200 mila case invendute.

Secondo gli osservatori congiunturali delle associazioni professionali dei costruttori e dei mediatori, il mercato immobiliare italiano invertirà il proprio trend negativo nel 2014 e si cominceranno ad apprezzare segnali di ripresa a partire dal secondo semestre dell'anno in corso che segnerà a consuntivo un incremento del valore delle compravendite dell'1,8% rispetto al 2012. In valori assoluti, la cifra d'affari riconducibile al residenziale sarà di 86 miliardi.

Se queste cifre possono considerarsi congetture auspicabili, sui consuntivi del 2012 aleggia un altro sospetto: che i dati ufficiali siano scarsamente attendibili, perché la generalità dell'offerta continua pudicamente a darsi un contegno, rimanendo ancorata ai listini del 2008, anche se in estrema di

trattativa si spinge a scontare fino al 30%: un esito inconfessabile, che viene sottaciuto ai rilevatori. Quanti invece si sono adeguati realisticamente ai valori correnti riducono la forbice fra la cifra richiesta e la cifra offerta al 10 / 15%.

Il fenomeno del repricing è comunque, in Italia, piuttosto contenuto, se non aborrito come malvezzo, molto lontano dagli abissi dell'Irlanda (-48%) e della Spagna dove supera volentieri il 30%. Nel nostro paese, infatti, i listini vengono solitamente incorniciati e, se subiscono ritocchi al ribasso, la correzione non supera il 5%, perché ci si gioca lo sconto sul valore nominale in fase negoziale.

La crisi risegmenta continuamente il mercato, che nei primi mesi del 2013 mostra come la domanda di prima casa passi dal 47% al 50,5% e come l'acquisto per mero investimento si riduca, scivolando all'8% dal 13% del 2012. Precipita invece la fattispecie dell'acquisto di seconda casa (la casa riservata alle vacanze) che dal 9% si riduce al 5%. Perché quest'ultimo segmento venga di nuovo frequentato dagli italiani bisognerà attendere che l'IMU sia stata definitivamente metabolizzata e che gli istituti di credito allentino la stretta sui mutui.

Nel 2012 in Italia le compravendite immobiliari sono scese del 25,8%; un calo che, tradotto in volume d'affari, supera i 27 miliardi di Euro. Il mercato, in effetti, si è attestato sui livelli del 1985.

Gli ottimisti che considerano imminente una inversione del trend fanno notare come, nel quarto trimestre del 2012, solo due capoluoghi di provincia registrarono segno positivo nel confronto di periodo sul numero delle transazioni, mentre nel primo trimestre di quest'anno ad interrompere la sequenza negativa sarebbero state 38 città, nelle quali si sarebbe verificata una leggera crescita degli scambi. A confortare la tendenza dovranno concorrere le politiche di defiscalizzazione delle riqualificazioni e la disponibilità del sistema bancario.

Le banche, oggi, sembrano orientare la domanda di mutuo verso erogazioni a tasso fisso, incentivate con un taglio degli spread (sui migliori prestiti ipotecari si è passati dal 3 al 2,8%).

Se oggi il variabile appare ancora più conveniente, bisogna considerare che i tassi agganciati all'Euribor paiono destinati a salire. Si tratta, però, di vedere se le condizioni di mutabilità allargheranno le maglie dell'accesso.

Se il credito sembra essersi riaperto verso la grande impresa, in virtù delle sue capacità negoziali sul versante politico, le imprese in start-up e quelle di piccole dimensioni faticano ad avere affidamenti. Il "credit crunch" è scontato anche dalle famiglie, sulla cui capacità di risparmio e propensione all'investimento riposa il successo della nostra attività. I mutui si rarefanno e le istruttorie non finiscono mai. Sono i prestiti deteriorati, disinvoltamente concessi quando i mulini erano bianchi, che hanno reso il sistema bancario molto prudente. Ma sappiamo anche che il credito è come dicono gli economisti- prociclico: ti offrono i soldi quando



ne hai già tanti e forse non ne hai bisogno, e te li lesinano quando ti mancano e ti necessitano.

Il crollo verticale del potere d'acquisto obbliga la famiglia italiana a concentrarsi sugli approvvigionamenti di base. Secondo l'osservatorio di Confcommercio, l'inizio del 2013 è peggiore di quello dello scorso anno che a sua volta è stato il più negativo per i consumi nella storia economica della Repubblica. L'unica a resistere è la spesa alimentare, che assorbe quasi completamente il budget. Il fenomeno provoca la progressiva perdita di gran parte del tessuto commerciale tradizionale, cosa che deprime, fra l'altro, la vivibilità dei centri storici. Ad acuire la situazione negativa si aggiunge l'aumento dell'IVA, dal 21 al 22%, un ritocco concepito nella logica stringente della coperta corta, da barattare con la rimodulazione dell'IMU che, con ogni probabilità, porterà all'affrancamento fiscale della prima casa. Una misura che apprezzeremo, perché il fisco sul mattone è diventato insopportabile.

Per le famiglie e per le imprese. Si rifletta sul nostro caso: la cooperativa è costretta a pagare l'IMU sugli alloggi non assegnati, per i quali già si fa carico degli oneri finanziari. Come se un concessionario di automobili fosse costretto a pagare il bollo sulle macchine invendute. Anche se i destini dell'imposta sono sospesi, la fame di gettito non ci fa presagire nulla di buono. Da salutare con soddisfazione, invece, le forti agevolazioni dispensate ai proprietari d'immobili che intraprendano percorsi di efficientamento energetico che diano luogo a riduzioni qualificate di consumo delle fonti fossili e a riconversioni verso le fonti riproducibili. Obiettivi che si conquistano attraverso l'implementazione dell'inerzia termica con interventi sull'involucro e la cogenerazione ottenuta con l'installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria e la sostituzione di impianti convenzionali di climatizzazione invernale con moderne caldaie a condensazione. L'ecobonus del 65% per il risparmio energetico e quello del 50% sulle ristrutturazioni edilizie, compresi gli interventi statici per aumentare i requisiti di sicurezza antisismica, sono occasioni irripetibili per ammodernare il patrimonio edilizio esistente che costituiscono un'area d'affari ancora inesplorata per la cooperativa, da praticarsi con spirito mutualistico a vantaggio dei soci.

Lo scenario sociale è cupo, perché dopo cinque anni di crisi il declino continua.

Il PIL si è contratto del 2,4% e la domanda interna è caduta di 4,8 punti percentuali. Il disagio delle famiglie alle prese con arretrati nei pagamenti di ratei di mutuo e bollette è raddoppiato. Si è ridotto fortemente il reddito da attività imprenditoriale e se possiamo ancora considerare relativamente contenuto il calo dell'occupazione rispetto alla flessione produttiva, la cosa è dovuta all'incremento del part time e al ricorso alla cassa integrazione.

Se si somma la frazione della popolazione inattiva, vale a dire la forza lavoro potenziale (3 milioni e 86mila individui) che è alla ricerca d'impiego ma non immediatamente disponibile, ai disoccupati propriamente detti, si raggiunge la cifra di 6 milioni di persone che affollano l'anticamera del mercato del lavoro. Per concepire un investimento immobiliare, la famiglia ha bisogno di stabilità e di certezze ed è proprio il lavoro a costituire la priorità. La disoccupazione giovanile in

Italia ha raggiunto il 42% (la media UE è del 23%). I ragazzi sono frustrati e prostrati. Sono più di 2 milioni i giovani che non cercano lavoro e non sono inseriti in percorsi formativi. Dalla politica ci aspettiamo l'avvio di un processo di stabilizzazione che favorisca l'equità intergenerazionale per arrestare la lotta tra chi è dentro e chi è fuori il mercato del lavoro con una evoluzione dei rapporti precari che disincentivi il ricorso a figure contrattuali improprie con l'imposizione di minimi retributivi. La flessibilità va compensata con remunerazioni più elevate. Ricordiamo che, nei paesi OCSE (l'Organizzazione per la cooperazione e lo sviluppo economico) il nostro è quello che maggiormente disattende i minimi fissati dalla contrattazione collettiva.

ANDAMENTO DELLA GESTIONE

ANDAMENTO GENERALE DELL'ATTIVITÀ

La contrazione dell'attività dovuta alla depressione della domanda ha generato tensioni finanziarie, alle quali la cooperativa ha risposto con la cessione della sede sociale per soddisfare il fabbisogno di liquidità, con la promozione delle assegnazioni fortemente incentivate, con la compressione dei costi fissi attraverso una drastica riduzione dell'organico che ridefinisse l'impianto tecnostrutturale della cooperativa per interpretare il cambiamento innovando processi e prodotti.

La decisione di alienare la proprietà dei locali di via Gandhi che ospitano la sede sociale, cespite pesante che ha determinato una consistente plusvalenza e ha portato alla cassa della Betulla 3,7 milioni di Euro, è operazione resa possibile da relazioni virtuose di mutualità intercooperativa. Ad acquisire l'immobile e a concederne la disponibilità con un contratto di locazione è stata Immobiliare Nordest, società che fa capo a Coopconsumatori Nordest, che ha confermato il proprio sostegno alla nostra impresa con altre operazioni anche nell'esercizio 2013.

L'azione di riduzione del personale, che ha ridimensionato l'organico di 5 unità (da 17 a 12), si è svolta con modalità negoziali consensuali, senza generare conflittualità, attraverso la forma dell'esodo volontario con incentivo che ha comportato un onere di circa euro 640 mila con conseguenti benefici attesi nell'esercizio 2013. Il carattere volontario di cessazione del rapporto ha reso possibile il ricorso contestuale all'unico "ammortizzatore sociale" al quale la cooperativa abbia accesso, vale a dire il contratto di solidarietà, esteso a tutto il personale, che ha ridotto del 20% il tempo lavorato e i costi relativi. Ulteriori commenti di dettaglio all'andamento economico dell'esercizio sono esposti nel paragrafo successivo.

Esigenze di razionalizzazione hanno inoltre condotto la cooperativa a cedere la propria quota di partecipazione in Edil4 spa, considerata non strategica e a rischio, e ad acquisire, sequenzialmente, la quota detenuta in B4 srl dalla società Edil4, facendosi pertanto carico della commercializzazione della consistenza immobiliare invenduta del programma "Il Cantinone" in Montecavolo di Quattro Castella.

La società B4 srl, interamente detenuta, è stata fusa per incorporazione con effetti contabili e fiscali decorrenti dal 1°



gennaio 2012. E' stata posta in liquidazione la partecipata Decem srl, a suo tempo costituita per svolgere un programma di edificazione in Montecchio Emilia su un terreno della cooperativa, la cui attuazione è stata differita per la scarsa ricettività congiunturale del mercato locale.

Per non suscitare nuovo fabbisogno finanziario, la cooperativa ha istruito i propri programmi a Canali, in aree di pregiata vocazione residenziale a sud di Reggio Emilia, fino alla soglia del permesso di costruire e si è attivata per raccogliere e contrattualizzare prenotazioni allo scopo di raggiungere la soglia critica di fattibilità che consenta l'esecuzione dei programmi con l'autofinanziamento progressivo.

Su una frazione dell'area di Canali la cooperativa ha situato un progetto di edilizia residenziale sociale comprensivo di 26 unità abitative da destinarsi all'affitto permanente e riservato a soci in possesso dei requisiti soggettivi di legge. Il progetto, positivamente valutato dalla Regione Emilia-Romagna, ha ottenuto un contributo finanziario in conto capitale pari a 3 milioni e 200mila Euro.

Come esposto nei paragrafi di commento ai dati patrimoniali e finanziari, nell'esercizio la cooperativa ha incrementato il proprio indebitamento bancario a breve termine per far fronte alle rilevanti richieste di rimborso del prestito sociale alimentate dalle difficoltà economiche e finanziarie di alcune cooperative di produzione e lavoro della nostra provincia.

PRINCIPALI DATI ECONOMICI

Il conto economico riclassificato della società confrontato con quello dell'esercizio precedente è il seguente (in Euro):

	31/12/2012	31/12/2011	Variazione
Ricavi netti	9.275.732	18.133.437	-8.857.705
Costi esterni	9.882.096	16.730.176	-6.848.080
Valore Aggiunto	-606.364	1.403.261	-2.009.625
	-6,5%	7,7%	
Costo del lavoro	1.644.754	1.062.497	582.257
Margine Operativo Lordo	-2.251.118	340.764	-2.591.882
	-24,3%	1,9%	
Ammortamenti e svalutazioni	26.275	32.310	-6.035
Accantonamento a f.do rischi	399.321	399.321	
Risultato Operativo	-2.676.714	308.454	-2.985.168
	1,7%	-28,9%	
Proventi diversi	699.169	784.153	-84.984
Oneri finanziari	-1.379.288	-895.569	-483.719
Componenti straordinarie nette	3.380.007	0	3.380.007
Risultato prima delle imposte	23.174	197.038	-173.864
	0,2%	1,1%	
Imposte sul reddito	17.640	148.126	-130.486
Risultato netto	5.534	48.912	-43.378
	0,1%	0,3%	

A seguito della situazione di mercato indicata in precedenza il fatturato dell'esercizio rileva una contrazione del 49% la quale, unitamente ad una diminuzione dei ricavi unitari, ha determinato una riduzione percentuale del valore aggiunto che è passato dal 7,7% del 2011 al -6,5% del 2012.

L'incidenza del risultato operativo, negativo per 2.677 migliaia

di euro, sul fatturato si è attestata su -28,9% rispetto all'1,7% dell'esercizio precedente per effetto sia dell'incremento del costo del personale a seguito delle dimissioni incentivate di 5 dipendenti, che hanno comportato un onere di circa 640 migliaia di euro, che dell'accantonamento a fondi rischi di circa 399 migliaia di euro.

La minore esposizione media dell'indebitamento relativo al prestito sociale ci ha costretto ad attivare nuovi canali finanziari che hanno determinato un aumento degli oneri finanziari rispetto all'esercizio precedente.

Ciononostante il risultato dell'esercizio si presenta in sostanziale pareggio grazie alla plusvalenza di circa 3.336 migliaia di euro realizzata a seguito dell'alienazione della sede sociale menzionata in precedenza.

RICAVI E COSTI

I ricavi realizzati sono stati di Euro 9.275.732. Il giro d'affari realizzato nel corso dell'esercizio è così specificato.

DESCRIZIONE

	31/12/2012	31/12/2011	Variazioni
Vendite e prestazioni a soci	6.283.853	18.118.437	-11.834.584
Vendite e prestazioni a terzi	2.991.879	15.000	2.976.879
	9.275.732	18.133.437	-8.857.705

I principali costi relativi alla gestione operativa si possono di seguito evidenziare.

Descrizione	Importo
Costo per il personale	1.644.754
Costo per servizi e acquisto di materie prime	3.195.226
Interessi e oneri finanziari	1.416.940

PRINCIPALI DATI PATRIMONIALI

Lo stato patrimoniale riclassificato della società confrontato con quello dell'esercizio precedente è il seguente (in Euro):

STATO PATRIMONIALE	31/12/2012	31/12/2011	Variazione
Immobilizzazioni immateriali	10.503	17.433	-6.930
Immobilizzazioni materiali	170.141	555.885	-385.744
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni	239.506	700.843	-461.337
Rimanenze oltre 12 mesi	6.755.246	6.755.246	0
1-Capitale immobilizzato	7.175.396	8.029.407	-854.011
Rimanenze	61.200.267	63.954.952	-2.754.685
Crediti verso Clienti	61.400	782.912	-721.512
Altri crediti correnti	985.013	761.262	223.751
Ratei e risconti attivi	122.774	87.431	35.343
2-Attività d'esercizio a breve termine	62.369.454	65.586.557	-3.217.103
Debiti verso fornitori	1.636.702	2.655.290	-1.018.588
Debiti tributari e previdenziali	680.910	348.870	332.040
Altri debiti e fondi rischi e acconti	3.493.410	6.093.860	-2.600.450



Ratei e risconti passivi	1.035.905	998.293	37.612
3-Passività d'esercizio a breve termine	6.846.927	10.096.313	-3.249.386
4-Capitale d'esercizio netto (2-3)	55.522.527	55.490.244	32.283
Trattamento di fine rapporto di lavoro Subordinato	341.727	462.961	-121.234
Altre passività a medio e lungo termine	204.620	60.020	144.600
5-Passività a medio lungo termine	546.347	522.981	23.366
6-Capitale investito netto (1+4)	62.151.576	62.996.670	-845.094
Patrimonio netto	-22.210.777	-22.213.215	2.438
Posizione finanziaria netta a medio lungo termine	-16.094.776	-15.010.785	-1.083.991
Posizione finanziaria netta a breve Termine	-23.846.023	-25.772.670	1.926.647
7-Mezzi propri e indebitamento finanziario netto	-62.151.576	-62.996.670	845.094

Si evidenzia che nella riclassificazione dello stato patrimoniale, il capitale d'esercizio netto include rimanenze di alloggi in corso di costruzione e finiti in considerazione della loro attesa trasformazione in liquidità nel breve termine mentre le rimanenze di aree edificabili costituiscono una componente del capitale immobilizzato.

Il decremento del capitale immobilizzato pari a 855 migliaia di euro è conseguente alla vendita della sede e alla cessione della partecipazione in Edil 4. Il capitale d'esercizio netto si presenta sostanzialmente invariato rispetto all'esercizio precedente in quanto le scelte gestionali adottate dalla cooperativa hanno comportato la riduzione delle rimanenze di circa 2.754 migliaia di euro il cui beneficio sul capitale d'esercizio netto è stato controbilanciato dalla riduzione, per 2.600 migliaia di euro, degli acconti sugli interventi rogati nell'esercizio. Le altre variazioni riscontrate nel capitale d'esercizio netto sono conseguenti alla minore attività dell'esercizio 2012. Tale dinamica ha sostanzialmente determinato il miglioramento della posizione finanziaria netta che è passata da 40.783 migliaia di euro del 2011 a 39.941 migliaia di euro e al cui interno si riscontra un rilevante incremento dell'indebitamento bancario a breve termine a cui si è fatto ricorso per esigenze di rimborso del prestito sociale. L'incremento è conseguente a un'apertura di credito di 5.503 migliaia di euro garantita dall'ipoteca su alcuni interventi immobiliari nonché dalla cessione del credito derivante dal contratto preliminare di vendita sottoscritto con Immobiliare Nordest; l'operazione è meglio dettagliata in nota integrativa.

PRINCIPALI DATI FINANZIARI

La posizione finanziaria netta al 31/12/2012 era la seguente (in Euro):

POSIZIONE FINANZIARIA NETTA

	31/12/2012	31/12/2011	variazioni
depositi bancari e crediti verso cons.finanz.	304.285	743.756	(439.471)
denaro e altri valori in cassa	21.435	76.513	(55.078)
1-disponibilità liquide ed azioni proprie	325.720	820.269	(494.549)
2-attività finanziarie che non costituiscono Immobilizzazioni	0	0	0
3-crediti finanziari v/collegate	673.000	1.782.707	(1.109.707)
prestito sociale entro l'esercizio (13.807.559)			(24.025.823)
10.218.264			
debiti verso banche entro 12 mesi (11.037.184)		(4.349.823)	(6.687.361)
quota a breve di finanziamenti			
4-debiti finanziari a breve termine	(24.844.743)	(28.375.646)	3.530.903
5- posizione finanziaria netta a breve termine (1+2+3-4)	(23.846.023)	(25.772.670)	1.926.647
6- titoli immobilizzati	0	167.627	(167.627)
quota a lungo di finanziamenti (12.161.229)		(12.528.012)	366.783
prestito sociale oltre l'esercizio (3.933.547)		(2.650.400)	(1.283.147)
7- posizione finanziaria netta a medio e lungo termine (6+7)	(16.094.776)	(15.010.785)	(1.083.991)
8-posizione finanziaria netta (5+7)	(39.940.799)	(40.783.455)	842.656

Nella riclassificazione dello stato patrimoniale e nell'esposizione della posizione finanziaria netta il prestito sociale, nominalmente rimborsabile a vista, è stato considerato a breve termine ad eccezione della quota di prestito sociale vincolato a 18 e 24 mesi che è stato considerato rimborsabile oltre l'esercizio. Inoltre, nella riclassificazione dello stato patrimoniale, il capitale d'esercizio netto include rimanenze di alloggi in corso di costruzione e finiti che presentano meno problemi nella loro attesa trasformazione in liquidità. La diminuzione delle disponibilità liquide e l'incremento dei finanziamenti a breve termine è conseguente alla restituzione del prestito sociale.

A migliore descrizione della situazione finanziaria si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di bilancio, confrontati con gli stessi indici relativi al bilancio dell'esercizio precedente.

L'indice di liquidità secondaria, dato dal rapporto tra il capitale d'esercizio netto e i debiti finanziari a breve, è pari a 1,67 mentre il rapporto tra mezzi propri e le passività a medio termine e il capitale immobilizzato è pari a 1,58; tali indici superiori all'unità evidenziano l'equilibrio della cooperativa pur con l'incertezza delle attuali dinamiche del mercato immobiliare.



Il quoziente primario di struttura, dato dal rapporto tra Patrimonio netto e il capitale immobilizzato è pari a 0,56 e testimonia della dipendenza della cooperativa dalle fonti finanziarie di terzi per supportare gli investimenti in aree effettuate in esercizi precedenti, la cui dismissione è prudenzialmente ipotizzata nel medio periodo.

L'indice di indebitamento, dato dal rapporto fra patrimonio netto e posizione finanziaria netta, è pari a 0,56 e ha assunto dimensioni significative a seguito del ricorso a finanziamenti da terzi. Come esposto nel successivo paragrafo relativo all'evoluzione prevedibile della gestione, la cooperativa sta mettendo in atto politiche di ridimensionamento del debito attraverso l'alienazione e lo smobilizzo di una parte del patrimonio immobiliare, ritenendo comunque di vedere confermato il supporto finanziario da parte della propria compagine sociale.

INVESTIMENTI

Nell'esercizio non sono stati effettuati investimenti significativi.

ATTIVITÀ DI RICERCA E SVILUPPO

Ai sensi dell'articolo 2428 comma 2 numero 1 si dà atto delle seguenti informative:

La cooperativa non ha destinato risorse alla ricerca di nuove componenti valoriali del prodotto, che già si posiziona, peraltro, su uno standard elevato, perché il mercato depresso ha consigliato di riservare tutte le attenzioni all'offerta in essere, alla buona esecuzione delle opere in cantiere e alla razionalizzazione dei processi gestionali.

Criteri seguiti per il conseguimento degli scopi statutari ai sensi L. 59/92

La situazione patrimoniale al 31/12/2012 nei confronti dei soci, cooperative e consorzi, può essere così sinteticamente rappresentata:

DESCRIZIONE	1/12/2012	1/12/2011	Variazioni
ATTIVO			
Crediti verso soci:	1.122	1.020	102
Immobilizzazioni finanziarie:			
Partec.ni in imprese coop.ve e consorzi	25.758	23.181	2.577
Attivo circolante:			
crediti verso soci	193.392	133.071	60.321
Disponibilità liquide:			
crediti verso consorzi finanziari	5.475	4.348	1.127
PASSIVO			
Patrimonio netto	22.210.777	22.213.215	(2.438)
Debiti			
prestito sociale	17.741.107	26.676.223	(8.935.116)
verso soci assegnatari	1.328.652	4.667.494	(3.338.842)

Le principali voci del conto economico relative ai rapporti intrattenuti con i soci e le cooperative e consorzi sono così rappresentate:

Descrizione	31/12/2012	31/12/2011	Variazioni
Valore della produzione:			
Vendite e prestazioni a soci	6.283.853	18.118.437	(11.834.584)
Costi della produzione:			
Proventi finanziari:			
da partecipazioni in imprese cooperative e consorzi		521	(521)
Proventi diversi dai precedenti:			
da imprese cooperative e consorzi			
da soci	1.580	7.650	(6.070)
Altri proventi finanziari:			
Interessi e altri oneri finanziari:			
da imprese cooperative e consorzi			
da soci per prestito sociale	528.605	676.823	(148.218)

Nel corso dell'esercizio la cooperativa ha assegnato in proprietà 20 alloggi, 20 fra box e posti auto; sono stati rogati 32 alloggi e 48 fra box e posti auto ed 2 negozi; sono stati consegnati 20 alloggi e 24 fra box e posti auto e 2 negozi.

CRITERI SEGUITI PER L'AMMISSIONE DI NUOVI SOCI

I soci cooperatori, al 31 dicembre 2012, risultano essere 12.111. Le modalità di ammissione a socio sono formalmente statuite ed applicano il principio "della porta aperta" stabilito dagli "Equitable Pioneers" nel 1844 e che l'Alleanza Cooperativa Internazionale, alla quale aderisce Legacoop, pone a fondamento della specificità cooperativa. Tutte le persone fisiche, che non abbiano interessi contrastanti con la società, possono essere soci della cooperativa; i casi di esclusione e di decadenza e le possibilità di recesso sono disciplinati nel titolo III dello statuto sociale.

Nel corso dell'esercizio si è verificato un saldo negativo tra soci nuovi e recessi, al 31/12/2012 risultano infatti iscritti 12.111 soci, di cui 39 nuove unità e 134 recessi rispetto all'esercizio precedente.

GESTIONE DEL PRESTITO SOCIALE

La Betulla è viva e tutela il proprio capitale reputazionale con la congruità dei comportamenti. Che la marca conservi intatta la propria "allure", malgrado la crisi che ha inginocchiato il settore, lo testimonia il numero ragguardevole dei soci prestatori. A chiusura dell'esercizio 2012 risultano a libro 1.431 i cittadini che affidano alla cooperativa quote ragguardevoli del proprio risparmio. Ciò a fronte di una sensibile diminuzione della raccolta (da 26.676.223 di Euro del consuntivo 2011 si è passati ai 17.741.107 del 2012) diminuzione dovuta al bisogno delle famiglie di attingere alla propria riserva e a un comprensibile sentimento di apprensione dovuto ai rumors, ai riverberi prodotti da specifiche situazioni di crisi conclamate (o semplicemente annunciate) nel mondo cooperativo reggiano il cui indotto allarmistico è difficilmente circoscrivibile malgrado le misure poste in essere, generosamente e responsabilmente, dalle espressioni associative del movimento cooperativo.



Ai prestatori, i cui depositi sono stati remunerati con rendimenti lordi che vanno dal 2,25% della modalità ordinaria al 3,75% della modalità vincolata a 24 mesi, è dovuta la riconoscenza della cooperativa, che può limitare il ricorso ad altra e più onerosa fonte per il credito d'esercizio.

Il prestito sociale è così suddiviso:

Prestito sociale Percentuale

Soci ordinari 100

La composizione del prestito sociale è la seguente:

	da 0 a 20 mila euro	da 20 a 40 mila euro	oltre 40 mila euro	totale
ordinario n.1.043	n.136	n.90	n.1.269	
importo	importo	importo		
4.552.115	4.006.046	5.249.399	13.807.560	
Vincolato n.141	n.10	n.14	n.165	
importo	importo	importo		
2.597.347	466.500	869.700	3.933.547	
TOTALE 7.149.462	4.472.546	6.119.099	17.741.107	

Il tasso d'interesse corrisposto nell'esercizio, così come deliberato del consiglio di amministrazione, è stato il seguente:

TASSO PRESTITO ORDINARIO

- dal 01/01/2012 al 31/12/2012 2,25% lordo; netto 1,80%

TASSO PRESTITO VINCOLATO 18 MESI

3,35% lordo; 2,68% netto

TASSO PRESTITO VINCOLATO 24 MESI

3,75% lordo; 3,00% netto

Il movimento dell'esercizio è stato il seguente:

	Incrementi	Decrementi	
31/12/2011			
31/12/2012			
26.676.223	3.190.000	(12.125.116)	17.741.107

Rapporti con imprese controllate, collegate parti correlate

La società ha intrattenuto i seguenti rapporti con le società del gruppo

Società	BME	Totale
Debiti finanziari		
Crediti finanziari	673.000	673.000
Crediti per interessi	27.344	27.344
Debiti comm.		
Vendite		
Acquisti		

Tali rapporti, che non comprendono operazioni atipiche e/o inusuali, sono regolati a normali condizioni di mercato. Sul credito finanziario verso BME sono maturati interessi attivi di euro 27.344 esposti fra i crediti dell'attivo circolante.

Informazioni ai sensi dell'art. 2428, comma 2, al punto 6-bis, del Codice civile

Ai sensi dell'art. 2428, comma 2, al punto 6-bis, del Codice civile di seguito si forniscono le informazione in merito all'utilizzo di strumenti finanziari, in quanto rilevanti ai fini della valutazione della situazione patrimoniale e finanziaria. Nell'attuale situazione finanziaria della cooperativa la direzione aziendale misura, monitora e controlla i rischi finanziari tramite l'analisi del prospetto riepilogativo della situazione finanziaria che viene redatto ed analizzato mensilmente e ad ogni seduta del Consiglio di amministrazione. Si tiene pertanto sotto controllo l'indebitamento oneroso e la percentuale di utilizzo del prestito sociale, che rappresenta la fonte finanziaria primaria della cooperativa.

La determinazione dell'onerosità del prestito sociale è stabilita da apposito regolamento approvato dal consiglio di amministrazione della cooperativa. All'indebitamento bancario sono applicati tassi di interesse variabili a cui si aggiungono spread che risentono dell'attuale dinamica dei mercati finanziari.

Adesioni ad associazioni di Rappresentanza

La cooperativa aderisce alle seguenti Associazioni:

Associazione	Importo spettante
Legacoop	32.500

Risorse umane

La composizione media della forza lavoro nel corso dell'esercizio è la seguente:

Organico	31/12/2012	31/12/2011	Variazioni
Impiegati amministrativi e tecnici	17	17	0

Così suddivisi nei settori aziendali:

Organico	Amministrazione	Settore tecnico	Area soci
Uomini	1	5	0
Donne	5	4	2
TOTALE	6	9	2

La riduzione di 5 unità si è perfezionata alla fine dell'esercizio 2012 senza effetti sulla determinazione dell'organico medio. Per promuovere l'aggiornamento professionale i dipendenti, nel corso dell'esercizio hanno partecipato a corsi monografici specifici su problematiche amministrative e tecniche, ambientali e gestionali.

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

La cooperativa persegue il riequilibrio finanziario rinegoziando le linee di credito in scadenza e dismettendo gli assets non-core. In questo quadro è stata effettuata la cessione ad Immobiliare Nordest di un'area a destinazione terziaria nel



comparto di via Dimitrov in Reggio Emilia, originariamente opzionata da Conad che non ha provveduto a perfezionare l'acquisto nei tempi e nei modi pattuiti. La cooperativa sta inoltre cercando acquirenti per alienare altre aree edificabili di proprietà, sulle quali insistono progetti che ne consentono il frazionamento e la cessione parziale senza comprometterne le potenzialità. Ciò allo scopo di concentrare le risorse della cooperativa sullo sviluppo delle aree di Canali, che dovranno ospitare l'espansione residenziale urbana di maggior pregio prevista nella città di Reggio per i prossimi anni.

A questo obiettivo e alla messa in opera di attività complementari nell'ambito dei servizi all'abitare, alla gestione e conservazione del patrimonio immobiliare e alla riqualificazione del costruito la Betulla indirizzerà l'ottimismo della propria volontà e la consapevolezza critica della propria intelligenza.

La cooperativa dovrà inoltre riposizionarsi sul nuovo mercato, quello della sostituzione edilizia, che prevede demolizione e ricostruzione senza consumo di suolo, perché anche il paesaggio urbano abbisogna di manutenzioni straordinarie e di restyling.

La necessità di attrarre capitale di rischio per assicurare alla cooperativa apporti di liquidità commisurati al fabbisogno, non potendo accogliere soci sovventori per espressa inibizione della Legge 59/1992, ha consigliato il perfezionamento di un'operazione di conferimento di un ramo d'azienda a favore di una società di nuova costituzione alla quale sono stati trasferiti rimanenze di interventi immobiliari e saldi debitori relativi alle posizioni di due dipendenti.

La società, denominata LA BETULLA LINK, ha successivamente ceduto quote pari all'11,2% del proprio capitale, sociale del valore di 1,5 milioni di Euro, a tre soci: Immobiliare Nordest, Resta (che fa capo al CCPL) e CCFS. Si tratta di tre eccellenti espressioni imprenditoriali del movimento cooperativo italiano che affiancheranno La Betulla nel proposito di accelerare il collocamento degli alloggi non assegnati e la valorizzazione delle aree il cui sviluppo non appare sostenibile nel breve-medio periodo.

Il valore di iscrizione della partecipazione, pari a 14,5 milioni di euro, è corrispondente al valore contabile al 31 dicembre 2012 delle attività nette trasferite, pur in presenza di un'asseverazione del patrimonio della società controllata pari a 13,6 milioni di euro; il valore di iscrizione della partecipazione tiene in considerazione l'effettivo onere sostenuto dalla cooperativa per l'entrata nella compagine societaria di LA BETULLA LINK e le attese di realizzo sul mercato degli immobili rimanenze conferiti. Nel bilancio al 31 dicembre 2012 è stato stanziato un fondo oneri di 104 migliaia di euro per tenere in considerazione degli effetti del valore della perizia di asseverazione derivanti dalla cessione del 12% delle quote della società controllata.

Le azioni indicate in precedenza costituiscono le linee strategiche del piano industriale approvato dal consiglio di amministrazione in data odierna che prevede una progressiva riduzione del capitale d'esercizio e del capitale investito, per effetto di azioni volte alla dismissione delle rimanenze di prodotti finiti ed aree, e la conferma delle attuali linee finanziarie da parte degli istituti bancari e degli enti finanziari. Il

raggiungimento degli obiettivi indicati nel piano consentiranno alla cooperativa una sostanziale riduzione della posizione finanziaria netta e la contestuale realizzazione di risultati operativi positivi già a breve termine.

Sul versante finanziario si segnala inoltre che nel corso del 2013 la cooperativa ha sottoscritto un ulteriore preliminare di cessione di alcuni interventi immobiliari a favore di Immobiliare Nordest funzionale all'ottenimento di ulteriori risorse finanziarie per 1 milione di euro.

Tale preliminare, redatto con l'obiettivo di garantire l'ente erogante del finanziamento, prevede, grazie ad una scrittura privata integrativa, il mantenimento della disponibilità di tali interventi alla cooperativa ai fini della loro alienazione nel normale corso della propria attività; in tale ipotesi è pertanto prevista contrattualmente la rescissione consensuale del preliminare in oggetto.

Qualcosa si sta muovendo. La cooperativa sembra aver intercettato una porzione della domanda residua, tant'è che, nel primo semestre di quest'anno, il numero delle assegnazioni ha superato il risultato dell'intero esercizio scorso. Sono acquirenti esigenti e selettivi, che pretendono l'affidabilità. Sulla fidelizzazione la cooperativa giocherà le sue carte, puntando sui soci assegnatari, che hanno già sperimentato lo scambio mutualistico con la cooperativa.

Ai soci che hanno la necessità di accudire il proprio immobile, di preservarne il valore, di implementarne l'efficienza e il comfort.

Qualcosa si è mosso anche nella Politica. L'Italia ha riportato il disavanzo sotto il 3% nel 2012, ottenendo la chiusura della procedura d'infrazione avviata nel 2009 per il deficit troppo elevato. Dopo la stretta fiscale, concepita per riacquisire il controllo del debito sovrano con rigorosa disciplina di bilancio, che ha avuto effetti depressivi anche per esplicita ammissione di chi vigila sui conti pubblici, un gesto che risultasse di stimolo alla domanda aggregata e che riguardasse l'attività edilizia coi suoi link su energia e ambiente era coralmemente auspicato. Così sono arrivati gli strumenti agevolativi di defiscalizzazione con la legge 63 del 2013, dai quali il Governo si aspetta investimenti per due miliardi, una cifra plausibile anche secondo il Cresme e il centro studi dell'ANCE. E' una straordinaria opportunità, per le economie familiari e per la cooperativa, che deve diventare lo strumento d'accesso al beneficio attraverso il suo braccio operativo "OVER HOUSE".

Al plauso agli incentivi, facciamo seguire una raccomandazione e un invito: raccomandiamo l'estensione dell'innalzamento al 65% anche alle attività strutturali di consolidamento antisismico, sostegni che dovrebbero essere stabilizzati nel tempo perché più costosi e impegnativi, dunque bisognosi di politiche di medio periodo, per produrre effetti durevoli di crescita; poi invitiamo il Governo al passo decisivo, quello di introdurre in materia di efficienza energetica e di sicurezza antisismica l'obbligo di ristrutturare e riqualificare gli edifici esistenti, perché non ha senso che i requisiti prestazionali minimi siano richiesti soltanto alla nuova edificazione.

La complessità della disciplina vigente in materia edilizia è fonte di diseconomie per i cittadini e per le imprese.



Occorre razionalizzare gli strumenti e qualcosa in proposito si è fatto da parte della Regione Emilia Romagna, a cominciare da titolo abilitativo dell'intervento edilizio.

Nella fattispecie, la sostituzione della SCIA (segnalazione certificata di inizio attività) alla DIA accelera i tempi di inizio lavori. Si proceda, allora, ad ulteriori semplificazioni degli apparati normativi della pianificazione urbanistica

La cooperativa accompagnerà l'evoluzione della domanda per dare risposte adeguate ai bisogni della propria famiglia sociale, attualizzando la missione e perseguendo sinergie di rete e integrazioni imprenditoriali nell'ambito relazionale del movimento cooperativo. La Betulla rimane comunque in campo, per fare casa.

Destinazione del risultato d'esercizio

Si propone all'assemblea di così destinare il risultato d'esercizio:

Utile d'esercizio al 31/12/2012	Euro	5.534
Destinazione: a fondo mutualistico 3% art. 11 L.59/92	Euro	166
Attribuzione:		
a riserva legale	Euro	1.660
a riserva statutaria	Euro	3.708

Vi ringraziamo per la fiducia accordataci e Vi invitiamo ad approvare il bilancio così come presentato.

Il Presidente del Consiglio di amministrazione
Mauro Romoli

CASTELNOVO NE' MONTI

NOVO BORGHO

Ancora disponibili alloggi a **Castelnovo ne' Monti** in zona fiera, comodi, panoramici, ecocompatibili, che ripropongono le architetture della tradizione

CERVAREZZA

L'APPENNINO REGGIANO PER LE VOSTRE VACANZE,
PER IL VOSTRO BENESSERE

In **Cervarezza di Busana**, perla dell'Appennino Reggiano, appartamenti con giardino

**C'ER-
A UNA VOLTA CER-
VAREZZA**

LA BETULLA.
VALORI IN CORSO.

EDILIZIA
ECOSOSTENIBILE



BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2012

I. STATO PATRIMONIALE ATTIVO	31-12-2012	31-12-2011
1.A CREDITI V/SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI		
1.A Crediti V/Soci per vers. ancora dovuti	1.122	1.020
TOTALE CREDITI VERSO SOCI	1.122	1.020
1.B IMMOBILIZZAZIONI		
1.B.I Immobilizzazioni immateriali		
1.B.I.1 Costi di Impianto e di Ampliamento	0	4.891
1.B.I.3 Diritti di Brevetto Industriale	183	2.222
1.B.I.5 Avviamento	10.320	10.320
1.B.I.7 Altre Immobilizzazioni Immateriali		
Totale Immobilizzazioni Immateriali	10.503	17.433
1.B.II Immobilizzazioni Materiali		
1.B.II.1 Terreni e Fabbricati	115.518	484.183
1.B.II.4 Altri beni Materiali	54.623	71.702
Totale Immobilizzazioni Materiali	170.141	555.885
1.B.III Immobilizzazioni Finanziarie		
1.B.III.1.b Partecipazioni in imprese Collegate	139.000	248.837
1.B.III.1.d Partecipazioni in altre imprese	2.176	400.283
1.B.III.1.e Partecipazioni Imprese coop.ve	25.758	23.181
1.B.III.2 Crediti		
1.B.III.2.b Crediti verso imprese Collegate		
- entro 12 mesi	673.000	1.782.707
- oltre 12 mesi		
1.B.III.2.d Crediti verso altri		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi	9.625	9.425
1.B.III.3 Altri Titoli	0	167.627
Totale Immobilizzazioni Finanziarie	849.559	2.632.061
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	1.030.202	3.205.378
1.C ATTIVO CIRCOLANTE		
1.C.I Rimanenze		
1.C.I.1 Aree fabbricabili	32.308.811	32.174.331
1.C.I.2 Alloggi in corso di costruzione	10.160.063	8.902.080
Alloggi in corso di costr. prenotati	7.227.414	7.074.750
Alloggi in corso di costr. non prenotati	2.932.649	1.827.330
1.C.I.4 Alloggi finiti	25.486.639	29.633.787
Alloggi finiti prenotati da rogitare	3.132.572	7.912.072
Alloggi finiti non prenotati	22.354.067	21.721.715
1.C.I.5 Acconti	171.163	54.315
Totale Rimanenze	68.126.676	70.764.513
1.C.II Crediti		
1.C.II.1 Crediti Verso Clienti		
- entro 12 mesi	61.400	782.912
- oltre 12 mesi		
1.C.II.3 Crediti Verso Imprese Collegate		
- entro 12 mesi	27.344	17.854
- oltre 12 mesi		
1.C.II.4 bis Crediti tributari	126.888	427.654

- entro 12 mesi	63.941	408.536
- oltre 12 mesi	62.947	19.117
1.C.II.4 ter Crediti per imposte anticipate		
- entro 12 mesi	342.644	1.073
- oltre 12 mesi		
1.C.II.5 Crediti soci		
- entro 12 mesi	193.392	133.071
- oltre 12 mesi		
1.C.II.6 Verso altri		
- entro 12 mesi	185.407	145.393
- oltre 12 mesi		
Totale Crediti	937.075	1.507.956
1.C.III Attività finanz. che non costituiscono immob.ni		
1.C.III.6 Altri Titoli		
Totale Attività Finanziarie		
1.C.IV Disponibilità Liquide		
1.C.IV.1 Depositi Bancari e Postali	298.810	739.409
1.C.IV.2 Assegni	0	41.597
1.C.IV.3 Denaro e Valori in Cassa	21.435	34.916
1.C.IV.4 Crediti verso consorzi finanziari	5.475	4.348
Totale Disponibilità Liquide	325.720	820.270
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	69.389.471	73.092.740
1.D RATEI E RISCONTI ATTIVI		
1.D.II Altri Ratei e Risconti Attivi	122.774	87.431
TOTALE RATEI E RISCONTI ATTIVI	122.774	87.431
TOTALE ATTIVO	70.543.569	76.386.570

2 STATO PATRIMONIALE PASSIVO		
2.A PATRIMONIO NETTO		
2.A.I Capitale	467.088	473.593
2.A.III Riserva di rivalutazione	104.276	104.276
2.A.IV Riserva Legale	5.255.174	5.240.500
2.A.V Riserve Statutarie	18.931.139	18.898.368
2.A.VII Altre Riserve dist. Indicate	(2.552.435)	(2.552.435)
2.A.IX Utile (Perdita) dell'esercizio	5.534	48.912
TOTALE PATRIMONIO NETTO	22.210.777	22.213.215
2.B FONDI PER RISCHI ED ONERI		
2.B.2 Fondo per Imposte	210.081	201.254
2.B.3 Altri Fondi	444.321	0
TOTALE FONDI PER RISCHI ED ONERI	654.402	201.254
2.C TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAV. SUB.		
	341.727	462.961
2.D DEBITI		
2.D.3 Debiti Verso Soci per finanziamenti	17.741.107	26.676.223
- entro 12 mesi	13.807.560	24.025.823
- oltre 12 mesi	3.933.547	2.650.400



2.D.4 Debiti verso Banche		
2.D.4.3 Mutui Passivi Bancari	23.198.413	16.877.835
- entro 12 mesi	11.037.185	4.349.823
- oltre 12 mesi	12.161.229	12.528.012
2.D.6 Acconti	1.328.652	4.667.494
- entro 12 mesi	1.268.632	4.607.474
- oltre 12 mesi	60.020	60.020
2.D.7 Debiti verso Fornitori		
- entro 12 mesi	1.636.702	2.655.290
- oltre 12 mesi		
2.D.12 Debiti Tributari		
- entro 12 mesi	651.712	278.001
- oltre 12 mesi		
2.D.13 Debiti Verso Istituti di previdenza	29.198	70.869
2.D.14 Altri Debiti		
- entro 12 mesi	1.570.376	1.285.137
- oltre 12 mesi	144.600	
TOTALE DEBITI	46.300.759	52.510.848
2.E RATEI E RISCOINTI PASSIVI		
2.E.II Altri Ratei e Risconti Passivi	1.035.905	998.293
TOTALE RATEI E RISCOINTI PASSIVI	1.035.905	998.293
TOTALE PASSIVO	70.543.569	76.386.570

CONTI D'ORDINE

Sistema improprio degli impegni		
Garanzie a favore di terzi	950.432	4.110.728
Valore nozionale del contratto derivato	1.000.000	1.000.000
Garanzie esecuzione urbanizzazioni	7.126.662	7.239.342

TOTALE CONTI D'ORDINE	9.077.094	12.350.070
------------------------------	------------------	-------------------

3 CONTO ECONOMICO
3.A VALORE DELLA PRODUZIONE

3.A.1 Ricavi delle Vendite e delle Prestazioni	9.275.732	18.133.437
3.A.2 Var. delle rimanenze di alloggi finiti	(7.542.352)	(10.443.780)
3.A.3 Var. delle rimanenze di alloggi in corso	1.257.982	(3.159.201)
3.A.5 Altri Ricavi e proventi	618.128	703.112
3.A.5.a Contributi in Conto Esercizio	81.041	81.041
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	3.690.531	5.314.608

3.B COSTI DELLA PRODUZIONE

3.B.6 Costi per Materie prime	3.471.226	
3.B.7 Costi per Servizi	3.195.226	4.468.751
3.B.8 Costi godim.to beni di terzi	171.300	
3.B.9 Costi per il Personale		
3.B.9.a Salari e Stipendi	718.465	762.504
3.B.9.b Oneri Sociali	209.121	226.260
3.B.9.c Trattamento di Fine Rapporto	73.183	73.734
3.B.9.d Trattamento di quiescenza e simili		
3.B.9.e Altri costi per il personale	643.985	
TOTALE COSTI PER IL PERSONALE	1.644.754	1.062.497

3.B.10 Ammortamenti e svalutazioni

3.B.10.a Amm.to delle immobiliz.ni immateriali	6.931	6.931
3.B.10.b Amm.to delle immobiliz.ni materiali	19.344	25.379
3.B.10.d Svalut.dei cred. comp. nell'attivo circ.	0	0

TOTALE AMMOR. E SVALUTAZIONI	26.275	32.310
-------------------------------------	---------------	---------------

3.B.11 Var. delle rimanenze di materie prime	(134.481)	(4.871.360)
3.B.13 Altri Accantonamenti	399.321	
3.B.14 Oneri diversi di gestione	365.681	58.577
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	5.668.076	4.222.001

DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZION	-1.977.545	1.092.607
--	-------------------	------------------

3.C PROVENTI E ONERI FINANZIARI

3.C.15 Proventi da Partecipazioni		
3.C.15.c In altre imprese		521
TOTALE PROVENTI DA PARTECIPAZIONE	0	521

3.C.16 Altri Proventi Finanziari		
3.C.16.a Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
3.C.16.a.2 Verso imprese collegate	27.344	59.451
3.C.16.a.4 Verso altre imprese	694	16.072
3.C.16.b Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni		
3.C.16.c Da titoli iscritti nell'attivo circolante		
TOTALE PROVENTI DA CREDITI ISCRITTI NELLE IMMOBILIZ.NI	28.038	75.522

3.C.16.d Proventi diversi dai precedenti		
3.C.16.d.3 Da soci	1.580	7.650
3.C.16.d.4 Da altri	8.034	271.945
TOTALE PROVENTI DIVERSI	9.614	279.595

TOTALE INTERESSI E PROVENTI FINANZIARI	37.651	355.117
---	---------------	----------------

3.C.17 Interessi e altri oneri finanziari		
3.C.17.c Verso soci	528.605	676.823
3.C.17.d Verso altri	888.334	574.384

TOTALE INTERESSI E ONERI FINANZIARI	1.416.940	1.251.207
--	------------------	------------------

TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI	(1.379.288)	(895.569)
---	--------------------	------------------

3.E PROVENTI E ONERI STRAORDINARI

3.E.20 Proventi straordinari	43.830	
3.E.20.a Plusvalenze da alienazione	3.336.177	0
TOTALE PROVENTI STRAORDINARI	3.380.007	0

3.E.21 Oneri straordinari		
3.E.21.b Imposte relative a esercizi precedenti		
TOTALE ONERI STRAORDINARI	0	0

TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE	3.380.007	0
---	------------------	----------

RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	23.174	197.038
--------------------------------------	---------------	----------------

IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO	17.640	148.126
---	---------------	----------------

a Imposte correnti	350.384	42.951
b Imposte differite	8.827	(25.723)
c Imposte anticipate	(341.571)	130.898

UTILE(PERDITA) DELL' ESERCIZIO	5.534	48.912
---------------------------------------	--------------	---------------



RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE

(Ai sensi dell'art. 2429 del Codice Civile)

Signori Soci di
LA BETULLA SOCIETÀ COOPERATIVA,

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2012 abbiamo svolto l'attività di vigilanza prevista dalla legge; l'attività di revisione legale, ai sensi dell'articolo 14 del D.Lgs. n. 39/2010, è stata svolta dalla Società di Revisione Fausto Vittucci & C. s.a.s. incaricata dall'assemblea dei Soci.

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dell'atto costitutivo e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

Nel corso dell'esercizio, abbiamo partecipato alle assemblee dei soci ed alle adunanze del Consiglio di amministrazione svoltesi nel rispetto delle norme statutarie, legislative e regolamentari che ne disciplinano il funzionamento e per le quali possiamo ragionevolmente assicurare che le azioni deliberate sono conformi alla legge ed allo statuto sociale e non sono manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale. Mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle rispettive funzioni, dall'esame della documentazione trasmessaci, abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza della struttura organizzativa della società, del sistema di controllo interno, del sistema amministrativo-contabile e sulla sua affidabilità a rappresentare correttamente i fatti di gestione.

Siamo stati periodicamente informati dagli amministratori sull'andamento della gestione sociale non riscontrando operazioni atipiche o inusuali.

Ci siamo tenuti costantemente in contatto con la Società di Revisione, attraverso riunioni presso la sede sociale, nel corso delle quali non sono emersi aspetti rilevanti per i quali si sia reso necessario procedere con specifici approfondimenti; nel corso delle riunioni e dallo scambio di informazioni reciproche sugli accertamenti effettuati non ci è stata comunicata l'esistenza di fatti censurabili. Abbiamo accertato, tramite verifiche dirette e informazioni assunte presso la Società di Revisione, l'osservanza delle norme di legge inerenti la formazione e l'impostazione del bilancio d'esercizio e della relazione sulla gestione a corredo dello stesso. Inoltre, abbiamo esaminato i criteri di valutazione adottati nella formazione del bilancio presentato per accertarne la rispondenza alle prescrizioni di legge e alle condizioni economico-aziendali. Confermiamo che gli amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, quarto comma, del Codice Civile.

Lo stato patrimoniale evidenzia un risultato d'esercizio positivo di Euro 5.534 e si riassume nei seguenti valori:

Attività	Euro	70.543.569
Passività	Euro	48.332.792
- Patrimonio netto (escluso l'utile dell'esercizio)	Euro	22.205.243
- Utile dell'esercizio	Euro	5.534
Conti, impegni, rischi e altri conti d'ordine	Euro	9.077.094
Il conto economico presenta, in sintesi, i seguenti valori:		
Valore della produzione (ricavi non finanziari)	Euro	3.690.531
Costi della produzione (costi non finanziari)	Euro	5.668.076
Differenza	Euro	-1.977.545

Proventi e oneri finanziari	Euro	-1.379.288
Rettifiche di valore di attività finanziarie	Euro	0
Proventi e oneri straordinari	Euro	3.380.007
Risultato prima delle imposte	Euro	23.174
Imposte sul reddito	Euro	-17.640
Utile dell'esercizio	Euro	5.534

La Società di Revisione Fausto Vittucci & C. s.a.s. ci ha trasmesso in data odierna la relazione ai sensi dell'articolo 14 del D.Lgs. 27/01/2010 n. 39 e dell'art. 15 della Legge 59/1992 da cui non emergono rilievi e risulta che il bilancio d'esercizio al 31/12/2012 rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria ed il risultato economico della Vostra Società.

Nella Relazione sulla Gestione gli amministratori hanno indicato le azioni intraprese per far fronte alle esigenze finanziarie della Cooperativa derivanti dall'andamento del mercato di riferimento e dalla contrazione del prestito sociale riscontrati nell'esercizio. Ai fini del risanamento finanziario ed economico della Cooperativa il Consiglio d'Amministrazione ha recentemente approvato un piano industriale 2013-2017 i cui obiettivi, unitamente alle azioni già realizzate nel corso dei primi mesi dell'esercizio 2013, sono finalizzati alla riduzione della posizione finanziaria netta e alla contestuale realizzazione di risultati operativi positivi entro breve termine. Il Collegio Sindacale sottolinea la necessità di perseguire rigorosamente le azioni strategiche annunciate nel piano, in modo particolare per quanto riguarda il contenimento dei costi della cooperativa.

In relazione alle informazioni richieste dall'art. 2545 del c.c. e dall'art. 2 della Legge 59/92, gli amministratori hanno illustrato nella loro relazione sulla gestione i criteri seguiti nella gestione sociale per il conseguimento dello scopo mutualistico alla quale pertanto si rimanda. Ai sensi dell'art. 2528 del codice civile gli amministratori hanno evidenziato, nella relazione sulla gestione le modalità di ammissione a soci della cooperativa nel rispetto delle disposizioni di legge, e statutarie nonché del carattere aperto della società.

In ossequio alle prescrizioni dell'art. 2513 del codice civile gli amministratori hanno documentato nella nota integrativa l'incidenza delle vendite e delle prestazioni ai soci rispetto al totale delle vendite e delle prestazioni; la percentuale evidenziata nella misura del 67,74% consente agli amministratori di attestare la prevalenza mutualistica per l'esercizio 2012.

Non sono pervenute al Collegio Sindacale denunce ai sensi dell'articolo 2408 Codice Civile né sono pervenuti esposti.

Dall'attività di vigilanza e controllo non sono emersi fatti significativi suscettibili di segnalazione o di menzione nella presente relazione. Per quanto precede, il Collegio Sindacale non rileva motivi ostativi all'approvazione del bilancio di esercizio al 31/12/2012, né ha obiezioni da formulare in merito alla proposta di deliberazione presentata dal Consiglio di Amministrazione per la destinazione del risultato dell'esercizio.

Reggio Emilia, li 19 giugno 2013

Il Collegio Sindacale
Wether Badodi
Daniela Cervi
Romeo Grassi



L'ASSEMBLEA APPROVA LA RELAZIONE E RICONFERMA GLI AMMINISTRATORI

L'anno 2013 il giorno quattro del mese di luglio alle ore 17,30, presso la sede della Società in Via Gandhi, 16 – Reggio Emilia si è tenuta l'assemblea generale ordinaria in seconda convocazione dalla società LA BETULLA SOCIETA' COOPERATIVA per discutere e deliberare sul seguente

ORDINE DEL GIORNO

1. Illustrazione ed esame del bilancio sociale relativo all'esercizio chiuso il 31/12/2012;
Relazione del Consiglio di Amministrazione sulla gestione, relazione del Collegio Sindacale, relazione dei revisori, deliberazioni inerenti e conseguenti;
2. Illustrazione del piano industriale poliennale;
3. Rinnovo parziale del Consiglio di Amministrazione;
4. Emolumenti ai membri del Consiglio di Amministrazione;
5. Nomina Commissione elettorale;
6. Varie ed eventuali.

Nel luogo e all'ora indicata risultano presenti i componenti il Consiglio di Amministrazione Signori:

ROMOLI MAURO	Presidente
BORGOGNONI CATIA MANUELA	Consigliere
FERRETTI VLADIMIRO	Consigliere
GUIDELLI GIANGUIDO	Consigliere
LANZI PAOLO	Consigliere
NOTARI SIMONETTA	Consigliere
PEZZAROSZI GIUSEPPE	Consigliere
RONZONI LUCIANO	Consigliere
ZANICHELLI IRENEO	Consigliere

Per il Collegio Sindacale sono presenti i Sindaci effettivi Signori:

BADODI WERTHER	Presidente Collegio Sindacale
CERVI DANIELA	Sindaco effettivo

Complessivamente presenti 23 (ventitre) soci.

Le presenze dei partecipanti risultano anche dal foglio sottoscritto da ognuno di loro. Il foglio presenze sarà conservato agli atti della società. E' inoltre presente il Dott. Saccani Fabio della società di revisione Fausto Vittucci & C. s.a.s.

A sensi di Statuto assume la presidenza il Sig. Mauro Romoli, Presidente del Consiglio di Amministrazione.

Su proposta del Presidente i presenti chiamano a fungere da segretario Silvia Valeriani, rinunciando l'assemblea alla nomina degli scrutatori.

Costituito così l'ufficio di presidenza, il Presidente fa constatare che l'assemblea in prima convocazione è andata deserta e che in seconda convocazione deve ritenersi valida qualunque sia il numero dei voti dei soci intervenuti o rappresentati aventi diritto al voto.

L'avviso di convocazione, così come previsto dallo statuto sociale, è stato regolarmente pubblicato in data 13 giugno 2013 sul quotidiano "Il Resto del Carlino" a pagina 6 e amplificato in rete sul sito aziendale.

Si passa quindi allo svolgimento dell'ordine del giorno.

1. Illustrazione ed esame del bilancio sociale relativo all'esercizio chiuso il 31/12/2012. relazione del Consiglio di Amministrazione sulla gestione, relazione del Collegio Sindacale, relazione dei revisori, deliberazioni inerenti e conseguenti.

Con riferimento al primo punto all'ordine del giorno, durante la fase di registrazione, ai presenti è stata consegnata copia della bozza di bilancio al 31.12.2012, della relazione sulla gestione, della nota integrativa, della relazione del Collegio Sindacale nonché della Relazione della Società di revisione. Il Presidente cede la parola al responsabile amministrativo della cooperativa, Silvia Valeriani, per la lettura dei economici e patrimoniali dell'esercizio 2012.

Il Presidente Romoli da lettura della relazione sulla gestione del bilancio al 31.12.2012.

Il Dott. Saccani Fabio della società di revisione Fausto Vittucci & C. s.a.s. da lettura della relazione ai sensi dell'art. 14 del D.LGS 27.1.2010 n°39 e dell'art. 15 Legge 31.1.1992 n°59.

Il Presidente del Collegio Sindacale Werther Badodi da lettura della relazione del Collegio Sindacale, ai sensi dell'art. 2429 del Codice Civile.

Aperta la discussione, sui vari quesiti proposti, risponde il Presidente fornendo i chiarimenti richiesti. Esaurita la discussione sull'argomento, i soci vengono chiamati a votare tramite votazione per alzata di mano.

Dopo prova e controprova, l'assemblea

DELIBERA

-di prendere atto della relazione del Collegio Sindacale al bilancio relativo all'esercizio sociale chiuso il 31/12/2012 e della relazione della Società di revisione al bilancio relativo all'esercizio sociale chiuso il 31/12/2012 ;

-di approvare il Bilancio e la relazione sulla Gestione relativi all'esercizio sociale chiuso il 31/12/2012, così come predisposto dal Presidente del Consiglio di amministrazione, che evidenzia un risultato positivo di Euro 5.534;

-di approvare la proposta del Consiglio di Amministrazione di provvedere alla destinazione dell'utile dell'esercizio nel seguente modo:

al fondo mutualistico 3% (art. 11 L. 59/92)	Euro	166
a riserva legale	Euro	1.660
a riserva statutaria	Euro	3.708

-di conferire ampia delega al Presidente del Consiglio di Amministrazione, per tutti gli adempimenti di legge connessi.

Mauro Romoli cede la parola a Simona Caselli intervenuta all'Assemblea nella sua qualità di Presidente di Legacoop di Reggio Emilia.

Simona Caselli ringrazia dell'invito e si compiace dei risultati conseguiti dalla cooperativa in una fase particolarmente difficile per le imprese del settore. Ritiene che a livello europeo si stiano perseguendo delle politiche economiche rigoriste che accentuano la recessione anziché ridurla.



Il patto di stabilità, seguito dal Governo, ha paralizzato la spesa pubblica con conseguenze pesantissime nell'economie delle cooperative aderenti alla Lega che, avanzando oltre 500 mila euro di crediti verso la PPAA, si sono viste costrette a ricorrere a concordati preventivi per poter superare il momento di crisi. La situazione è complessa; occorre una maggiore flessibilità nella politica degli investimenti per promuovere la crescita, stabilendo tempi più lunghi per l'attuazione della normativa sugli incentivi e sulla riqualificazione. Conclude augurandosi che la cooperativa confermi fino alla fine dell'esercizio il risultato molto incoraggiante riscontrato nei primi 6 mesi dell'anno corrente. A questo punto Mauro Romoli cede la parola a Rino Scaglioni intervenuto all'Assemblea nella sua qualità di Presidente dell'Associazione Regionale delle Cooperative di Abitazione. Rino Scaglioni ringrazia dell'invito e volge un apprezzamento alla Betulla che, grazie anche alle relazioni imprenditoriali con altri soggetti cooperativi, è riuscita a difendere il proprio ruolo, una condizione molto apprezzata nello scenario delle cooperative del settore dove il 40% è in fortissima difficoltà.

2. Illustrazione del piano industriale poliennale;

Il Presidente cede la parola all'Ing. Giovanni Panciroli, consulente di Betulla Link, per l'illustrazione del Piano poliennale.

L'Ing. Giovanni Panciroli inizia a presentare il Piano Industriale proiettando le slide per agevolare la comprensione. Ricorda che il mercato di oggi, viziato da eccessi d'offerta sottocosto, ha obbligato ad impostare un Piano Industriale che restituisca prospettiva all'impresa assicurando il tempo necessario per raggiungere l'equilibrio finanziario. Il primo passo, in questa direzione, è stato fatto con la costituzione della Betulla Link, il prossimo sarà quello di classificare le aree in rimanenza secondo le caratteristiche commerciali e di fattibilità a breve e medio termine, per dismettere quelle non strategiche. L'attuale struttura va ridimensionata riducendo, nell'arco dei 3 anni, il numero dei dipendenti del 50%; inoltre è allo studio una nuova attività di servizi connessi all'abitare e alla tutela del valore immobiliare da vendere ai nostri soci che permetterà di coprire i costi di struttura futuri.

3. Rinnovo parziale delle cariche sociali.

Il Presidente informa che con l'approvazione del bilancio chiuso al 31.12.2012 scade il mandato dei consiglieri Sigg.ri **Luciano Ronzoni, Simonetta Notari e Gianguido Guidelli** ai quali va il sentito ringraziamento per l'opera svolta. L'assemblea deve pertanto provvedere alla loro sostituzione.

Il Presidente Romoli cede la parola al Presidente della commissione elettorale, nominata dall'assemblea ordinaria del 3 maggio 2012, Sig. Emilio Severi, che comunica come alla data del 26 giugno non siano pervenute nuove proposte di candidatura a consigliere. In data 19 giugno i consiglieri in continuità di mandato, Romoli, Borgognoni, Ferretti, Zanichelli, Lanzi e Pezzarossi hanno trasmesso alla commissione una lettera in cui candidano a ricoprire la carica i consiglieri uscenti, Luciano Ronzoni, Simonetta Notari e Gianguido Guidelli.

I Consiglieri uscenti hanno confermato la propria disponibilità

a continuare l'opera intrapresa, con la possibilità di eventuale avvicendamento, anche durante l'esercizio in corso, qualora si profilassero candidature nuove, indicate dai soci, dotate di cultura professionale adeguate per la migliore realizzazione degli scopi sociali. Con il consenso degli altri membri della commissione, Lorenza Davoli e Maurizio Conforti, Severi propone all'assemblea la conferma e nomina dei Sig.ri Luciano Ronzoni, Simonetta Notari, Gianguido Guidelli. Con espressione unanime, fatto salvo l'astensione di Gianguido Guidelli e il voto contrario del socio Mirca Sacchi, a voto palese per alzata di mano vengono eletti i seguenti consiglieri: **Luciano Ronzoni** nato a Massenzatico (RE) il 26/12/1957 e residente a Reggio Emilia in Via Giotto di Bondone 1; **Simonetta Notari**, nata a Reggio Emilia il 23/05/1958 e residente a Reggio Emilia in Via S. Pellico 6; **Guidelli Gianguido** nato a Reggio Emilia il 15/02/1948 e residente a Reggio Emilia in Via Lusenti 6. I candidati presenti ringraziano per la fiducia loro accordata.

4. Emolumenti ai membri del Consiglio di Amministrazione;

Il Presidente informa l'assemblea che il gettone di presenza ai consiglieri è attualmente di € 220,00 lordi a seduta. Su sollecitazione di un socio viene proposto di ridurre tale gettone a € 200,00 lordi a seduta. L'assemblea con 6 voti a favore, 2 contrari e 15 astenuti, stabilisce in € 200,00 lordi il gettone di presenza a favore dei Consiglieri a decorrere dalla data odierna.

5. Nomina Commissione elettorale.

Il Presidente informa che occorre reinsediare la Commissione elettorale, scaduta dopo aver assolto il proprio compito. La Commissione deve essere composta da tre membri e, come prevede il regolamento, non può essere partecipata né da membri del Consiglio di Amministrazione, né da membri del Collegio Sindacale in carica, né da dipendenti.

Il Presidente ha contattato i componenti la Commissione precedente, chiedendo la loro disponibilità a ricandidarsi.

Accertata la loro disponibilità a ricandidarsi il Presidente chiede all'Assemblea di esprimersi in merito alla proposta di nominare i Signori Severi Emilio, Maurizio Conforti e Lorenza Davoli, membri della Commissione Elettorale.

Detta Commissione dovrà provvedere ad informare i soci di ogni rinnovo, anche parziale, del Consiglio di Amministrazione; entro il decimo giorno precedente la data di prima convocazione dell'assemblea, dovrà mettere a disposizione dei Soci che lo richiedono l'elenco delle candidature ammissibili e la rosa dei candidati scelti dalla commissione stessa in numero ai consiglieri da eleggere proposto dal Consiglio di Amministrazione.

L'Assemblea, con voto palese per alzata di mano, all'unanimità con la sola astensione del Presidente della commissione Severi, nomina i Sigg.ri Emilio Severi, Maurizio Conforti e Lorenza Davoli, membri della Commissione elettorale.

Alle ore 20,10, null'altro essendovi da discutere e deliberare, la seduta è tolta previa lettura e unanime approvazione del presente verbale.

Il Segretario
SILVIA VALERIANI

Il Presidente
MAURO ROMOLI

MONTICELLI - PARMA

CÀRDEA

il benessere da abitare



Comfort e qualità ambientale
tre palazzine, ciascuna di sette alloggi, in un'espansione residenziale a sud-est del centro di Monticelli.

CASALGRANDE

Alta Vecchia Segheria

CENTRALISSIMI, ANCORA DISPONIBILI APPARTAMENTI DI VARIA AMPIEZZA



CASALGRANDE - SALVATERRA

Le Vele

APPARTAMENTI DI VARIE TIPOLOGIE IN QUATTRO PALAZZINE DA NOVE ALLOGGI CADAUNA. FINITURE DI PREGIO



Esegue



RISPARMIO ENERGETICO CERTIFICATO
POSSIBILITÀ DI MUTUI AGEVOLATI

