

Sped. in A.P./70%  
POSTE ITALIANE REGGIO EMILIA  
TASSA RISCOSSA - TAXE RECUE  
Anno VII - n° 1 Ottobre 2006

# CASA DINTORNI

INFORMAZIONI DALLA  
COOPERATIVA EDILIZIA  
D'ABITAZIONE

## la betulla

**ÈBORA: LA SOSTENIBILITÀ  
A RISPARMIO ENERGETICO CERTIFICATO**



## DOMANDA MENO VIVACE. SI CONFERMA LA PROPENSIONE AD INVESTIRE SUL MATTONE

**I**l galoppo dei prezzi degli immobili in Italia, nel sud del Paese si è trasformato in piccolo trotto e, al nord, nel passo lento del cavallo provato dalla corsa sostenuta che sta recuperando fiato.

Secondo i principali osservatori congiunturali, le quotazioni di mercato degli immobili nei grandi centri urbani hanno registrato, nel primo semestre dell'anno in corso, un incremento del 3,62%. Se si considera che si tratta di una cifra di molto superiore all'inflazione, si

può convenire che i prezzi tengano, anche se il trend denuncia l'approssimarsi di una fase generalizzata di rallentamento, già in atto, in forma conclamata, in alcune province. Lo testimonia, inequivocabilmente, l'allungamento dei tempi di vendita (oggi occorrono mediamente 4 mesi e mezzo per "alienare" un immobile) e la resa degli operatori di fronte alla pretesa degli acquirenti di ridimensionare le richieste iniziali (la gestione elastica dei prezzi, vale a dire la possibilità di fare "sconti", non è

praticabile, però, in contesti cooperativi quali La Betulla, che deve obbligatoriamente offrire ai propri soci parità di condizioni).

Le tendenze, però, non risultano sempre coerenti; si possono riscontrare, infatti, andamenti molto differenziati anche all'interno di aree apparentemente omogenee.

## PER I RISPARMIATORI ANCORA BUONE OPPORTUNITÀ DI MERCATO

**A**nche in Eurolandia, il complesso dei paesi in cui ha corso l'Euro, si attendono ritocchi dei tassi a salire.

Dobbiamo preoccuparcene? Chi ha impegnato le proprie riserve acquistando Bot o altri titoli di Stato, in effetti, potrebbe anche ignorare questo aspetto della congiuntura macroeconomica. Diverso, invece, il discorso per chi ha scelto il mattone e ha comprato immobili con un mutuo a tasso variabile. La rata diventerà più pesante ed è magra consolazione osservare che il mutuo variabile, malgrado il ritocco, risulti ancora meno oneroso di quello fisso quando la fonte di reddito rimane quella che è.

C'è chi suppone, allora, che la dinamica dei tassi, e probabilmente

l'incremento prossimo venturo del carico fiscale sui trasferimenti di proprietà renderanno meno attraente l'investimento immobiliare che il risparmiatore accorto ancora mostra di prediligere. Perché il mercato ancora riserva buone opportunità; si tratta, responsabilmente, di selezionarle con un certo rigore e allora si potrà apprezzare come un prodotto di qualità ancora risulti un eccellente amplificatore di valore.

Da sette anni a questa parte gli investimenti in immobili da destinare a residenza hanno offerto ai risparmiatori rendimenti straordinari. Oltre al capital gain, pesava la buona consistenza dei canoni di locazione.

Oggi i canoni denunciano una leg-

gera contrazione, e poi c'è la nuova politica governativa che, per favorire le locazioni, sembra orientata ad applicare una trattenuta del 20% sull'importo dei canoni invece di assoggettarli ad Irpef. La manovra potrebbe determinare un guadagno netto di un punto/un punto e mezzo per i proprietari.

### DELLA SERIE "CONTINUIAMO PURE A FARCI DEL MALE"

## VENDERE CASA? ATTENTI AI MARIUOLI

**L**a creatività truffaldina del mariuolo italiano ha escogitato una nuova fattispecie di raggiro ai danni di chi voglia malaccortamente vendere la propria casa.

La cronaca, infatti, registra ormai parecchi casi del genere: al cospetto del venditore si presenta un acquirente che, contestualmente alla firma del preliminare, versa una cifra si-

gnificativa (20/25mila Euro) a titolo di caparra e, sempre nello stesso atto, si fissa la data del rogito a distanza di un anno. Tutto il tempo per portare fuori dalla grazia di dio il malcapitato, invadendogli la casa con visite molto frequenti e poco urbane di fantomatici aspiranti acquirenti. Per liberarsi da questa sorta d'assedio, il venditore esasperato è co-

stretto a sciogliere il compromesso risarcendo il mariuolo con una cifra doppia rispetto alla caparra ricevuta.



# LA BETULLA È NAVIGABILE

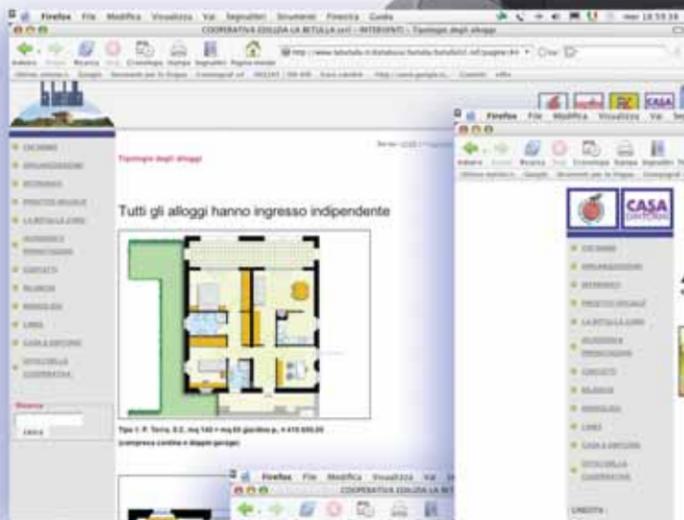
## UN SITO WEB CHIARO, AGGIORNATO, DA FREQUENTARE

**D**a casa vostra, comodamente, in qualsiasi momento della giornata, potete attingere informazioni circa i programmi immobiliari della cooperativa accedendo al sito [www.labetulla.it](http://www.labetulla.it) con il vostro PC.

Il materiale documentario che potete visionare contempla tutte le tipologie degli alloggi ancora disponibili relative agli interventi in esecuzione promossi dalla Betulla, dalle società partecipate (B4 - CME) e dalle altre cooperative del gruppo (Lares, Edilotto) coi dati sulle ampiezze dei vani, sulle pertinenze, sui prezzi di assegnazione e sulle modalità di partecipazione finanziaria. Sempre sul sito è possibile consultare lo statuto della cooperativa, il regolamento che disciplina le assegnazioni e altri documenti societari compreso il bilancio consuntivo di esercizio, il bilancio sociale e i numeri del periodico Casa & Dintorni.

Il sito ospita, poi, tutte le comunicazioni indirizzate ai soci che segnalano opportunità d'acquisto riservate, regolate da convenzioni sottoscritte dalla cooperativa. Le stesse convocazioni d'assemblea, che la cooperativa consuetudinalmente organizza per presentare i nuovi programmi, sono rintracciabili sul sito, come pure le normative che disciplinano l'accesso ai bandi dell'edilizia convenzionata con la pubblica Amministrazione eseguiti dalla cooperativa e rivolti a soci in possesso di particolari requisiti.

Buona navigazione!





# -ENERGIA+COMFORT=EBORA

## UNA CASA COL CAPPOTTO PER IL NOSTRO BENESSERE, PER RISPARMIARE, PER TUTELARE L'AMBIENTE

**E** accertato da tempo che il consumo di energia per il riscaldamento e il raffrescamento nell'edilizia residenziale e terziaria rappresenta oltre il 60% dei consumi energetici totali, superando di gran lunga la somma dei consumi dell'industria e dell'agricoltura.

In una casa privata il consumo per il riscaldamento invernale tocca il 57% dei consumi energetici, la produzione di acqua calda sanitaria il 25%, l'illuminazione e l'uso di apparecchi elettrici l'11%. Con i prezzi attuali dei combustibili fossili e con gli aumenti che ci si possono aspettare per il futuro, i costi di gestione di una casa stanno diventando una tra le spese fisse più alte nel bilancio di una famiglia. Ma c'è un altro dato che lascia stupefatti: l'Italia consuma annualmente un decimo della quantità di materiale termoisolante della Spagna e...meno della Turchia!

Sono dati che si commentano da soli, ma che se valutati alla luce dei dati sull'inquinamento atmosferico prodotto dai combustibili fossili, anche in relazione al sempre maggior costo e difficoltà di reperimento di questi, ci fanno capire che l'edilizia come è stata pensata fino ad ora non è più sostenibile, nè in termini economici nè ambientali. Una nuova pagina deve essere scritta: le Amministrazioni Pubbliche, le cooperative, le imprese e i progettisti debbono farsi promotori di un nuovo corso nelle costruzioni, per limitare i consumi energetici e perseguire obiettivi di maggior sostenibilità del patrimonio edilizio esistente e futuro. Le conoscenze ci sono, le tecnologie sono mature. In Europa la questione della efficienza energetica negli edifici residenziali e non, è stata affrontata molto tempo prima che in Italia e i risultati ottenuti sono lì a dimostrare quanto è possibile fare per usare l'energia fossile (petrolio e gas) in modo più razionale ed efficiente, ma dando anche forte impulso all'uso di fonti energetiche rinnovabili: solare termico, fotovoltaico e geotermia. Valga per tutte l'esperienza della Svizzera con lo standard Minergie.

In Italia la prima istituzione a fare passi importanti nella direzione di una edilizia sostenibile è stata la Provincia di Bolzano, che con l'esperienza CasaClima ha affrontato il problema nel modo più serio, ottenendo risultati assolutamente tangibili e verificabili di forti riduzioni dei consumi energetici e, di conseguenza, di abbattimento dell'inquinamento e dei costi economici. Nell'anno in corso anche il Comune di Reggio Emilia adotterà una variante sostanziale al Regolamento Edilizio che introduce grandi novità in tema di efficienza energetica e sostenibilità ambientale, sulla scorta dell'esperienza di CasaClima, a tutto vantaggio degli acquirenti di nuove case, che grazie alle nuove norme offriranno più benessere e minori costi di riscaldamento e raffrescamento.

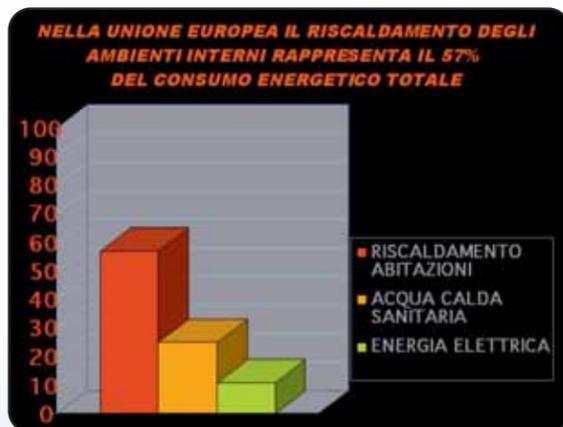
Architetto Gabriele Lottici

Riferimenti web:

www.casaclima.info www.minergie.ch  
www.energoclu.it

### QUANTO COSTA RISCALDARE

In Europa il 57% dell'energia viene consumato per il riscaldamento degli ambienti interni. E' proprio il settore della edilizia dove avvengono i maggiori sprechi e dove si possono conseguire i maggiori risparmi. (La Provincia di Milano ha calcolato che il patrimonio edilizio dell'area milanese supera per



il solo riscaldamento invernale i 160kwh/mq. x anno. Cioè 16mc gas/mq x anno.

Un fabbricato come quello che presentiamo, che è in classe B dello standard CasaClima, consuma invece meno di 50 kwh/mq. x anno, perciò dal 60 al 90% in meno di una casa tradizionale e circa il 40% in meno di un edificio costruito secondo l'ultimo decreto nazionale sul contenimento energetico, il 192 dell'agosto 2005. Tradotto in euro significa che un appartamento tradizionale di cento metri spende circa 1.000 € all'anno per il riscaldamento, mentre una CasaClima B, 400 € circa.

### INQUINAMENTO E CONSUMI ENERGETICI

Grandi consumi significano grandi quantità di inquinamento atmosferico:

I consumi di petrolio e gas dal secondo dopoguerra agli anni '80 sono costantemente aumentati. Attualmente l'aumento è ancor più forte a causa della enorme richiesta di energia dei paesi emergenti che sono in fase di grande crescita industriale.

Questa accelerazione nei consumi e il conseguente aumento dei prezzi è sì dovuta alla massiccia richiesta di energia, ma anche alla inefficienza energetica e all'insufficiente ricorso alle fonti rinnovabili.

In Italia rispetto ai paesi europei c'è in più la



consuetudine ad installare caldaie autonome per il riscaldamento invernale, ma è risaputo che le caldaie sono molto meno efficienti e consumano molto di più di un impianto centralizzato a parità di possibilità di regolazione e di contabilizzazione dei consumi. Anche a causa di queste scelte l'Italia sta emettendo quantità notevolmente superiori di anidride carbonica rispetto alla media europea.

(Non riuscendo a rispettare le emissioni massime stabilite dal protocollo di Kyoto, l'Italia sarà costretta ad acquistare sul mercato diritti di emissione dai paesi meno inquinanti, accollandosi così ulteriori oneri economici, e a noi verrà probabilmente chiesto di abbassare ancora di un grado il riscaldamento il prossimo inverno. Già ora è invece possibile utilizzare tecnologie collaudate che sfruttano l'energia solare termica, il fotovoltaico e la geotermia per la produzione di energia, per il riscaldamento e il raffrescamento degli ambienti).

Un altro dato: l'aumento di anidride carbonica nell'atmosfera, che provoca aumento della temperatura e squilibri climatici.

L'immagine mostra le enormi differenze di emissioni di CO2 tra differenti classi di edifici. Una CasaClima B, come quella che presentiamo oggi, emette un terzo di CO2 rispetto a una casa costruita secondo la legge italiana e l'80% in meno rispetto a un fabbricato realizzato prima del 1991.

### PERDITE DI CALORE E CONSEGUENZE

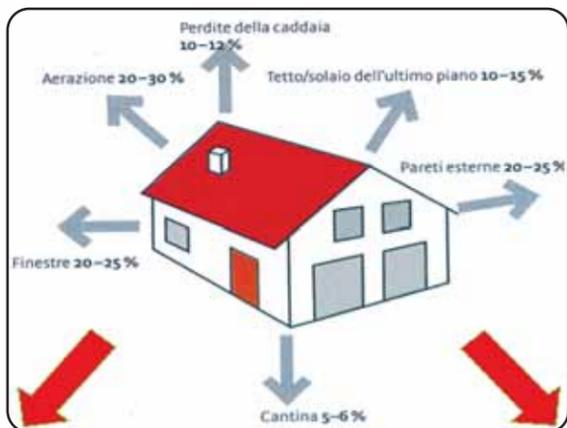
E adesso un breve sguardo alle perdite di calore di una casa "normale" i muri perimetrali disperdono il 20-25% di calore anche le finestre il 20-25% e siamo già al 50% l'areazione dei locali, anche quella dovuta alla cattiva tenuta dei serramenti il 20-30% il piano interrato, se c'è, il 5-6% infine le perdite della caldaia il 10-12%.

Si capisce bene che le perdite dovute allo scarso isolamento sono altissime, mentre tutto sommato sono inferiori le perdite dovute all'impianto ed è proprio per questo che non ha senso installare impianti raffinati, come caldaie a condensazione, su edifici non adeguatamente isolati, sarebbero soldi buttati dato che la gran parte degli sprechi avvengono attraverso muri, copertura e finestre.

E queste sono le conseguenze di uno scarso isolamento: La conseguenza più importante oltre allo spreco economico è lo scarso benessere... il corpo umano percepisce la temperatura dell'aria, ma, così come in estate quando la temperatura percepita è influenzata dall'umidità, negli ambienti interni il corpo sente anche la temperatura delle pareti e delle finestre...e se queste sono più fredde dell'aria ambiente si ha una sensazione di freddo e di disagio, nonostante il termostato indichi magari 21 o 22°. Al contrario se la temperatura superficiale delle pareti è vicina a quella dell'aria, il corpo sente



**PERDITE DI CALORE DI UNA CASA "NORMALE"**



sensazione di benessere anche con aria a 19°-20°.

Si capisce bene che la cosa è molto importante perché in questo modo si può risparmiare energia e si garantisce allo stesso tempo maggior benessere!

Altra conseguenza negativa del cattivo isolamento è la formazione di condensa e muffa nei punti freddi, i cosiddetti ponti termici... gli angoli più esposti della casa o i punti in cui l'isolamento è insufficiente o non c'è proprio.

**INQUADRAMENTO URBANISTICO**

Il fabbricato si trova ai margini del centro storico, in una zona di prima espansione della città al di là delle mura, avvenuta nei primi decenni del novecento. E' un ambito delicato, con fabbricati in stile, ove un nuovo edificio deve essere inserito con garbo. Questa collocazione comporta un orientamento nord-sud non ottimale, dovuto alla forma del lotto, pertanto non si possono sfruttare appieno gli apporti solari, ma vedremo più avanti che nonostante ciò abbiamo ottenuto ottimi risultati sul fronte della efficienza energetica.

**L'EDIFICIO VISTO DA SUD-EST**



Ed ecco il fabbricato inserito nel contesto in cui verrà edificato... È un edificio per 9 appartamenti, di 5 piani fuori terra, con l'attico circondato da terrazzi, e questa copertura "galleggiante" che è un po' l'elemento caratterizzante del progetto e che ritengo conferisca snellezza e carattere all'edificio, oltre a ombreggiare le grandi finestre a sud del piano attico. La struttura è a travi e pilastri in c.a. ed è antisismica secondo le norme vigenti.

**PLANIMETRIA DEL PIANO TERRA**

Il fabbricato è compatto, con un vano scala baricentrico che serve due-tre alloggi per piano. Al piano terra abbiamo dei locali di servizio che si affacciano sui giardini privati, collegati attraverso scale interne agli appartamenti del



primo piano.

**IL PIANO INTERRATO**

Le autorimesse sono interrato, così come le



cantine, i ripostigli condominiali e la sottocentrale del teleriscaldamento, dove l'acqua calda che arriva dalla rete cittadina viene accumulata per gli usi sanitari e smistata alle colonne che alimentano gli impianti termici degli appartamenti.

**IL PRIMO, IL SECONDO, IL TERZO E IL QUARTO PIANO**



L'immagine mostra i quattro piani abitabili dell'edificio con gli appartamenti di differente tipologia e superficie da 70 a 180 mq. alcuni dei quali si sviluppano in duplex.

**L'EDIFICIO VISTO DA NORD-EST**

Ancora due immagini del fabbricato: le finiture esterne riprendono quelle tipiche dell'edilizia



dei primi novecento: Il piano terra è rivestito in pietra, i piani superiori sono finiti ad intonaco. Gli elementi aggettanti quali cornicioni, marcapiani e davanzali sono in cemento e graniglia di marmo. I pilastri che sostengono la copertura sono in ferro verniciato.

**L'EDIFICIO VISTO DA NORD-OVEST**



Un'altra immagine dell'edificio vista questa volta da nord. Tutte le superfici intonacate sono isolate a cappotto.

Un dato da sottolineare è il rapporto S/V del fabbricato pari a = 0,52mq/mc: si tratta perciò di un fabbricato compatto, con una superficie disperdente ottimizzata rispetto al volume.

**SEZIONE CON SOLE**

L'immagine mostra il diagramma solare alla latitudine di Reggio e evidenzia l'arco che il sole compie e le relative altezze sull'orizzonte, dall'alba al tramonto per ogni mese dell'anno.

In inverno, quando il sole è basso sull'orizzonte, i raggi possono entrare dalle finestre apportando



calore gratuito.

In estate il sole è alto e le aperture sono schermate dalla copertura sporgente e dai terrazzi, in modo da non apportare ulteriore calore agli ambienti interni.

**L'ATTICO**

E questa è una vista dal terrazzo dell'attico che mostra la copertura piana sporgente e la veduta sul centro storico della città.





**L'ISOLAMENTO TERMICO**

Passiamo all'isolamento termico. Il cappotto oltre a ridurre i consumi fa sì che si alzi la temperatura superficiale interna delle pareti che passa dai 14° senza isolante ai 20° con cappotto da 12 cm. con temperatura esterna di -5°, perciò maggior benessere e assenza di condensa e muffe. Tra i vari sistemi di isolamento il "cappotto" è decisamente il più efficace, perché avvolgendo completamente dall'esterno la casa non lascia spazi in cui il calore può uscire in inverno e isola perfettamente in estate. Il cappotto può essere realizzato in vari materiali, ma il principio è lo stesso: sul muro grezzo si applicano a colla e con tasselli i pannelli isolanti, che possono essere in sughero, polistirene, lana di roccia, silicati di calcio ecc. che poi vengono rasati con malte che garantiscono la necessaria elasticità e resistenza agli agenti atmosferici. Il risultato finale è quello di un muro intonacato e tinteggiato, difficile accorgersi che si tratta di un cappotto anziché di un tradizionale intonaco.

**L'ISOLAMENTO DEL NOSTRO FABBRICATO**

Qualche informazione circa le scelte tecniche effettuate per ottenere i bassi consumi energetici che ci siamo riproposti. I muri perimetrali sono rivestiti a cappotto, tutte le solette sporgenti dei balconi sono rivestite sopra e sotto per non costituire ponte termico, le finestre sono montate in continuità con l'isolamento, i tamponamenti perimetrali allo stacco del primo solaio sono impostati su blocchi termo-isolanti in cls alleggerito. La linea dell'isolamento è continua, non ha interruzioni. Le pareti perimetrali sono isolate con 10 cm di polistirene e hanno un valore  $U=0,25 \text{ W/m}^2\text{K}$ . Il solaio di copertura latero-cementizio è isolato con 12 cm di polistirene estruso e ha un valore  $U=0,27$  e grazie alla massa notevole ha anche un ottimo sfasamento termico. Il solaio sopra i garages è isolato anch'esso con polistirene estruso e ha un valore  $U=0,37$ . Le divisorie verso i vani non riscaldati hanno un valore  $U=0,36$ .

**I CASSONETTI E I SERRAMENTI**

Altra questione che abbiamo affrontato è quella dei cassonetti degli avvolgibili. Abbiamo scelto di montare cassonetti monoblocco isolanti completi di spalle con guida dell'avvolgibile per ovviare al ponte termico classico del cassonetto tradizionale in legno. Le spalle consentono di montare il telaio a vetri senza falso-telaio evitando perciò un ulteriore ponte termico e si raccordano al cappotto perimetrale dando continuità all'isolamento. Questi cassonetti vanno montati al grezzo poi vengono intonacati. A fianco un cassonetto sezionato.



**LE FINESTRE**

Le finestre che montiamo hanno vetrocamera 4-15-4 con vetro basso emissivo e gas argon per un valore  $U_w=1,4$ . E' un valore non eccezionale, sul mercato si trovano finestre con valori anche di 0,8 ma le normali finestre con vetro 4-9-4 hanno un valore  $U_w=2,6-2,8$ . Il montaggio delle finestre come dicevamo è molto importante: deve essere in continuità con l'isolamento termico e possibilmente a tenuta



d'aria. Importante ricordarsi di non appoggiare la finestra sul massetto, ma interporre un travetto in legno o lastre di celenit su cui appoggiare il telaio per eliminare il ponte termico sotto la finestra stessa.

**IMPIANTI E TELERISCALDAMENTO**

E infine l'impianto di riscaldamento. Gli acquirenti hanno la possibilità di installare impianti radianti a pavimento che offrono un comfort superiore a qualsiasi altro tipo di impianto, in quanto il calore non stratifica, ma resta in basso dove deve stare anziché spostarsi verso l'alto a causa dei moti convettivi dell'aria. Nel nostro caso gli impianti sono alimentati dalla rete cittadina del teleriscaldamento, perciò raggiungiamo il massimo dell'efficienza come vedremo nella prossima



slide. Ovviamente le regolazioni della temperatura, delle ore di riscaldamento e di ogni altro parametro, così come la contabilizzazione dei consumi, è totalmente autonoma per ciascun appartamento, perciò ciascuno pagherà esclusivamente per quanta energia avrà effettivamente consumato. Come predisposizione abbiamo previsto la possibilità di installare in copertura pannelli solari-termici o fotovoltaici.

**I RISPARMI CONSEGUIBILI**

Questa tabella riporta i risultati di un progetto in fase di realizzazione a Bolzano per il nuovo quartiere residenziale CasaNova e valuta i risparmi che si possono conseguire migliorando l'isolamento termico e ottimizzando gli impianti di riscaldamento. Nel primo specchio vediamo che solo migliorando l'isolamento termico a parità di tipo di impianto (caldaiette) i consumi scendono del 42%. Ma i consumi scendono ancora se si abbandonano le caldaie tradizionali e si passa ad un impianto centralizzato o al teleriscaldamento...e siamo a meno 60% sui consumi! Un ulteriore risparmio si può ottenere installando un impianto solare termico per la produzione di acqua calda... anche qui i consumi scendono di un altro 14% e siamo a meno 74% rispetto a un fabbricato isolato come quelli che abbiamo costruito finora e con impianti autonomi a caldaie.

**IL CERTIFICATO CASA CLIMA**

Ma torniamo al nostro fabbricato: grazie all'isolamento e alla compattezza del progetto il software di valutazione energetica CasaClima ci da un risultato di 44kwh/mq. x anno secondo i dati climatici di Reggio Emilia, siamo perciò ampiamente in Classe B che è un ottimo risultato paragonato alla classe C che è quella in cui si

CONSUMI ENERGETICI PER IL RISCALDAMENTO INVERNALE E PER LA PRODUZIONE DI ACQUA CALDA SANITARIA CON IMPIANTO A CALDAIETTE AUTONOME	
Edifici realizzati secondo la legge 10/91	23.732.000 kWh/anno
Edifici realizzati secondo la classe C	19.854.000 kWh/anno
Edifici realizzati secondo la classe A parametrata	13.717.000 kWh/anno
<b>RISPARMIO ENERGETICO COMPLESSIVO</b>	<b>42 %</b>

CONSUMI ENERGETICI PER IL RISCALDAMENTO INVERNALE E LA PRODUZIONE DI ACQUA CALDA SANITARIA CON EDIFICI IN CLASSE A PARAMETRATA	
Edifici con impianti autonomi	13.717.000 kWh/anno
Edifici con impianti centralizzati condominiali	9.968.000 kWh/anno
Edifici con impianto di teleriscaldamento	9.540.000 kWh/anno
<b>RISPARMIO ENERGETICO COMPLESSIVO</b>	<b>31 %</b>

CONSUMI ENERGETICI PER IL RISCALDAMENTO INVERNALE E PER LA PRODUZIONE DI ACQUA CALDA SANITARIA CON EDIFICI IN CLASSE A PARAMETRATA SERVITI DA IMPIANTO DI TELERISCALDAMENTO	
Fabbisogno energetico senza impianto solare	9.540.000 kWh/anno
Fabbisogno energetico con impianto solare condominiale	7.275.000 kWh/anno
Fabbisogno energetico con impianto solare centralizzato di quartiere	6.145.000 kWh/anno
<b>RISPARMIO ENERGETICO COMPLESSIVO</b>	<b>36 %</b>



**Certificato**

Proprietario: Christoph e Angelika Pester  
 Indirizzo: Via Compagnie 8  
 Comune: Verona  
 Circondario: ENEC KUMAC  
 Progettato: Ing. G. Di Stefano

Indice termico dell'edificio  
 (secondo standard Qualitas)

Indice termico-chiave dell'edificio  
 (secondo standard Qualitas)

Provincia Autonoma di Bolzano - Alto Adige  
 Ufficio Area e Sonno

Divisione d'Ufficio: Norbert Lammner

Data: 2004

al posto del Decreto del Presidente della Provincia, 19 settembre 2004 n. 28

**IL CERTIFICATO CASA CLIMA**  
 visualizza i consumi di energia, li rende trasparenti, facilita decisioni di acquisto e d'affitto e invoglia i proprietari ad investire nell'efficienza energetica.

**Categoria di consumo di calore**

scala	HWB
A	HWB ≤ 30 KW/h/(m2-a)
B	HWB ≤ 50 KW/h/(m2-a)
C	HWB ≤ 70 KW/h/(m2-a)
D	HWB ≤ 90 KW/h/(m2-a)
E	HWB ≤ 120 KW/h/(m2-a)
F	HWB ≤ 160 KW/h/(m2-a)

**4 mc gas/mq x ann**  
**7 mc gas/mq x anno**

**ZERTIFIZIERT**

**CERTIFICATO**

collocano gli edifici che rispettano soltanto il decreto 192/2005, anche considerando che l'aumento di costi è circa del 3%.

**I PASSI FONDAMENTALI**

Infine un riassunto in tre passi di quel che occorre considerare per realizzare un fabbricato a basso consumo di energia.

- 1- RIDUZIONE DEL FABBISOGNO ENERGETICO PRIMARIO** (maggiore isolamento termico, edifici più compatti -rapporto S/V < 0,6, migliore orientamento).
- 2- UTILIZZO RAZIONALE ED EFFICACE DELLE FONTI ENERGETICHE TRADIZIONALI** (abbandonare le caldaie autonome tradizionali, adottare impianti centralizzati o teleriscaldamento).
- 3- SFRUTTAMENTO DI FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI** (solare termico -acqua calda sanitaria, fotovoltaico -energia elettrica, geotermia - energia termica per riscaldamento e raffrescamento).

**MONTECCHIO**

**COMPRARE CASA COL COSTO DI UN AFFITTO  
 OCCASIONE A MONTECCHIO**

**SE IL SIGNOR AVVEDUTO NON VA ALLA CASA,  
 LA CASA VA AL SIGNOR AVVEDUTO**



**Quaternum**



**A** Montecchio Emilia, tra via Landini e la provinciale per Bibbiano, La Betulla è impegnata nella costruzione del quarto edificio del complesso Quaternum, le cui architetture costituiscono una testimonianza moderna con aspetti suggestivi di razionale plasticità. Le autorimesse sono al piano terra, insieme alle cantine e ai locali condominiali. Tutte le unità (da 62 a 131 mq.) sono dotate di logge e balconi coperti. Le pareti esterne sono in mattone rosso sabbia faccia a vista. Le modalità costruttive e i materiali rispondono a criteri di ecobioedilizia.



**Alloggio Tipo 2**  
 Superficie Utile: mq 75,94  
 Superficie Commerciale: mq 98,10  
 Superficie Totale: mq 104,60



**Alloggio Tipo 5**  
 Superficie Utile: mq 76,88  
 Superficie Commerciale: mq 104,00  
 Superficie Totale: mq 111,48

**Costo medio al mq.  
 € 1.500,00**

**ESEMPIO**

Un immobile del valore di € 150.000 col mutuo trentennale comporta una rata mensile di € 747,00.



## IL MULINETTO. PER IL PIACERE DI ABITARE SULL'AIA

**A** sud della frazione di Canali, su un appezzamento definito a settentrione da via Tolstoj, a mezzogiorno da un'ampia area destinata a verde pubblico, a ponente dal rio Canalina e dall'antico mulino, e a levante, a circa 120 metri, da via Tassoni, la cooperativa Edilotto del gruppo Betulla ha concepito un intervento residenziale che richiama esplicitamente le architetture rurali tradizionali e che si ispira ai criteri dell'eco-sostenibilità e del

risparmio energetico. "Il Mulinetto" è costituito da quattro fabbricati con tipologia "a elle" per ricreare l'effetto dell'antica corte contadina, spazio relazionale in cui si esplica la socialità quotidiana, ed elementi a torre che fungono da snodo tra due corpi più bassi. Il primo stralcio prevede la realizzazione di due edifici. Per ottimizzare la vivibilità dell'intervento, i posti auto si collocano nell'interrato sotto la corte o a latere del lotto, mentre al piano terra

troviamo solo locali residenziali e verde privato condominiale. Ognuno dei quattro blocchi è composto da dieci unità che si sviluppano su quattro livelli. Nell'interrato, servito da quattro vani scala (due con ascensore), sono dislocate le autorimesse, le cantine, la lavanderia comune e il deposito per le biciclette e le moto. Il piano terra comprende quattro unità abitative, mentre una sola unità è presente al piano secondo e al piano terzo.



### REGGIO EMILIA SUD-EST

## A BUCO DEL SIGNORE, ALLE SPALLE DEL RISTORANTE AMARCORD, AVANZA IL CANTIERE DI **GAMMA**



**P**rima c'erano il Caffè Estate Amarcord, una discoteca che ha cessato l'attività, e un campo da calcio. Il lotto, al quale si accede da via Aristotele, si situa nel quartiere di Buco del Signore, a sud-est della città. Il contesto è, come si dice, polifunzionale, la residenza coesiste, infatti, con altri insediamenti di carattere commerciale e artigianale e con impianti sportivi. L'area, felicemente servita da fluide infrastrutture viarie e da corse frequenti delle autolinee urbane che la connettono al centro storico, sarà ampiamente dotata di parcheggi. L'intervento contempla due fabbricati principali, la cui disposizione forma una gamma maiuscola (o, se si vuole, una elle) che funge da "quinta" e divide l'ambito di nord-est, riservato ai parcheggi e agli accessi carrai, da quello di sud-ovest, attrezzato a parco.

Gli edifici si sviluppano su cinque livelli: a piano terra sono previste le cantine, le autorimesse e i locali d'uso condominiale; ai tre piani superiori trovano posto le abitazioni, mentre al piano sottotetto vengono individuati gli spazi di servizio ai quali si accede direttamente dagli alloggi del terzo piano. La tipologia degli appartamenti è tale da consentire l'affaccio a sud e a ovest sul parco tramite il soggiorno, mentre le camere da letto guardano prevalentemente a nord e ad est. L'insediamento comprende anche tre edifici accessori (una costruzione, a forma ellittica, di circa 150 mq, riservata al gioco dei bambini, un blocco di sei autorimesse doppie più locali per stendere, per depositare biciclette e per contenere la sottostazione del teleriscaldamento.

L'architettura si connota, sui fronti esterni, nella scansione regolare delle autorimesse e delle finestre la cui serialità viene spezzata dalle piccole logge e, sui fronti interni sul parco, nei ritmi dei pieni e dei vuoti delle torri dei vani scala e delle logge profonde che proteggono i soggiorni dalla luce del sole. La copertura presenta un profilo curvo, che si abbassa in direzione del parco.

La struttura, che risponde alla normativa antisismica, è a telaio, con travi e pilastri realizzati in opera. I paramenti dei muri perimetrali sono in mattone a vista, mentre i volumi dei vani scala sono tamponati in alluminio e in vetro serigrafati. In acciaio, invece, i parapetti delle logge. Il complesso conta 59 unità abitative a tipologia varia. Il progetto è firmato dagli architetti Gabriele Lottici e Maria Paola Monti.

VISTE PROSPETTICHE DELL'INTERVENTO





# Borgo la Pergola



In uno scenario incantevole sulle colline di Montericco, dove i prati in declivio vanno dall'ordito regolare dei vigneti alle macchie fitte di bosco ceduo, c'è un crinale che offre una vista di straordinaria profondità: rivolti a settentrione e muovendo da ovest ad est si possono vedere, nell'atmosfera tersa dei giorni di vento, gli agglomerati di Parma, di Reggio e di Modena.

Proprio lì La Betulla ha in corso l'edificazione del Borgo La Pergola, un progetto dell'architetto Maria Cristina Costa che insiste sul sedime di vecchi edifici rurali, recuperandone la memoria. L'impianto urbanistico-architettonico tenta un inserimento poco impattante avvalendosi della pendenza del terreno, la

parziale conservazione dell'esistente e l'uso mirato dei materiali. Tutto il basamento degli edifici è infatti realizzato con il recupero della pietra che costituiva l'antica stalla-fienile. Questa fascia di pietra vuole costituire, infatti, l'elemento di continuità che dà all'insediamento la forma di borgo lineare, intervallato da spazi comuni ben individuati con funzioni differenti. Si tratta dell'area di parcheggio, che si sviluppa per i posti macchina privati in sotterraneo, poi dell'ingresso pedonale su via Scaparra, che diviene il fulcro di tutto l'insediamento e che offre ampi spazi di discesa collegati fra loro da dislivelli di solo due gradini. L'ingresso alle cantine è opportunamente schermato dalla fascia muraria che consente un passaggio pedona-

le coperto. Tale passaggio raggiunge comodamente i garage privati interrati. Viene lasciata inedita una porzione del lotto verso valle, dove il terreno, di cui sarà salvaguardato il verde di pregio, presenta una maggiore pendenza.

Il linguaggio architettonico attinge al lessico della tradizione locale (casa torre, balchi e loggiati), atualizzando tipologie della collina reggiana per dare risposte congruenti all'utenza moderna. Verranno realizzati 11 alloggi con ingresso autonomo che vanno dalla piccola alla media dimensione. Ciascuna unità sarà dotata di cantina e di due posti macchina coperti, con possibilità di integrazione per consentire l'accesso ai disabili.

## BAGNOLO IN PIANO

### QUALITÀ AMBIENTALE E COMODITÀ AI SERVIZI NEL COMPLESSO GIZA

La Cooperativa edilizia d'abitazione La Betulla è impegnata nella realizzazione, alle porte di Bagnolo in Piano, di un complesso edilizio che riqualifica un'area industriale dismessa. Si tratta di un quartiere equilibrato, composto di più organismi disposti a margine dell'area, a tutela del cuore verde dell'insediamento, in cui la residenza si coniuga con una presenza discreta di attività terziarie di servizio.

In questo ambito La Betulla propone un edificio autonomo servito da due corpi scala, con autorimesse collocate in parte al piano interrato e in parte al piano terra. L'organismo contempla 22 appartamenti (11 per scala) di varia metratura distribuiti su quattro livelli. Finalità e modalità del programma sono definite da una convenzione fra la Cooperativa e il Comune di Bagnolo, che prevede di destinare 6 unità

alla locazione per un periodo di 10 anni e le altre 16 alla cessione in proprietà. La convenzione stabilisce anche il prezzo di vendita, pari a euro 1.283,00 al mq (lire 2.484.200). Per concorrere all'assegnazione bisogna associarsi alla Cooperativa, risiedere o prestare attività lavorativa nel comune di Bagnolo, non possedere (la cosa riguarda tutti i familiari conviventi) altre proprietà idonee ad ospitare il nucleo, non aver ottenuto agevolazioni pubbliche in precedenti acquisizioni immobiliari, non godere di un reddito complessivo familiare superiore ai parametri previsti dall'art. 21 della legge 457/78 e successive modificazioni e integrazioni.

La cooperativa edilizia d'abitazione La Betulla edifica il terzo stralcio del complesso GIZA. Si tratta di 32 alloggi organizzati in due palazzine a quattro piani abitabili con quattro unità per piano. I servizi comuni sono a piano terra e le

autorimesse al piano interrato. Gli alloggi, orientati in modo ottimale per garantire le migliori condizioni di soleggiamento, si affacciano sul verde: settemilatrecento metri quadri di parco alberato, provvisto di elementi d'arredo.



# GIZA



# FONDO RUSTICO Diamantina

Vicino a Palazzo Rainusso, nell'espansione nord dell'abitato di Rubiera, su un'appezzamento poderale già noto come il Fondo rustico Diamantina, La Betulla ha concepito fra i campi e i casali un complesso residenziale di 18 alloggi.

Servito dalla Strada provinciale, che lo connette al centro storico e al sistema dei servizi, l'intervento ha il pregio di collocarsi in un contesto tranquillo con gli agi delle dotazioni urbane che non distano più di cinquecento metri.

La conformazione del lotto, che disegna una elle, contiene nei lati nord ed est la piazza pubblica, che costituisce il nodo d'impianto urbanistico del Piano particolareggiato denominato Area Melli Nord.

Le aree verdi e gli spazi pedonali privati di pertinenza degli edifici si collegano alla piazza pubblica e ne costituiscono il naturale ampliamento.

Le unità abitative, accessibili da tre vani scala, sono comprese in due corpi di fabbrica

(12 in uno e 6 nell'altro) coperti a falde, con 4 piani fuori terra, uniti da un volume secondario che contiene la sala comune (gioco bimbi) e alcune autorimesse. Ciascun appartamento è

dotato di una grande loggia coperta di circa 25 mq.

Due gli orientamenti: l'esposizione est/ovest (zona giorno ad ovest e zona notte ad est) riceve i venti dominanti, assicurando le migliori condizioni di ricambio d'aria; l'esposizione nord/sud (zona giorno a sud e zona notte a nord) ottimizza il soleggiamento. Le logge profonde proteggono gli ambienti dalla luce diretta.

Particolare cura è stata dedicata alla selezione dei materiali, che recepisce criteri di bioedilizia. Ciascuna componente del processo, infatti, sarà oggetto d'analisi per rilevarvi eventuali tracce di radioattività e certificarne la rispondenza alle norme europee (Radiation protection 12).

Il modulo dei paramenti facciavista sarà un mattone del tipo "a mano" i serramenti saranno in legno, gli oscuranti a pacchetto in alluminio verniciato, i parapetti in ferro.

I prospetti sono caratterizzati da geometrie semplici, generate dai marcapiani e dalle murature. I chiari scuri dei fronti loggiati conferiscono forti suggestioni plastiche alle architetture.



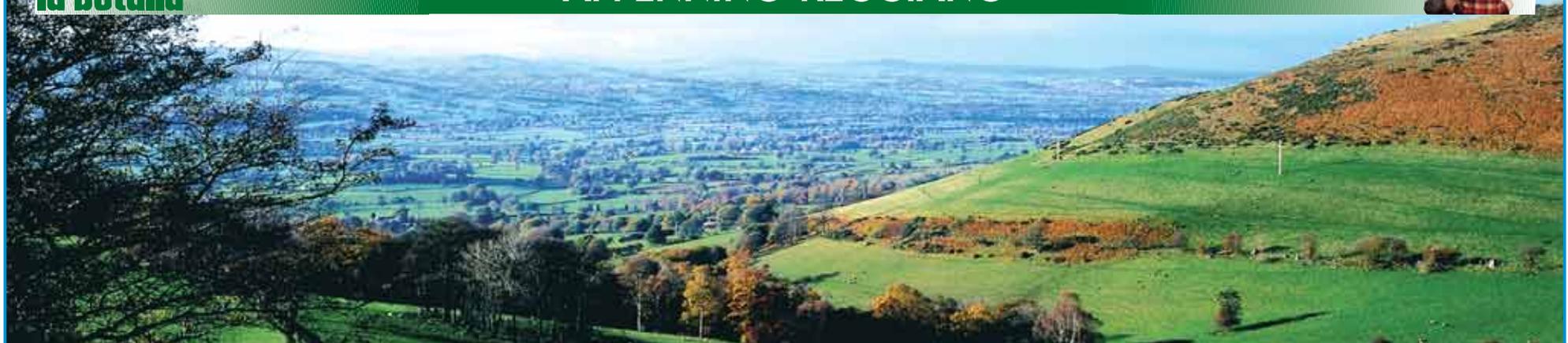
## PEEP SCANDIANO

# A VENTOSO LA "SCHIERA" È COMPETITIVA



Proprio a ridosso delle colline in una aggraziata espansione residenziale di recente edificazione, la cooperativa Lares del gruppo Betulla interviene nel secondo stralcio del Peep al quale si accede dalla principale via Romana e dalle limitrofe via Tubize, via Almansa e via Blasno. Il programma sviluppa un complesso di case a schiera organizzate in tre blocchi, ciascuno costituito da quattro unità con giardino privato.

Trattandosi di edilizia convenzionata, l'offerta è rivolta a chi possiede i requisiti soggettivi richiesti dal bando, vale a dire la cittadinanza italiana, o di altri stati dell'Unione Europea (per i cittadini extracomunitari è richiesta la residenza in Italia da almeno 5 anni e un'attività lavorativa stabile) la residenza (o l'attività lavorativa) nel territorio del Comune (o dei comuni contermini), la non proprietà sullo stesso territorio di una casa idonea ad ospitare il nucleo familiare (la cosa riguarda ciascun membro del nucleo stesso), un reddito per nucleo familiare non superiore a 35.000 Euro. Le persone interessate, inoltre, non devono aver usufruito di agevolazioni pubbliche per acquisto di abitazioni sul territorio nazionale.



# Quando l'Appennino è di casa

## NOVOBORGO

### A CASTELNOVO NE' MONTI



In Castelnovo ne' Monti

**U**n piccolo borgo residenziale che guarda la Pietra di Bismantova, il monumento dell'alta Val di Secchia, crisma d'identità dell'Appennino Reggiano.

La Betulla interviene in Castelnovo ne' Monti nella zona "ente fiera", servita da Via Alessandrini, proponendo un complesso integrato di fabbricati dove gli slarghi e i camminamenti realizzano gli spazi necessari alla vita di relazione dei residenti.

Fra i singoli corpi di fabbrica hanno luogo i rapporti di scambio mutualistico propri del borgo montano.

"Novoborgo" contempla 42 alloggi (18 saranno realizzati nel primo stralcio).

Si tratta di unità di diverse dimensioni,

concepite per rispondere a tutte le voci della domanda (giovani coppie, anziani, nuclei familiari numerosi) e favorire così un insediamento socialmente composito. L'orografia del sito ha suggerito ai progettisti una disposizione "a cortina" degli edifici che valorizza gli spazi comuni, intesi come soggiorni all'aperto dotati di tavoli e sedute. Il progetto ripropone connotati architettonici e tipologici tradizionali, tipici di Castelnovo ne' Monti, e contribuisce alla riqualificazione dell'area conferendole una spiccata identità urbana con le caratteristiche del borgo che alludono a più antichi insediamenti. La modulazione dei colori degli intonaci favorisce l'apprezzamento dei singoli elementi architettonici e scandisce l'immagine unitaria. I parcheggi sono localizzati a margine, secondo modalità d'accesso che riservano l'area centrale all'uso pedonale. Oltre agli spazi arredi d'interesse pubblico (la corte e i camminamenti) ci sono giardini privati di pertinenza delle singole unità abitative.



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

**N**ella pregiata stazione termale dell'Appennino reggiano, La Betulla prosegue il proprio programma con una nuova palazzina da 7 alloggi coperta in ardesia e a spioventi acuti. Le palazzine hanno il tetto a mansarda e le travature in legno a vista. Zona appartata, comoda ai servizi.

**UN PARADISO VERDE PER LE VOSTRE VACANZE, PER IL VOSTRO BENESSERE**



In Cervarezza di Busana



2) l'analisi certificata dei materiali da costruzione per estromettere dal processo qualsiasi componente che possa rivelare aspetti di nocività.

Circa il primo punto sono state accostate due situazioni esemplari: il complesso urbano integrato di Solar City presso Linz (Austria) e le realizzazioni ispirate dalla Provincia Autonoma di Bolzano secondo le metodologie di Casa Clima che assegna una classe di merito agli edifici sulla base dei consumi termoenergetici e della qualità degli impianti. L'approccio ad entrambe le esperienze è avvenuto con visite guidate e partecipazione a momenti didattici da parte di tecnici e amministratori della cooperativa. Si è trattato di incontri fecondi, che hanno dato luogo alla progettazione di Ebor, un programma edilizio in corso di realizzazione che darà luogo a un elevato comfort termico e a un notevole risparmio di energia. Il consumo previsto sarà pari a 4,4 metricubi di metano per metroquadrato abitato, contro un consumo medio della casa tradizionale di 10-15 metricubi.

Circa il secondo punto la cooperativa ha attivato collaborazioni con un laboratorio specializzato di Enea presso l'Università di Bologna (U Series) al quale si è rivolto per rintracciare eventuali tracce di radioattività su malte, laterizi e pietre naturali, la cui assenza è stata certificata. L'esperienza è stata implementata con la costituzione di una società, partecipata da altri costruttori della regione Emilia-Romagna, finalizzata alla costruzione e alla gestione di un robot per analizzare i campioni di tutti i materiali impiegati nei cantieri della cooperativa e per la messa in rete dei risultati ottenuti. Il robot è già in funzione.

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

La situazione patrimoniale al 31/12/2005 nei confronti dei soci, cooperative e consorzi, può essere così sinteticamente rappresentata:

Descrizione	31/12/2005	31/12/2004	Variazioni
<b>ATTIVO</b>			
<b>Crediti verso soci:</b>			
Ordinari	4.692	102	4.590
<b>Immobilizzazioni finanziarie:</b>			
partecipazioni in imprese cooperative e consorzi	20.426	19.676	750
crediti verso imprese cooperative e consorzi	430.000	30.000	400.000
<b>Attivo circolante:</b>			
crediti verso cooperative e consorzi	124.702	77.743	46.959
crediti verso soci	146.566	196.337	(49.771)
<b>Attività finanziarie:</b>			
<b>Disponibilità liquide:</b>			
crediti verso consorzi finanziari	36.971	720.526	(683.555)
<b>PASSIVO</b>			
<b>Patrimonio netto</b>	17.678.672	21.940.745	(4.262.073)
<b>Fondo mutualistico per attività sociale</b>			
<b>Debiti</b>			
commerciali verso cooperative e consorzi	8.400		8.400
prestito sociale	41.614.077	35.944.172	5.669.905
commerciali verso soci	21.522.078	28.178.267	(6.656.189)

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

Descrizione	31/12/2005	31/12/2004	Variazioni
<b>Valore della produzione:</b>			
Assegnazione alloggi e prestazioni a soci	26.090.128	23.617.554	2.472.574
Vendite e prestazioni a cooperative e consorzi		569.975	(569.975)
<b>Proventi finanziari:</b>			
altri proventi da imprese cooperative e consorzi	8.534		8.534
Proventi diversi dai precedenti:			
da imprese cooperative e consorzi	14.601		14.601
Altri proventi finanziari:			
interessi da soci	139.325	33.919	105.406
<b>Interessi e altri oneri finanziari:</b>			
da soci	1.275.796	1.180.234	95.562
<b>Proventi straordinari:</b>			
plusvalenze da alienazioni verso soci			
plusvalenze da alienazioni verso cooperative e consorzi			
<b>Oneri straordinari:</b>			
minusvalenze da alienazioni verso soci			
minusvalenze da alienazioni verso cooperative e consorzi			
acc.to fondo riserva indivisibile art. 12 L. 904/77	28.867	802.520	(773.653)

Circa la tipologia dei rapporti intrattenuti con i soci ed i relativi vantaggi mutualistici ai quali hanno dato luogo, si osserva che nel corso dell'esercizio sono state effettuate tre assemblee per la presentazione di nuovi programmi edilizi, oltre all'assemblea di approvazione del bilancio dell'esercizio precedente.

Si è inoltre dato inizio alle procedure di assegnazione ed ai lavori di completamento degli interventi di Montecchio Emilia e Bagnolo in Piano, che vengono eseguiti per stralci.

L'azione della cooperativa si è ispirata ai principi della missione sociale che può essere così sintetizzata:

1° enunciato: analizzare la domanda abitativa e concepire i programmi da offrire ai soci che rispondano alle aspirazioni espresse. Guidare i soci, a condizioni vantaggiose rispetto ai parametri di mercato e con prezzi definitivi e trasparenti, all'acquisizione di un prodotto edilizio che costituisca un buon investimento.

2° enunciato: favorire la partecipazione dei soci alle fasi istruttorie ed attuative degli interventi, garantendo la possibilità di personalizzare il prodotto tutelando il socio nel rapporto con i fornitori.

3° enunciato: realizzare organismi edilizi con criteri ecosostenibili di processo e di prodotto e con requisiti di qualità tali da garantire la salute, la sicurezza e il benessere dei soci assegnatari.

4° enunciato: assumere la funzione residenziale in un'accezione estensiva che implichi attenzioni al contesto urbanistico; estendere l'abitabilità all'esterno degli edifici in pertinenze verdi fruibili e non esposte al traffico veicolare.

5° enunciato: favorire la partecipazione responsabile dei dipendenti al successo dell'impresa, promuoverne la crescita professionale e valorizzarne le competenze.

6° enunciato: concorrere allo sviluppo del movimento cooperativo.

La cooperativa, nel corso dell'esercizio, ha assegnato in proprietà ai soci 108 unità immobiliari

(alloggi), 146 autorimesse. Lo scopo sociale può considerarsi conseguito se si apprezza il vantaggio dovuto allo scambio mutualistico, che ha consentito ai soci di realizzare buoni investimenti: i prezzi degli immobili assegnati sono risultati, mediamente, inferiori del 28,98% rispetto ai prezzi di mercato riferiti ad immobili equiparabili per qualità intrinseche e aspetti contestuali. Con la concreta attribuzione del vantaggio mutualistico immediato si intende così incluso anche il ristorno previsto all'art. 38 dello statuto sociale. La cooperativa, inoltre, ha adeguatamente assistito i soci nella personalizzazione degli alloggi, tutelando nei rapporti coi fornitori, e nel ricorso a strumenti finanziari, negoziando e convenzionando condizioni favorevoli con gli istituti erogatori. Nel corso dell'esercizio inoltre la Cooperativa ha contratto direttamente mutui per € 4.388.000 che i soci si sono accollati o si accolleranno al momento del rogito notarile.

Al fine di poter meglio valutare gli esiti gestionali e la congruità dell'attività svolta con i soci, qui di seguito si mettono a confronto i prezzi di assegnazione e i prezzi medi ponderati di mercato, tenendo conto che qualità e tipologia dell'offerta Betulla autorizzerebbero il riferimento al valore massimo di mercato, che qui invece è stato prudentemente ridimensionato col metodo seguente: minimo A; massimo B; medio X; media ponderata  $Y = ((X+B)/2)$ . I dati sono desunti dalle tabelle pubblicate dall'osservatorio immobiliare Fiap per l'anno 2005, integrate da più puntuali rilevazioni.

### 2005 MERCATO IMMOBILIARE REGGIO EMILIA E PROVINCIA NUOVA RESIDENZA DI QUALITÀ. RIFERIMENTO COMPARATIVO

ZONA	al mq (mercato) (1)	al mq (La Betulla) (2)	Percentuale di risparmio
RE Centro storico (Via Abbadessa)	3.235	2.516	28,58
RE Roncina	2.095	1.531	36,84
Bagnolo in Piano (espansione sud)	1.900	1.450	31,04
Busana (Cervarezza)	1.495	1.109	34,81
Casalgrande (zona sportiva)	2025	1.575	28,58
Montecchio Emilia	1.900	1.550	22,59
Quattro Castella (Puianello)	1.900	1.550	22,59
<b>Totale</b>	<b>2.079</b>	<b>1.612</b>	<b>28,98</b>

1) prezzi medi ponderati

2) prezzi di assegnazione

### Criteria seguiti per l'ammissione di nuovi soci

Qui di seguito si illustrano le ragioni delle determinazioni assunte con riguardo all'ammissione dei nuovi soci:

I soci cooperatori, al 31 dicembre 2005, risultano essere 12.133. 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.

### Gestione del prestito sociale

Il prestito sociale raccolto dalla cooperativa, comprensivo degli interessi maturati al 31 dicembre, è pari a euro 41.614.077. I soci che concorrono al prestito sono 1.575.

Come si può osservare nella situazione patrimoniale, la cooperativa dispone di mezzi propri sufficienti ad assicurare un certo grado di autonomia operativa all'impresa che la dispensano dalla ricerca di fonti finanziarie esterne. Il prestito sociale costituisce un apporto aggiuntivo e il suo ammontare, più che congruo, conferma il rapporto di fiducia fra cooperativa e associati. Il tasso di remunerazione, identico per qualsiasi importo, testimonia la volontà della cooperativa di assegnare pari dignità al piccolo e al grande prestatore e la sua entità (3,20%), piuttosto elevata anche rispetto ai normali rendimenti di capitale vincolato, conferma la sua natura di strumento mutualistico. Il prestito sociale è così suddiviso:

Prestito sociale	Percentuale
Soci ordinari N° 1.575	100
Altre categorie di soci N° 0	0
	100

La composizione del prestito sociale è la seguente:

Da 0 a 10 mila	Da 10 a 30 mila	Oltre 30 mila	Totale
N° soci 493	N° Soci 468	N° Soci 614	1.575
Importo	Importo	Importo	
2.147.200	8.813.525	29.556.204	40.516.929

Il tasso d'interesse corrisposto è stato stabilito nel 3,20% lordo, netto 2,80% come da delibera del consiglio di amministrazione. Il movimento dell'esercizio è stato il seguente:

31/12/2004	Capit.ne interessi	Incrementi	Decrementi	31/12/2005
34.924.339	886.000	12.649.415	(87.942.825)	40.516.929

### Rapporti con imprese controllate, collegate e consorelle

Nel corso dell'esercizio con le imprese controllate e collegate sono stati intrattenuti esclusivamente rapporti di natura finanziaria. La società ha intrattenuto i seguenti rapporti con le società del gruppo

Società	Debiti finanziari	Crediti finanziari
Edil 4		14.084
Marlin		51.000
Ten Immobiliare		1.779.716
B.4		1.699.707
BME		426.628
<b>Totale</b>		<b>3.971.135</b>



# RELAZIONE SULLA GESTIONE DEL BILANCIO AL 31/12/2005

(Gli importi sono espressi in Euro)

Signori Soci,

L'esercizio chiuso al 31/12/2005 riporta un risultato positivo pari a Euro 43.086.

L'esiguità del risultato utile riportato dall'esercizio si è determinata, da una parte, a seguito della contrazione dei volumi di assegnazione dovuta all'inadeguatezza quantitativa dell'offerta, che sconta gli impacci cronici della pubblica amministrazione nel dare esecuzione in tempi ragionevoli ai piani particolareggiati di iniziativa privata e, dall'altra, alla compressione dei margini di redditività a compensazione dell'aumento dei costi, per contenere la lievitazione dei prezzi e dare congruità al vantaggio mutualistico.

## Condizioni operative e sviluppo dell'attività

La cooperativa, che associa persone fisiche, agisce nel settore dell'edilizia residenziale e predilige la formula della "proprietà divisa". Lo scopo sociale, perseguito attraverso la pratica mutualistica, consiste nell'offrire ai propri aderenti, concedendo la priorità d'opzione agli acquirenti di prima casa, l'opportunità di ottenere l'assegnazione in proprietà di una unità immobiliare con requisiti elevati di qualità e di ecosostenibilità a condizioni vantaggiose rispetto al mercato; poi, nella promozione del movimento cooperativo. Anche ai sensi dell'art. 2428, si precisa che l'attività tecnico-amministrativa si svolge presso la sede legale di via M.K.Gandhi 16 in Reggio Emilia e in uffici decentrati a Castelnovo ne' Monti, a Rubiera, a Scandiano e a Montecchio Emilia. Per conseguire le proprie finalità sociali, la cooperativa partecipa a società di capitale (Edil 4, B4, BME), attraverso le quali acquisisce utili da destinare al sostegno dell'attività caratteristica, e a società cooperative (Immobiliare Bellelli, Boorea).

## Fatti di rilievo avvenuti nell'esercizio

Nella nota integrativa verranno descritte dettagliatamente le conseguenze relative alla fusione per incorporazione della società controllata Altea Uno Immobiliare s.r.l., con sede in Parma, via Goito, 14, che gli amministratori della società hanno deliberato nel corso della seduta del Consiglio di Amministrazione del 10 giugno 2005. Gli Amministratori prevedono che attraverso la fusione delle due società si potranno realizzare significative riduzioni dei costi amministrativi, una razionalizzazione della gestione ed una esplicita riconduzione del patrimonio di Altea Uno Immobiliare s.r.l. alle finalità mutualistiche della incorporante. Detta società, infatti, è proprietaria di un'area edificabile posta nel Comune di Parma in località San Lazzaro Parmense, alla via Budellungo, su cui sorgerà un intervento edilizio (B178) già in fase di studio e di progettazione, per assegnare alloggi in proprietà ai soci. L'atto di fusione è avvenuto in data 18 novembre 2005 con atto Notaio Guido Corradi, n. volume 17083, con effetto dalla data di iscrizione al Registro delle Imprese (12 dicembre 2005), mentre gli effetti contabili e fiscali decorrono dal 1 gennaio 2005.

## Andamento della gestione

**Andamento generale dell'attività, sviluppo della domanda e andamento del mercato in cui opera la società.**

Gli effetti di enfasi della cosiddetta bolla speculativa, che aveva portato un mercato povero di alternative ad ipervalutare le aspettative reddituali dell'investimento immobiliare, se si eccettuano alcune situazioni di esuberanza circoscritte alle aree di massimo pregio, si sono sensibilmente attenuati. La tendenza si apprezza nella generalità dei contesti urbani del Paese, compresi gli ambiti locali di mercato in cui agisce la cooperativa. Sembra scongiurato, tuttavia, il pericolo di una deflagrazione della famigerata "bolla". Anche gli analisti che paventavano un traumatico ridimensionamento dei valori immobiliari hanno edulcorato l'impronta pessimistica. Ciò che si profila sembra, piuttosto, un moderato e costante rallentamento della crescita, una erosione progressiva degli incrementi che tende allo zero.

Se si considera che, sul totale delle compravendite immobiliari d'uso residenziale, continua ad aumentare la quantità di acquisti assistiti da mutuo con garanzia ipotecaria (65-70%, contro il 25% dei primi mesi del 2000), si può convenire che sia la domanda di prima casa a sostenersi, a scapito degli altri due segmenti, quello della sostituzione (di chi vuole migliorare la propria condizione abitativa) e quello dell'investimento (di chi sceglie il "mattoncino" per allocare risparmio). Appare in aumento, dunque, l'area del bisogno, dilatata dal fenomeno sempre più esteso della precarizzazione del lavoro, mentre si è contratta quella dell'opzione consapevole, anche se il previsto aumento dei tassi e la tendenza all'aumento dei rendimenti obbligazionari ridimensionerà la pensione all'indebitamento attraverso la conversione dell'affitto in ratei di mutuo.

In un mercato riassetato e riequilibrato in cui prevalgono comportamenti improntati alla cautela e alla selettività, la cooperativa ha inteso confermare l'indirizzo produttivo che sceglie di intervenire su entrambi i segmenti: quello della prima casa, che è stato presidiato con l'offerta di un manufatto a costi sensibilmente contenuti, comprensivo di quote riservate alla locazione a termine, e quello della residenza di pregio che accentui i corredi tecnologici e i profili estetici del prodotto.

## Principali dati economici

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

	31/12/2005	31/12/2004	Variazione
Ricavi netti	27.175.603	25.204.236	1.971.367
Costi esterni	25.440.157	22.133.890	3.306.267
<b>Valore Aggiunto</b>	<b>1.735.446</b>	<b>3.070.346</b>	<b>(1.334.900)</b>
Costo del lavoro	1.088.398	1.207.926	(119.528)
<b>Margine Operativo Lordo</b>	<b>647.048</b>	<b>1.862.420</b>	<b>(1.215.372)</b>
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	74.156	66.624	7.532
<b>Risultato Operativo</b>	<b>572.892</b>	<b>1.795.796</b>	<b>(1.222.904)</b>
Proventi diversi	86.461	186.887	(100.426)
Proventi e oneri finanziari	(380.492)	(392.926)	12.434
<b>Risultato Ordinario</b>	<b>278.861</b>	<b>1.589.757</b>	<b>(1.310.896)</b>
Componenti straordinarie nette	51	52	(1)
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>278.912</b>	<b>1.589.809</b>	<b>(1.310.897)</b>
Imposte sul reddito	235.826	392.018	(156.192)
<b>Risultato netto</b>	<b>43.086</b>	<b>1.197.791</b>	<b>(1.154.705)</b>

## Principali dati patrimoniali

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

	31/12/2005	31/12/2004	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette	92.048	100.325	(8.277)
Immobilizzazioni materiali nette	230.332	199.445	30.887
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie	8.851.743	13.023.060	(4.171.317)
<b>Capitale immobilizzato</b>	<b>9.174.123</b>	<b>13.322.830</b>	<b>(4.148.707)</b>
Rimanenze di magazzino	61.826.187	61.518.685	307.502
Crediti verso Clienti	55.165		55.165
Altri crediti	6.010.198	5.036.701	973.497
Ratei e risconti attivi	471.938	619.433	(147.495)
<b>Attività d'esercizio a breve termine</b>	<b>68.363.488</b>	<b>67.174.819</b>	<b>1.188.669</b>
Debiti verso fornitori	7.801.327	9.353.460	(1.552.133)
Acconti			
Debiti tributari e previdenziali	264.422	492.192	(227.770)
Altri debiti	65.592.572	67.995.695	(2.403.123)
Ratei e risconti passivi	20.272	19.658	614
<b>Passività d'esercizio a breve termine</b>	<b>73.678.593</b>	<b>77.861.005</b>	<b>(4.182.412)</b>
<b>Capitale d'esercizio netto</b>	<b>(5.315.105)</b>	<b>(10.686.186)</b>	<b>5.371.081</b>
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	448.823	575.257	(126.434)
Altre passività a medio e lungo termine	230.062	1.442.579	(1.212.517)
<b>Passività a medio lungo termine</b>	<b>678.885</b>	<b>2.017.836</b>	<b>(1.338.951)</b>
<b>Capitale investito</b>	<b>3.180.133</b>	<b>618.808</b>	<b>2.561.325</b>
Patrimonio netto	(17.678.672)	(21.940.745)	4.262.073
Posizione finanziaria netta a medio lungo termine	4.692	102	4.590
Posizione finanziaria netta a breve termine	14.493.847	21.321.835	(6.827.988)
<b>Mezzi propri e indebitamento finanziario netto</b>	<b>(3.180.133)</b>	<b>(618.808)</b>	<b>(2.561.325)</b>

## Principali dati finanziari

La posizione finanziaria netta al 31/12/2005, era la seguente (in Euro):

	31/12/2005	31/12/2004	Variazione
Depositi bancari	3.221.621	8.620.067	(5.398.446)
Denaro e altri valori in cassa	17.172	53.969	(36.797)
<b>Disponibilità liquide ed azioni proprie</b>	<b>3.238.793</b>	<b>8.674.036</b>	<b>(5.435.243)</b>
<b>Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</b>	<b>12.743.054</b>	<b>12.707.799</b>	<b>35.255</b>
Debiti verso banche (entro 12 mesi)	800.000		800.000
Quota a breve di finanziamenti	688.000	60.000	628.000
<b>Debiti finanziari a breve termine</b>	<b>1.488.000</b>	<b>60.000</b>	<b>1.428.000</b>
<b>Posizione finanziaria netta a breve termine</b>	<b>14.493.847</b>	<b>21.321.835</b>	<b>(6.827.988)</b>
Crediti finanziari	(4.692)	(102)	(4.590)
<b>Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine</b>	<b>4.692</b>	<b>102</b>	<b>4.590</b>
<b>Posizione finanziaria netta</b>	<b>14.498.539</b>	<b>21.321.937</b>	<b>(6.823.398)</b>

## Costi

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

Descrizione	Importo
Costo per il personale	1.088.398
Costo per servizi	24.803.030
Interessi e oneri finanziari	1.303.659

## Ricavi

I ricavi realizzati sono stati di Euro 27.262.064.

Il giro d'affari realizzato nel corso dell'esercizio è così specificato.

Descrizione	31/12/2005	31/12/2004	Variazioni
Vendite e prestazioni a terzi	1.085.475	1.016.707	68.768
Vendite e prestazioni a soci	26.090.128	23.617.554	2.472.574
Vendite e prestazioni a cooperative e consorzi		569.975	(569.975)
Altri	86.461	186.887	(100.426)
	<b>27.262.064</b>	<b>25.391.123</b>	<b>1.870.941</b>

## Investimenti

Nel corso dell'esercizio sono stati effettuati investimenti nelle seguenti aree:

Immobilizzazioni	Acquisizioni dell'esercizio
Terreni e fabbricati	64.102
Impianti e macchinari	
Attrezzature industriali e commerciali	
Altri beni	10.968

## Attività di ricerca e sviluppo

La cooperativa ha promosso azioni di ricerca in relazione al prodotto, allo scopo di elevarne la qualità e di conseguire le finalità sociali. L'attività si è concentrata su due aree tematiche:

1) l'acquisizione di cognizioni sulle più avanzate esperienze in atto che riguardano il versante del risparmio energetico nella realizzazione di immobili destinati a residenza (metodologie progettuali e tecniche costruttive).



Tali rapporti, che non comprendono operazioni atipiche e/o inusuali, sono regolati da normali condizioni di mercato.

**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 informazioni in merito all'utilizzo di strumenti finanziari, in quanto rilevanti ai fini della valutazione della situazione patrimoniale e finanziaria.

Più precisamente, gli obiettivi della direzione aziendale, le politiche e i criteri utilizzati per misurare, monitorare e controllare i rischi finanziari sono i seguenti:

mensilmente viene redatto un prospetto riepilogativo della situazione finanziaria della cooperativa per verificare l'avanzamento dell'indebitamento oneroso e la percentuale di utilizzo del prestito sociale, che rappresenta la fonte finanziaria primaria per la società.

Seguono alcune informazioni quantitative volte a fornire indicazioni circa la dimensione dell'esposizione ai rischi da parte dell'impresa.

**Rischio di credito**

Si deve ritenere che le attività finanziarie della società abbiano una buona qualità creditizia.

Nello stato patrimoniale della società non sono iscritte attività finanziarie ritenute di dubbia recuperabilità.

L'ammontare che, rappresenta adeguatamente la massima esposizione, senza prendere in considerazione le garanzie collaterali o altri elementi che migliorano la qualità del credito è pari alle cifre non rimosse su fatture emesse ai soci per alloggi e aree da rogitare, per effetti attivi su dilazione di pagamento per alloggi assegnati, fatture emesse per interessi, rivalsa per anticipi costi fidejussioni.

Le principali garanzie collaterali possono essere considerate intrinseche alla nostra attività e consiste nel fatto che l'assegnazione degli immobili avviene tramite rogito e la società ha la possibilità di non effettuare il passaggio di proprietà sino alla riscossione totale del credito.

**Rischio di liquidità**

Di seguito si fornisce una analisi sulle scadenze relative alle attività e passività finanziarie ripartite per numero di fasce temporali di scadenze.

Nell'attivo dello stato patrimoniale la società ha iscritto alla voce rimanenze un significativo valore di aree edificabili, già quasi totalmente pagate, che entreranno in produzione negli esercizi futuri. Lo stato di avanzamento dei lavori viene normalmente finanziato con gli acconti dei soci. Si può pertanto ritenere che attualmente il rischio di liquidità sia circoscritto solamente alle eventuali unità immobiliari inopiate sui programmi edilizi già in fase di esecuzione.

Inoltre si segnala che:

la società possiede attività finanziarie per le quali esiste un mercato liquido e che sono prontamente vendibili per soddisfare le necessità di liquidità;

esistono strumenti di indebitamento o altre linee di credito per far fronte alle esigenze di liquidità, attualmente inutilizzati;

la società possiede depositi presso istituti di credito per soddisfare le necessità di liquidità;

esistono differenti fonti di finanziamento;

non esistono significative concentrazioni di rischio di liquidità sia dal lato delle attività finanziarie che da quello delle fonti di finanziamento.

Benché la società fronteggi il rischio di liquidità in base alle date di scadenza attese, in relazione a quanto sopra riportato, non si ritiene particolarmente rilevante indicare per ciascuna scadenza attesa sia le passività finanziarie e sia le attività finanziarie interessate.

**Rischio di mercato**

Di seguito viene fornita un'analisi di sensitività alla data di bilancio, indicando gli effetti di possibili variazioni sul conto economico in relazione alle variabili rilevanti di rischio, per ciascuna delle seguenti componenti:

il rischio di tasso: come già evidenziato nell'apposito prospetto della Nota Integrativa la società ha impiegato la temporanea liquidità in prodotti finanziari con un bassissimo profilo di rischio con rendimenti minimi garantiti e prontamente cedibili per soddisfare le esigenze di liquidità. Si tratta per lo più di polizze assicurative o obbligazioni a tasso fisso con scadenza a breve per evitare rischi di tasso in fase di crescita dei tassi.

il rischio di prezzo: per la maggior parte si tratta di investimenti a capitale garantito; per le obbligazioni, tutte con rating molto elevato e scadenze a breve termine.

**Politiche connesse alle diverse attività di copertura**

Vista la particolare caratteristica degli impieghi di liquidità, dettata innanzi tutto dalla prudenza, la società ha ritenuto superfluo l'impiego di strumenti di copertura specifici. Ai vertici aziendali viene data l'informazione per la valutazione dei rischi chiave attraverso report mensili.

**Adesioni ad associazioni di Rappresentanza**

La cooperativa aderisce alle seguenti Associazioni:

Associazione	Importo spettante
Legacoop	58.700
	<b>58.700</b>

Il contributo dovuto risulta conforme ai criteri e ai parametri stabiliti dalle deliberazioni assembleari delle associazioni stesse.

**Risorse umane**

La composizione della forza lavoro è la seguente:

Organico	31/12/2005	31/12/2004	Variazioni
Impiegati amministrativi e tecnici	14	16	(2)
	<b>14</b>	<b>16</b>	<b>(2)</b>

Così suddivisi nei settori aziendali:

Organico	Amministrazione	Area tecnica	Area soci
Uomini	1	3	
Donne	3	3	4
	<b>4</b>	<b>6</b>	<b>4</b>

**Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio**

Alla data della stesura della presente relazione non si rilevano fatti di particolare rilievo da segnalare.

**Proroga dei termini di convocazione dell'Assemblea di approvazione del Bilancio al 31 dicembre 2005**

Al fine della redazione del bilancio consolidato in qualità di società capogruppo, la società si avvale dei differimenti dei termini previsti dall'art. 22 dello statuto sociale e dall'art. 2364 c. 2 del codice civile.

**Evoluzione prevedibile della gestione**

Se coesisteranno i due mercati, come gli scenari degli analisti tendono a prefigurare, vale a dire quello della domanda definita da una soglia di prezzo e quello della domanda esigente che richiede un accentuato profilo di qualità, la cooperativa dovrà necessariamente praticare più politiche di prodotto rivolte ai diversi segmenti del proprio insediamento sociale che avranno, però, un denominatore comune nella sostenibilità ambientale.

La cooperativa detiene uno stock di aree edificabili, nella provincia di Reggio e nella provincia di Parma, sulle quali sono già stati concepiti nuovi programmi edilizi attualmente all'attenzione dei pubblici uffici che devono valutarne le conformità alle normative di piano. Tali iniziative daranno luogo, approssimativamente, a 722 nuove unità abitative.

Elevati parametri di qualità potranno ottenersi dalla pratica di severe politiche selettive rivolte ai fornitori, che privilegino la professionalità della mano d'opera.

Tramite strumenti di informazione e documentazione rivolti alle famiglie, la cooperativa continuerà a favorire la crescita culturale dell'utenza e l'acquisizione da parte dei propri soci di una maggiore consapevolezza critica per sostenere i propri indirizzi di ricerca e innovazione. D'intesa col Comune di Reggio Emilia e con altri enti locali la cooperativa sperimenterà su scala ampia nuove tecniche di edificazione che diano luogo al contenimento del fabbisogno termico, alla contrazione dei consumi energetici e all'opzione delle fonti rinnovabili.

**Documento programmatico sulla sicurezza**

Ai sensi dell'allegato B, punto 26, del D.Lgs. n. 196/2003 recante Codice in materia di protezione dei dati personali, gli amministratori danno atto che la Società si è adeguata alle misure in materia di protezione dei dati personali, alla luce delle disposizioni introdotte dal D.Lgs. n. 196/2003 secondo i termini e le modalità ivi indicate. In particolare segnalano che il Documento Programmatico sulla Sicurezza, depositato presso la sede sociale e liberamente consultabile, è stato redatto in data 27 febbraio 2004 e si è provveduto al suo aggiornamento in data 24 marzo 2006.

**Destinazione del risultato d'esercizio**

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

Utile d'esercizio al 31/12/2005	Euro 43.086
Destinazione: a fondo mutualistico 3% art. 11 L.59/92	Euro 1.293
Attribuzione: a riserva legale	Euro 12.926
a riserva statutaria	Euro 28.867

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

Presidente del Consiglio di amministrazione

**BILANCIO AL 31/12/2005**

	31/12/2005	31/12/2004
<b>STATO PATRIMONIALE ATTIVO</b>		
<b>A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti</b> (di cui già richiamati 4.692)	<b>4.692</b>	<b>102</b>
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
<i>I. Immateriali</i>		
1) Costi di impianto e di ampliamento		
2) Costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità		
3) Diritti di brevetto industriale e di utilizzo di opere dell'ingegno	32.943	27.018
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili		
5) Avviamento		
6) Immobilizzazioni in corso e acconti		
7) Altre	59.105	73.307
	92.048	100.325
<i>II. Materiali</i>		
1) Terreni e fabbricati	99.332	35.230
2) Impianti e macchinario		

	31/12/2005	31/12/2004
3) Attrezzature industriali e commerciali		
4) Altri beni	131.000	164.215
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	230.332	199.445
<i>III. Finanziarie</i>		
1) Partecipazioni in:		
a) imprese controllate	7.758.650	12.097.900
b) imprese collegate	562.999	68.111
c) imprese cooperative e consorzi	20.426	19.676
d) altre imprese	2.176	345.564
	8.344.251	12.531.251
2) Crediti		
a) verso imprese controllate		
- entro 12 mesi	1.830.716	2.551.295
- oltre 12 mesi		
	1.830.716	2.551.295
b) verso imprese collegate		
- entro 12 mesi	2.126.335	1.833.262
- oltre 12 mesi		
	2.126.335	1.833.262



	31/12/2005	31/12/2004
c) verso imprese cooperative e consorzi		
- entro 12 mesi	430.000	30.000
- oltre 12 mesi		30.000
d) verso soci		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		
e) verso altri		
- entro 12 mesi	12.048	10.576
- oltre 12 mesi		
	12.048	10.576
3) Altri titoli	4.399.099	4.425.133
4) Azioni proprie (valore nominale complessivo )	500.505	476.608
<b>Totale immobilizzazioni</b>	<b>13.243.855</b>	<b>17.432.992</b>
<b>Totale immobilizzazioni</b>	<b>13.566.235</b>	<b>17.732.762</b>
<b>C) Attivo circolante</b>		
<b>I. Rimanenze</b>		
1) Aree edificabili e fabbricati da ristrutturare	15.671.610	13.896.841
2) Alloggi in corso di costruzione		
Alloggi prenotati	15.969.022	
Alloggi non prenotati	10.934.416	22.566.017
3) Lavori in corso su ordinazione		
4) Alloggi finiti da rogitare		
Alloggi prenotati	16.709.490	
Alloggi non prenotati	18.289.002	23.509.652
5) Acconti	962.137	1.546.175
	61.826.187	61.518.685
<b>II. Crediti</b>		
1) Verso clienti		
- entro 12 mesi	55.165	
- oltre 12 mesi		
	55.165	
2) Verso imprese controllate		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		
3) Verso imprese collegate		
- entro 12 mesi	14.084	
- oltre 12 mesi		
	14.084	
4) Verso imprese cooperative e consorzi		
- entro 12 mesi	124.702	77.743
- oltre 12 mesi		
	124.702	77.743
5) Verso soci		
- entro 12 mesi	139.579	181.136
- oltre 12 mesi	6.987	15.201
	146.566	196.337
5-bis) Per crediti tributari		
- entro 12 mesi	1.284.444	282.894
- oltre 12 mesi		
	1.284.444	282.894
5-ter) Per imposte anticipate		
- entro 12 mesi	26.549	798
- oltre 12 mesi		
	26.549	798
6) Verso altri		
- entro 12 mesi	21.741	68.997
- oltre 12 mesi		
	21.741	68.997
	1.673.251	626.769
<b>III. Attività finanziarie che non costituiscono Immobilizzazioni</b>		
1) Partecipazioni in imprese controllate		
2) Partecipazioni in imprese collegate		
3) Partecipazioni in imprese cooperative e consorzi		
4) Altre partecipazioni		
5) Azioni proprie (valore nominale complessivo )		
6) Altri titoli	12.743.054	12.707.799
	12.743.054	12.707.799
<b>IV. Disponibilità liquide</b>		
1) Depositi bancari e postali	3.184.650	7.899.541
2) Assegni	3.051	48.720
3) Denaro e valori in cassa	14.121	5.249
4) Crediti verso consorzi finanziari	36.971	720.526
	3.238.793	8.674.036
<b>Totale attivo circolante</b>	<b>79.481.285</b>	<b>83.527.289</b>
<b>D) Ratei e risconti</b>		
- disaggio su prestiti		
- vari	471.938	619.433
	471.938	619.433
<b>Totale attivo</b>	<b>93.524.150</b>	<b>101.879.586</b>

### STATO PATRIMONIALE PASSIVO

<b>A) Patrimonio netto</b>		
<b>I. Capitale</b>	423.844	395.191
<b>II. Riserva da sovrapprezzo delle azioni</b>		
<b>III. Riserve di rivalutazione</b>	104.276	104.276
<b>IV. Riserva legale</b>	3.806.751	3.447.414
<b>V. Riserve statutarie</b>	17.598.482	16.795.962
<b>VI. Riserva per azioni proprie in portafoglio</b>		
<b>VII. Altre riserve</b>		
Riserva straordinaria art.12 L.904/77		
Fondo contributi in conto capitale art. 55 T.U.		
Riserva per ammortamenti anticipati art. 67 T.U.		
Riserve da conferimenti agevolati (legge 576/1975)		
Riserve di cui all'art. 15 d.l. 429/1982		

	31/12/2005	31/12/2004
Fondi di accantonamento (art. 2 legge n. 168/1992)		
Riserva fondi previdenziali integrativi ex d.lgs n. 124/1993		
Riserva non distribuibile ex art. 2426		
Riserva per conversione/arrotondamento EURO (4)		
13) Disavanzo fusione Altea Uno Srl" Srl13)		
Disavanzo fusione Altea Uno SrlEnd (4.297.874)		
Altre...	111	111
	(4.297.767)	111
<b>VIII. Utili (perdite) portati a nuovo</b>		
<b>IX. Utile d'esercizio</b>	43.086	1.197.791
<b>IX. Perdita d'esercizio</b>	( )	( )
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>17.678.672</b>	<b>21.940.745</b>
<b>B) Fondi per rischi e oneri</b>		
1) Fondi di trattamento di quiescenza e obblighi simili		
2) Fondi per imposte	96.962	137.129
3) Altri	133.100	58.857
4) Fondo mutualistico per attività sociali		
<b>Totale fondi per rischi e oneri</b>	<b>230.062</b>	<b>195.986</b>
<b>C) Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato</b>	448.823	575.257
<b>D) Debiti</b>		
1) Obbligazioni		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		
2) Obbligazioni convertibili		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		
3) Debiti verso soci per finanziamenti		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		
4) Debiti verso banche	1.488.000	60.000
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		
	1.488.000	60.000
5) Debiti verso altri finanziatori		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		
6) Acconti		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		
7) Debiti verso fornitori	7.801.327	9.353.460
- entro 12 mesi		1.246.593
- oltre 12 mesi		10.600.053
	7.801.327	10.600.053
8) Debiti rappresentati da titoli di credito		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		
9) Debiti verso imprese controllate		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		
10) Debiti verso imprese collegate	2.161.421	
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		
	2.161.421	
11) Debiti verso cooperative e consorzi	8.400	
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		
	8.400	
12) Debiti tributari	222.371	440.206
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		
	222.371	440.206
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	42.051	51.986
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		
	42.051	51.986
14) Debiti per prestito sociale	41.614.077	35.944.172
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		
	41.614.077	35.944.172
15) Debiti verso soci	21.684.105	28.178.267
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		
	21.684.105	28.178.267
16) Altri debiti	124.569	3.873.256
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		
	124.569	3.873.256
<b>Totale debiti</b>	<b>75.146.321</b>	<b>79.147.940</b>
<b>E) Ratei e risconti</b>		
- aggio sui prestiti		
- vari	20.272	19.658
	20.272	19.658
<b>Totale passivo</b>	<b>93.524.150</b>	<b>101.879.586</b>

### CONTI D'ORDINE

1) Sistema improprio dei beni altrui presso di noi		
2) Sistema improprio degli impegni	10.673.489	9.942.352
3) Effetti ceduti pro solvendo	18.579	18.579
4) Canoni di leasing a scadenza futura	1.877.227	2.213.298
<b>Totale conti d'ordine</b>	<b>12.569.295</b>	<b>12.155.650</b>



	31/12/2005	31/12/2004		31/12/2005	31/12/2004
<b>CONTO ECONOMICO</b>					
<b>A) Valore della produzione</b>					
A. 1)a) Ricavi delle vendite e delle prestazioni verso soci	26.090.128				
A. 1)b) Ricavi delle vendite e delle prestazioni verso altri	1.085.475	27.175.603			25.204.236
2) Variazione delle rimanenze di alloggi in corso di costruzione					
Alloggi prenotati	(1.066.047)				
Alloggi non prenotati	5.403.468	4.337.42			(5.172.143)
3) Variazioni delle rimanenze di alloggi finiti					
Alloggi prenotati	(5.144.892)				
Alloggi non prenotati	(75.758)	(5.220.650)			8.098.091
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni					
5) Altri ricavi e proventi:					
- vari	86.461				186.887
- contributi in conto esercizio					
- contributi in conto capitale (quote esercizio)					
		86.461			186.887
<b>Totale valore della produzione</b>		<b>26.378.835</b>			<b>28.317.071</b>
<b>B) Costi della produzione</b>					
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci					
7) Per servizi		24.803.030			25.506.230
8) Per godimento di beni di terzi		507.747			496.359
9) Per il personale					
a) Salari e stipendi	788.380				863.730
b) Oneri sociali	227.235				248.415
c) Trattamento di fine rapporto	71.839				77.232
d) Trattamento di quiescenza e simili					
e) Altri costi	944				18.549
		1.088.398			1.207.926
10) Ammortamenti e svalutazioni					
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	29.973				27.053
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	44.183				39.571
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni					
d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide		74.156			66.624
		(810.273)			(996.852)
11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci					
12) Accantonamento per rischi					
13) Altri accantonamenti					
14) Oneri diversi di gestione		56.424			54.101
<b>Totale costi della produzione</b>		<b>25.719.482</b>			<b>26.334.388</b>
<b>Differenza tra valore e costi di produzione (A-B)</b>		<b>659.353</b>			<b>1.982.683</b>
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>					
15) Proventi da partecipazioni:					
- da imprese controllate					
- da imprese collegate					
- da imprese cooperative e consorzi					
- altri	1.156				13.850
		1.156			13.850
16) Altri proventi finanziari:					
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni					
- da imprese controllate	55.049				7.608
- da imprese collegate	62.068				104.510
- da imprese cooperative e consorzi	8.534				
- da soci					
- altri					
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni					
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante					
d) proventi diversi dai precedenti:					
- da imprese controllate					
- da imprese collegate					
- da imprese cooperative e consorzi	14.601				225.673
- da soci	139.325				787.435
- altri	138.792				801.285
		922.011			787.435
		923.167			801.285
17) Interessi e altri oneri finanziari:					
- da imprese controllate					
- da imprese collegate					
- da imprese cooperative e consorzi					
- da soci	1.275.796				1.180.234
- altri	27.863				13.977
		1.303.659			1.194.211
17-bis) Utili e Perdite su cambi					
<b>Totale proventi e oneri finanziari</b>		<b>(380.492)</b>			<b>(392.926)</b>
<b>D) Rettifiche di valore di attività finanziarie</b>					
18) Rivalutazioni:					
a) di partecipazioni					
b) di immobilizzazioni finanziarie					
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante					
19) Svalutazioni:					
a) di partecipazioni					
b) di immobilizzazioni finanziarie					
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante					
<b>Totale rettifiche di valore di attività finanziarie</b>					
<b>E) Proventi e oneri straordinari</b>					
20) Proventi:					
- plusvalenze da alienazioni verso terzi	50				51
- plusvalenze da alienazioni verso soci					
- plusvalenze da alienazioni verso cooperative e consorzi					
- varie	1				1
					51
21) Oneri:					
- minusvalenze da alienazioni verso terzi					
- minusvalenze da alienazioni verso soci					
- minusvalenze da alienazioni verso cooperative e consorzi					
- Acc.to fondo riserva indivisibile art.12 L.904/77					
- imposte esercizi precedenti					
- varie					
					52
<b>Totale delle partite straordinarie</b>					<b>52</b>
<b>Risultato prima delle imposte (A-B±C±D±E)</b>		<b>278.912</b>			<b>1.589.809</b>
22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate					
a) Imposte correnti	301.743				392.018
b) Imposte differite (anticipate)	(65.917)				
		235.826			392.018
<b>23) Utile (Perdita) dell'esercizio</b>		<b>43.086</b>			<b>1.197.791</b>

Il Presidente del Consiglio di amministrazione  
Fontanesi Clarfiorello

# la betulla

PER CHI AMA L'ARIA LEGGERA E I DOLCI PROFILI COLLINARI  
COOPERATIVA EDILIZIA D'ABITAZIONE HA IMMAGINATO



LA BETULLA.  
VALORI IN CORSO.

## CASE & ARIA

A BORZANO D'ALBINEA SULL'AREA GIÀ OCCUPATA DAL VECCHIO CASELLO

La collina è vicina. Abitare, per credere.

L'INTERVENTO È ALLO STUDIO. I SOCI SARANNO PUNTUALMENTE INFORMATI  
SULLE MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DEL PROGETTO



# RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEI SOCI AI SENSI DELL'ART. 2429 DEL CODICE CIVILE

Signori Soci,

nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2005 abbiamo svolto l'attività di vigilanza prevista dall'art. 2403 Codice Civile, secondo i principi di comportamento del Collegio Sindacale raccomandati dai Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti e dei Ragionieri. Mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle rispettive funzioni e 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.

Avendo la Società conferito l'incarico del controllo contabile a una Società di Revisione iscritta nel registro istituito presso il Ministero della Giustizia, l'attività di controllo contabile, ai sensi dell'articolo 2409-bis e seguenti del Codice Civile, è stata svolta dalla Società di Revisione Uniaudit incaricata dall'assemblea dei Soci.

Nel corso dell'esercizio, abbiamo partecipato alle riunioni del consiglio di amministrazione e, nel rispetto delle previsioni statutarie, siamo stati periodicamente informati dagli amministratori sull'andamento della gestione sociale. Non abbiamo riscontrato operazioni atipiche e/o inusuali e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

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

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2005 la Vostra società non ha conferito alla Società di Revisione incarichi diversi dall'attività di controllo contabile ai sensi di legge.

Il Collegio Sindacale, nel corso dell'esercizio, non ha rilasciato pareri ai sensi di legge.

Il Collegio Sindacale ha 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 della Società e della relazione sulla gestione e corredo dello stesso. Inoltre, il Collegio Sindacale ha esaminato i criteri di valutazione adottati nella formazione del bilancio presentato per accertarne la rispondenza alle prescrizioni di legge e alle condizioni economico-aziendali.

Il Collegio Sindacale conferma 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 utile d'esercizio di Euro 43.086 e si riassume nei seguenti valori:

Attività	Euro	93.524.150
Passività	»	75.845.478
Patrimonio netto (escluso risultato dell'esercizio)	»	17.635.586
<b>Utile dell'esercizio</b>	»	<b>43.086</b>
Conti, impegni, rischi e altri conti d'ordine	»	12.569.295

Il conto economico presenta, in sintesi, i seguenti valori:

Valore della produzione	Euro	26.378.835
Costi della produzione	»	25.719.482
<b>Differenza</b>	»	<b>659.353</b>
Proventi e oneri finanziari	»	-380.492
Rettifiche di valore di attività finanziarie	»	0
Proventi e oneri straordinari	»	51
Risultato prima delle imposte	»	278.912
Imposte sul reddito	»	235.826
<b>Utile dell'esercizio</b>	»	<b>43.086</b>

Il Collegio Sindacale si è tenuto 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.

Nel corso dell'esercizio, la Cooperativa ha incorporato una società controllata, con relativi effetti contabili e fiscali decorrenti dal 1° gennaio 2005. Tale operazione ha generato un disavanzo di fusione, pari a 4.298 migliaia di Euro, che è stato contabilizzato tra i componenti del patrimonio netto, con segno negativo. Gli amministratori illustrano in nota integrativa le ragioni dell'adozione di tale trattamento contabile ed informano in merito ai connessi vincoli di destinazione dei futuri risultati economici. Rileviamo tuttavia che qualora la Cooperativa avesse contabilizzato il suddetto disavanzo di fusione nel conto economico, anziché a diretta riduzione del patrimonio netto, il risultato d'esercizio sarebbe stato inferiore di 4.298 migliaia di Euro.

Dall'attività di vigilanza e controllo non sono emersi ulteriori fatti significativi suscettibili di segnalazione o di menzione nella presente relazione e in ordine al contenuto della relazione sul controllo contabile, dall'incontro con la Società di Revisione incaricata, non sono stati evidenziati ulteriori rilievi né richiami d'informativa oltre a quanto già segnalato nel paragrafo precedente.

In relazione alle informazioni richieste dall'art. 2545 del c.c. (e dall'art. 2 della Legge 59/92), gli amministratori hanno esaurientemente 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 esaminate nel corso dell'esercizio 2005 ed avvenute nel rispetto delle disposizioni di legge, e statutarie, regolamentari nonché del carattere aperto della società.

Le domande di ammissione a socio ordinario ricevute nel corso dell'esercizio sono state tutte accolte.

Ai sensi dell'art. 2512 "LA BETULLA società cooperativa" è una società cooperativa a mutualità prevalente, iscritta all'Albo delle Società Cooperative, Sezione mutualità prevalente, categoria cooperative edilizie di abitazione.

In ossequio alle prescrizioni dell'art. 2513 del codice civile gli amministratori hanno documentato nella nota integrativa l'incidenza dei ricavi verso soci rispetto al totale dei ricavi indicato alla voce A 1 del conto economico; la percentuale evidenziata nella misura del 96,01% consente agli amministratori di attestare la prevalenza mutualistica della società. Per quanto precede, il Collegio Sindacale non rileva motivi ostativi all'approvazione del bilancio di esercizio al 31/12/2005, né ha obiezioni da formulare in merito alla proposta di deliberazione presentata dal Consiglio di Amministrazione per la destinazione dell'utile dell'esercizio.

Reggio Emilia, 11 aprile 2006

*Il Collegio Sindacale*  
**Badodi Werther**  
**Cervi Daniela**  
**Grassi Romeo**

## RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE

AI SENSI DELL'ART. 2409-TER DEL CODICE CIVILE E DELL'ART. 15 DELLA LEGGE 31 GENNAIO 1992, N. 59

Ai Soci de

La Betulla Società Cooperativa

ed alla Lega Nazionale Cooperative e Mutue  
Ufficio Certificazioni

- Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio de La Betulla società cooperativa chiuso al 31 dicembre 2005. La responsabilità della redazione del bilancio compete agli amministratori de La Betulla Società Cooperativa. È nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione contabile.
- Il nostro esame è stato condotto secondo gli statuiti principi di revisione. In conformità ai predetti principi, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio d'esercizio sia viziato da errori significativi e se i risultati, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, inclusi quelli riferibili alle disposizioni di legge e di statuto in materia di cooperazione ed in particolare alle disposizioni contenute negli articoli 4, 5, 7, 8, 9 e 11 della legge n. 59 del 31 gennaio 1992 e nell'articolo 2513 del codice civile. Inoltre, il procedimento di revisione comprende la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.

Per il giudizio relativo al bilancio dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai

fini comparativi secondo quanto richiesto dalla legge, si fa riferimento alla relazione emessa da altro revisore in data 4 maggio 2005.

- Nel corso dell'esercizio, la Cooperativa ha incorporato una società controllata, con relativi effetti contabili e fiscali decorrenti dal 1° gennaio 2005. Tale operazione ha generato un disavanzo di fusione, pari a 4.298 migliaia di Euro, che è stato contabilizzato tra i componenti del patrimonio netto, con segno negativo. Gli amministratori illustrano in nota integrativa le ragioni dell'adozione di tale trattamento contabile ed informano in merito ai connessi vincoli di destinazione dei futuri risultati economici. Rileviamo, tuttavia, che qualora la Cooperativa avesse contabilizzato il suddetto disavanzo di fusione nel conto economico, anziché a diretta riduzione del patrimonio netto, il risultato d'esercizio sarebbe stato inferiore di 4.298 migliaia di Euro.
- A nostro giudizio, ad eccezione degli effetti sul bilancio di quanto indicato al paragrafo precedente, il bilancio d'esercizio de La Betulla società cooperativa al 31 dicembre 2005 è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione, incluse le disposizioni di legge richiamate nel paragrafo 2; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico della società.
- La Cooperativa detiene partecipazione di controllo e, come richiesto dalle norme di legge, ha predisposto il bilancio consolidato di gruppo, presentato unitamente al bilancio d'esercizio. Il bilancio consolidato, anch'esso da noi esaminato, è corredato della nostra relazione emessa in data odierna.

Bologna, 21 aprile 2006

**Uniaudit S.p.A.**  
**Luca Saccani**  
*Amministratore Delegato*



# LA BETULLA Società Cooperativa Bilancio consolidato al 31 dicembre 2005

## RELAZIONE SULLA GESTIONE

Signori Soci, l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2005 si chiude con un utile consolidato di pertinenza del Gruppo pari a 361 migliaia di euro.

### Condizioni operative e sviluppo dell'attività

La Capogruppo La Betulla S.c. attiva nel settore dell'edilizia residenziale e, coerentemente con la finalità delle cooperative a mutualità prevalente, persegue lo scopo di offrire programmi edilizi che consentano l'acquisizione di abitazioni a condizioni vantaggiose rispetto al mercato ai propri soci.

L'attività svolta dalle società controllate si riferisce esclusivamente alla gestione del proprio patrimonio immobiliare.

L'attività tecnico-amministrativa si svolge prevalentemente presso la sede legale della Capogruppo a Reggio Emilia in via Gandhi n. 16, ed in uffici decentrati in provincia di Reggio Emilia a Castelnovo ne' Monti, Rubiera, Scandiano e Montecchio Emilia.

Per sviluppare e consolidare la propria capacità di offerta a vantaggio dei propri soci, la controllante possiede delle partecipazioni in imprese collegate (Edil 4 S.p.A., B.4 S.r.l. e B.M.E. S.r.l.) ed in altre cooperative e consorzi.

### Andamento della gestione, sviluppo della domanda e andamento dei mercati in cui opera il Gruppo

Con effetto dal 1° gennaio 2005, si è perfezionata la fusione per incorporazione di Altea Uno Immobiliare S.r.l., inclusa al 31 dicembre 2004 nell'area di consolidamento, nella controllante La Betulla S.c. I principali effetti di tale fusione sono evidenziati in nota integrativa.

Considerando che l'unica società del gruppo operativa è la controllante La Betulla S.c., per ulteriori commenti in proposito alla gestione aziendale e ai rischi ad essa connessi si rinvia alla relazione del bilancio d'esercizio della Capogruppo al 31 dicembre 2005.

### Investimenti

Nel corso dell'esercizio sono state sottoscritte ulteriori azioni in Edil 4 S.p.A., superando il

limite del 20% di partecipazione al capitale sociale della società stessa; pertanto, al 31 dicembre 2005 si è classificata tale partecipazione tra le collegate. Per ulteriori dettagli in proposito, si rinvia alla nota integrativa.

### Attività di ricerca e sviluppo

Considerando che l'unica società del gruppo operativa al 31 dicembre 2005 è la controllante La Betulla S.c., per ulteriori commenti in proposito si rinvia alla relazione sulla gestione del relativo bilancio al 31 dicembre 2005.

### Rapporti con imprese collegate

La Capogruppo ha stipulato con Edil 4 S.p.A. dei contratti di appalto per le opere murarie di alcuni cantieri. Con le altre collegate, la Capogruppo intrattiene solo dei rapporti di carattere finanziario, fornendo loro a condizioni di mercato le risorse per sviluppare l'attività caratteristica.

### Quote proprie della Capogruppo

Le imprese incluse nell'area di consolidamento non possiedono quote del Capitale Sociale della Capogruppo.

### Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Non si segnala nulla in proposito.

### Evoluzione prevedibile della gestione

Gli investimenti in aree edificabili nella provincia di Reggio Emilia e di Parma permetterà alla Capogruppo di realizzare numerosi interventi da offrire in assegnazione ai propri soci. Per ulteriori commenti in proposito, si rinvia alla relazione sulla gestione del bilancio d'esercizio de La Betulla S.c. al 31 dicembre 2005.

IL PRESIDENTE  
(Clarfiorello Fontanesi)

## STATI PATRIMONIALI CONSOLIDATI

### AL 31 DICEMBRE 2005 E 2004

	2005	2004
<b>ATTIVO</b>		
(valori in migliaia di euro)		
<b>Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti, già richiamati</b>	<b>5</b>	
<b>Immobilizzazioni:</b>		
Immobilizzazioni immateriali:		
costi di impianto e di ampliamento	3	4
diritti di brevetto industriale e utilizzazione opere dell'ingegno	33	27
avviamento	14	16
<b>totale</b>	<b>50</b>	<b>47</b>
Immobilizzazioni materiali:		
terreni e fabbricati	1.483	6.676
altri beni	148	181
beni condotti in locazione finanziaria	3.339	3.451
<b>totale</b>	<b>4.970</b>	<b>10.308</b>
Immobilizzazioni finanziarie:		
Partecipazioni in:		
imprese collegate	1.306	52
altre imprese	23	365
Crediti:		
verso imprese collegate	2.126	1.833
verso altri	442	41
Altri titoli	501	477
<b>totale</b>	<b>4.398</b>	<b>2.768</b>
<b>totale immobilizzazioni</b>	<b>9.418</b>	<b>13.123</b>
<b>Attivo circolante:</b>		
Rimanenze:		
aree edificabili e fabbricati da ristrutturare	24.352	22.577
alloggi in corso di costruzione	26.903	22.566
- prenotati	15.969	17.035
- non prenotati	10.934	5.531
alloggi finiti da rogitare	18.289	23.510
- prenotati	16.709	21.855
- non prenotati	1.580	1.655
acconti	962	1.546
<b>totale</b>	<b>70.506</b>	<b>70.199</b>
Crediti:		
verso clienti	55	
verso imprese cooperative e consorzi	125	78
verso soci	146	197
- esigibili entro l'esercizio successivo	139	182
- esigibili oltre l'esercizio successivo	7	15
verso imprese collegate	14	
tributari	1.295	319
imposte anticipate	27	2
verso altri	22	69
<b>totale</b>	<b>1.684</b>	<b>665</b>
Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni:		
altri titoli	12.743	12.708
Disponibilità liquide:		
depositi bancari e postali	3.265	8.018
depositi presso Consorzi	37	720
assegni	3	49

	2005	2004
denaro e valori in cassa	14	5
<b>totale</b>	<b>3.319</b>	<b>8.792</b>
<b>totale attivo circolante</b>	<b>88.252</b>	<b>92.364</b>
<b>Ratei e risconti</b>	<b>23</b>	<b>72</b>
<b>Totale attivo</b>	<b>97.698</b>	<b>105.559</b>
<b>PASSIVO</b>		
(valori in migliaia di euro)		
<b>Patrimonio netto:</b>		
di spettanza del Gruppo:		
capitale	424	395
riserva di rivalutazione	104	104
riserva legale	3.807	3.447
riserve statutarie	17.599	16.796
disavanzo di fusione	(4.298)	
utili portati a nuovo	1.205	377
utile dell'esercizio	361	1.473
patrimonio netto del Gruppo	<b>19.202</b>	<b>22.592</b>
di spettanza di terzi:		
perdite dell'esercizio attribuite ai cedenti le partecipazioni		(49)
patrimonio netto di terzi	<b>0</b>	<b>(49)</b>
<b>totale</b>	<b>19.202</b>	<b>22.543</b>
<b>Fondi per rischi ed oneri:</b>		
per imposte, anche differite	202	203
altri	133	59
<b>totale</b>	<b>335</b>	<b>262</b>
<b>Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>	<b>449</b>	<b>575</b>
<b>Debiti:</b>		
debiti verso soci	21.684	28.178
debiti per prestito sociale	41.614	35.944
debiti verso banche	2.264	956
debiti verso altri finanziatori:	1.861	2.193
- esigibili entro l'esercizio successivo	347	332
- esigibili oltre l'esercizio successivo	1.514	1.861
debiti verso fornitori:	7.710	10.522
- esigibili entro l'esercizio successivo	7.710	9.283
- esigibili oltre l'esercizio successivo		1.239
debiti verso imprese collegate	2.161	
debiti tributari	222	440
debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	42	52
altri debiti	134	3.874
<b>totale</b>	<b>77.692</b>	<b>82.159</b>
<b>Ratei e risconti</b>	<b>20</b>	<b>20</b>
<b>Totale passivo</b>	<b>97.698</b>	<b>105.559</b>
<b>Conti d'ordine:</b>		
Garanzie prestate:	9.673	9.863
- a favore di collegate	747	820
- a favore di terzi	8.926	9.043
Effetti ceduti pro-solvendo	19	79



# CONTI ECONOMICI CONSOLIDATI

AL 31 DICEMBRE 2005 E 2004

<b>Valore della produzione:</b>			
Ricavi delle vendite e delle prestazioni		27.176	25.304
Variazioni delle rimanenze di alloggi in corso di costruzione		4.337	(5.172)
prenotati	(1.066)		(3.899)
non prenotati	5.403		(1.273)
Variazioni delle rimanenze di alloggi finiti da rogitare		(5.221)	8.098
prenotati	(5.145)		8.692
non prenotati	(76)		(594)
Altri ricavi e proventi		90	187
<b>totale</b>		<b>26.382</b>	<b>28.417</b>
<b>Costi della produzione:</b>			
Per servizi		(24.817)	(25.551)
Per godimento di beni di terzi		(24)	(19)
Per il personale:		(1.088)	(1.208)
salari e stipendi	(788)		(864)
oneri sociali	(227)		(248)
trattamento di fine rapporto	(72)		(77)
altri costi	(1)		(19)
Ammortamenti e svalutazioni:		(175)	(221)
ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	(19)		(16)
ammortamento delle immobilizzazioni materiali	(156)		(205)
Variazione delle rimanenze di aree e fabbricati da ristrutturare		811	1.032
Oneri diversi di gestione		(102)	(113)

	2005	2004
<b>totale</b>	<b>(25.395)</b>	<b>(26.080)</b>
<b>Differenza tra valore e costi della produzione</b>	<b>987</b>	<b>2.337</b>
<b>Proventi e oneri finanziari:</b>		
Proventi finanziari:		
da partecipazioni in altre imprese	1	14
da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	71	105
- da collegate	62	105
- da altri	9	
da titoli iscritti nelle immobilizzazioni	16	14
da titoli iscritti nell'attivo circolante	488	436
altri proventi	295	226
Interessi ed altri oneri finanziari	(1.384)	(1.324)
<b>totale</b>	<b>(513)</b>	<b>(529)</b>
<b>Rettifiche di valore di attività finanziarie:</b>		
Rivalutazione di partecipazioni	162	12
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>636</b>	<b>1.820</b>
<b>Imposte sul reddito:</b>	<b>(275)</b>	<b>(396)</b>
correnti	(302)	(443)
differite e anticipate	27	47
<b>Risultato dell'esercizio inclusa la quota di terzi</b>	<b>361</b>	<b>1.424</b>
<b>Perdite dell'esercizio attribuite ai cedenti le partecipazioni</b>	<b>-</b>	<b>49</b>
<b>Utile dell'esercizio</b>	<b>361</b>	<b>1.473</b>

## RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE AI SENSI DELL'ART. 2409-TER DEL CODICE CIVILE

Ai Soci de  
La Betulla Società Cooperativa

ed alla Lega Nazionale Cooperative e Mutue  
Ufficio Certificazioni

- Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato del Gruppo La Betulla chiuso al 31 dicembre 2005. La responsabilità della redazione del bilancio compete agli amministratori de La Betulla Società Cooperativa. E' nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione contabile.
- Il nostro esame è stato condotto secondo gli statuiti principi di revisione. In conformità ai predetti principi, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio consolidato sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.  
Per il giudizio relativo al bilancio consolidato dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi secondo quanto richiesto dalla legge, si fa riferimento alla relazione emessa

da altro revisore in data 4 maggio 2005.

- Nel corso dell'esercizio, la Capogruppo ha incorporato una società controllata, con relativi effetti contabili e fiscali decorrenti dal 1° gennaio 2005. Tale operazione ha generato un disavanzo di fusione, pari a 4.298 migliaia di Euro, che è stato contabilizzato tra i componenti del patrimonio netto, con segno negativo. Gli amministratori illustrano in nota integrativa le ragioni dell'adozione di tale trattamento contabile ed informano in merito ai connessi vincoli di destinazione dei futuri risultati economici della Capogruppo. Rileviamo, tuttavia, che qualora il suddetto disavanzo di fusione fosse stato contabilizzato nel conto economico, anziché a diretta riduzione del patrimonio netto, il risultato d'esercizio sarebbe stato inferiore di 4.298 migliaia di Euro.
- A nostro giudizio, ad eccezione degli effetti sul bilancio di quanto indicato al paragrafo precedente, il bilancio consolidato del Gruppo La Betulla al 31 dicembre 2005 è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione. Esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico del Gruppo.

Bologna, 21 aprile 2006

Uniaudit S.p.A.  
Luca Saccani  
Amministratore Delegato

la betulla

cooperativa edilizia

Sede: via Gandhi, 16 - 42100 Reggio Emilia (RE) - Reg. Imp. 5234 - Rea.109275 - Codice fiscale e Partita IVA 00141510354 - Iscritta all'Albo Società Cooperative con il N° A118873 - Sezione: Cooperative a Mutualità prevalente - Categoria: Cooperative edilizie di abitazione

### VERBALE ASSEMBLEA ORDINARIA

L'anno 2006 il giorno dodici del mese di maggio alle ore 12, 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 Società Cooperativa** per discutere e deliberare sul seguente

#### ordine del giorno

- Bilancio e Relazione sulla Gestione relativi all'esercizio sociale chiuso il 31/12/2005: deliberazioni inerenti e conseguenti. Relazione del Collegio Sindacale e relazione della Società di revisione.
- Presentazione del Bilancio e della Relazione sulla Gestione consolidati relativi all'esercizio sociale chiuso il 31/12/2005.
- Relazione del Collegio Sindacale sul consolidato e relazione della società di certificazione.
- Rinnovo parziale delle cariche del Consiglio di Amministrazione.
- Nomina del Collegio Sindacale e del suo Presidente per il triennio 2006 - 2008 e determinazione del relativo compenso.

Nel luogo e all'ora indicata risultano fisicamente presenti i signori:

**Fontanesi Clarfiorello** - Presidente del Consiglio di amministrazione  
**Romoli Mauro, Manfredotti Giancarlo, Zanichelli Ireneo, Bervini Alvisio, Manfredotti Giancarlo, Paolo Lanzi, Villiam Burani, Mauro Degola** - consiglieri  
**Badodi Werther** - Presidente Collegio Sindacale  
**Cervi Daniela e Grassi Romeo** - Sindaci Effettivi  
nonché 38 soci.

Le presenze dei partecipanti risultano anche dal foglio sottoscritto da tutti i partecipanti. Il foglio presenze sarà conservato agli atti della società.  
A sensi di Statuto assume la presidenza il Sig. **Fontanesi Clarfiorello**, Presidente del Consiglio di amministrazione.

I presenti chiamano a fungere da segretario il Signor **Carlo Pagliani**, 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 essendo presenti complessivamente 49 soci ed essendo l'assemblea stata convocata nei modi e nei termini previsti dagli articoli 21 e 22 dello Statuto.

Si passa quindi allo svolgimento dell'ordine del giorno.

Il Presidente chiede se qualcuno intende dichiararsi non informato sugli argomenti all'ordine del giorno.

Ottenuto il consenso alla trattazione dell'argomento, il Presidente dichiara la seduta atta a deliberare.

Il Presidente chiede ai partecipanti la comunicazione dell'esistenza di situazioni impeditive del diritto di voto e nessuno interviene.

Con riferimento al primo punto all'ordine del giorno, il Presidente distribuisce ai presenti copia della bozza di Bilancio relativo all'esercizio chiuso il 31/12/2005 e bozza della Relazione sulla gestione al Bilancio relativo all'esercizio chiuso il 31/12/2005. Si distribuisce inoltre la relazione della Società di revisione al bilancio relativo all'esercizio sociale chiuso il 31/12/2005.

Viene altresì distribuita ai presenti copia del bilancio consolidato dell'esercizio chiuso il 31/12/2005 e delle relative relazioni sulla gestione, della società di certificazione e la relazione del Collegio Sindacale.

Il Vice Presidente **Mauro Romoli** procede alla lettura della relazione sulla gestione e del bilancio relativo all'esercizio sociale 2005.

Il Presidente del Collegio Sindacale Signor **Werther Badodi** dà lettura della Relazione del Collegio Sindacale al Bilancio relativo all'esercizio sociale chiuso il 31/12/2005.

Apertasi la discussione, sui vari quesiti proposti, risponde il presidente fornendo i chiarimenti richiesti. Dopo ampia discussione, il Presidente mette ai voti l'argomento al primo punto



all'ordine del giorno.  
Dopo prova e controprova, l'assemblea all'unanimità dei presenti

**delibera**

- di prendere atto della Relazione del Collegio Sindacale al bilancio relativo all'esercizio sociale chiuso il 31/12/2005 (allegato A) e della relazione della Società di revisione al bilancio relativo all'esercizio sociale chiuso il 31/12/2005;
- di approvare il Bilancio e la Relazione sulla Gestione relativi all'esercizio sociale chiuso il 31/12/2005, così come predisposto dal Presidente del Consiglio di amministrazione, che evidenzia un risultato positivo di Euro 43.086, (allegato B);
- di approvare la proposta del Consiglio di Amministrazione circa la destinazione del risultato d'esercizio:

<b>Utile d'esercizio al 31/12/2005</b>	<b>€ 43.086</b>
Destinazione:	a fondo mutualistico 3% art. 11 L. 59/92 € 1.293
Attribuzione:	a riserva legale € 12.926
	a riserva statutaria € 28.867

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

Con riferimento al quarto punto all'ordine del giorno, il Presidente ricorda che, con l'approvazione del bilancio relativo all'esercizio sociale chiuso il 31/12/2005, scade il mandato attribuito a quattro membri dell'attuale Consiglio di Amministrazione, e precisamente i Signori: Vladimiro Ferretti, Mauro Romoli, Villiam Burani, Ireneo Zanichelli e che a far data dal 31 dicembre 2005 ha rassegnato le dimissioni il Signor Giordano Gasparini rendendosi pertanto necessario procedere al rinnovo del Consiglio di Amministrazione. L'assemblea ringrazia per l'opera prestata i consiglieri uscenti e, all'unanimità

**delibera**

- di determinare, ai sensi dell'art. 29 dello Statuto sociale, in dieci il numero dei componenti il Consiglio di Amministrazione;
- di nominare, fino all'approvazione del bilancio relativo all'esercizio sociale chiuso il 31 dicembre 2008, quattro componenti il Consiglio di Amministrazione nelle persone dei signori: Mauro Romoli, nato a Scandiano (RE) il 27/3/1949, Ireneo Zanichelli, nato a Busana (RE) il 7/4/1945, Vladimiro Ferretti, nato a Fabbrico (RE) il 15/1/1953 e Villiam Burani, nato a Montecchio Emilia (RE) il 17/3/1955;

- di attribuire al Consiglio di Amministrazione nella propria collegialità una remunerazione dei gettoni di presenza pari a 220,00 euro per seduta.

In relazione al quinto punto all'ordine del giorno, essendo venuto a scadere il mandato attribuito ai membri del Collegio Sindacale, il Presidente informa l'assemblea circa la necessità del rinnovo dello stesso.

Dopo breve discussione, il Presidente mette ai voti l'argomento al quinto punto all'ordine del giorno.

Dopo prova e controprova, l'assemblea all'unanimità dei presenti

**delibera**

di nominare quali membri del Collegio Sindacale i Signori:

- **Badodi Werther**, nato a Reggio nell'Emilia, il 18/6/1946, c.f. BDDWTH46H1 8H223W, domiciliato per la carica in Reggio nell'Emilia, *Presidente*
- **Cervi Daniela**, nata a Reggio nell'Emilia, l'8/12/1962, c.f. CRVDNL62T48H223L, domiciliata per la carica in Reggio nell'Emilia, *Sindaco effettivo*
- **Grassi Romeo**, nato a Reggio nell'Emilia, il 29/12/1943, c.f. GRSRM043T29H223H, domiciliato per la carica in Reggio nell'Emilia, *Sindaco effettivo*
- **Salami Rosanna**, nata a Reggio nell'Emilia, il 14/5/1958, c.f. SLMRNN58E54H223A, domiciliata per la carica in Reggio nell'Emilia, *Sindaco supplente*
- **Menozzi Mauro**, nato a Reggio nell'Emilia, l'8/12/1962, c.f. MNZMRA62B012H223I, domiciliato per la carica in Reggio nell'Emilia, *Sindaco supplente*

i quali rimarranno in carica fino all'approvazione del bilancio relativo all'esercizio sociale chiuso il 31 dicembre 2008.

Tutti i membri del Collegio Sindacale risultano essere revisori contabili iscritti nel Registro istituito presso il Ministero della Giustizia.

I compensi vengono determinati secondo quanto previsto dalla tariffa professionale.

Dopo di che null'altro essendovi a deliberare, e nessun altro chiedendo la parola, la seduta è tolta alle ore 13.20, previa lettura e unanime approvazione del presente verbale.

*Il Presidente*

**Fontanesi Clarioello**

*Il Segretario*

**Pagliani Carlo**

ARREDO CASA  
CUCINE  
ZONA GIORNO  
ZONA NOTTE



Lo stile si riconosce.

In ogni momento  
della giornata  
la tua casa riflette  
il tuo stile di vita.

CONVENZIONE  
PER I SOCI DELLA  
COOPERATIVA

la betulla

sconto del 27% sul  
prezzo di listino per  
ogni acquisto  
effettuato allo  
show-room di via  
Indipendenza 2d/1  
a S. Ilario D'Enza

tel. 0522 675302  
fax 0522 472703

