



Anno 2013

aprile numero 39

COOP CASTELLO NOTIZIE

Notizie di rilievo: 1) Convocazione Assemblea Generale Ordinaria dei Soci. 2) Elementi salienti del bilancio di esercizio chiuso al 31/12/2012; 3) Proposta di modifica al Regolamento "d'uso dell'alloggio assegnato e del relativo rilascio"; 4) La qualità dell'acqua.

Ferrara, 02 aprile 2013

Oggetto: Avviso di convocazione;

A tutti i Soci della
CASTELLO
Soc. Coop.va Edif. a r.l.

Si comunica che, a norma dello Statuto Sociale, viene indetta

L'ASSEMBLEA GENERALE ORDINARIA DEI SOCI

presso la saletta riunioni del Fabbricato 120 alloggi

via Ippolito Nievo 181 Ferrara

per il giorno 30 aprile 2013 alle ore 12 in prima convocazione

PER IL GIORNO 03 maggio 2013 ALLE ORE 20,30 IN SECONDA CONVOCAZIONE

per discutere il seguente

ORDINE DEL GIORNO:

Approvazione BILANCIO CONSUNTIVO dell'esercizio 2012, chiuso al 31/12/2012 e relativi ALLEGATI (nota integrativa); lettura della Relazione del Consiglio di Amministrazione e della Relazione redatta dal Collegio Sindacale;

Nomina dei componenti il Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale, determinazione dei relativi compensi;

Proposta di modifica del "regolamento d'uso dell'alloggio assegnato e del relativo rilascio".

Possono partecipare all'Assemblea tutti i Soci iscritti alla Coop.va; avranno diritto di voto tutti i Soci aventi i requisiti previsti dallo Statuto e dalla normativa vigente (cioè iscritti a Libro Soci da almeno 90 giorni prima della data dell'Assemblea art. 25).

Cordiali Saluti.

Il Presidente
Vincenzi Franco

BILANCIO CONSUNTIVO CHIUSO AL 31/12/2012

In preparazione dell'Assemblea Generale, convocata per il 03 maggio p.v. come nostra consuetudine anticipiamo gli elementi salienti che hanno caratterizzato il bilancio consuntivo della nostra Cooperativa, chiuso al 31 dicembre 2012. Il bilancio di esercizio chiude, come gli anni precedenti, con un utile esiguo pari ad euro 1.769,46. Dalle voci dello stato patrimoniale e del conto economico, confrontate con il precedente esercizio, si rileva che nel corso del 2012 non sono state registrate manutenzioni ad immobilizzazioni pluriennali e che le manutenzioni complessive sono diminuite; diversi alloggi non sono stati manutentati in quanto i bandi sono andati deserti e gli alloggi risultano ancora non assegnati. Le imposte e le tasse, a seguito della introduzione dell'IMU in sostituzione dell'ICI, sono aumentate del 165% ed al 31 dicembre ammontano a euro 310mila. La Cooperativa ha ottenuto, a seguito del sisma di maggio, la sospensione del pagamento delle rate di mutuo ed ha registrato una diminuzione dell'utilizzo del credito bancario anche a fronte dei minori lavori eseguiti ed all'aumento dei canoni d'uso. La Cooperativa, inoltre, ha richiesto ed ottenuto la "moratoria ABI" che consente il pagamento delle sole quote di interessi sulle rate dei mutui, da dicembre 2012 per un intero anno; ne consegue che l'ammortamento delle quote capitale dei mutui sono sospese da fine maggio 2012 sino a tutto novembre 2013. Abbiamo registrato, a seguito dei due eventi sismici, parecchie crepe nelle strutture interne degli alloggi, in particolare in quelli di via I. Nievo, sui quali, in collaborazione con gli Assegnatari, siamo intervenuti per il ripristino negli ultimi mesi del 2012 registrando una spesa complessiva di circa 70.000 euro. Un ulteriore costo lo abbiamo sostenuto per l'esecuzione di una valutazione, a cura di un professionista abilitato, per rilevare l'integrità delle strutture portanti dei fabbricati che ha dato come risultato un confortante esito positivo; un unico elemento di possibile criticità lo si è rilevato per il fabbricato di Tamara su cui si è, con tempestività, adottato ogni azione per eliminare elementi di pericolo in caso di ulteriori fenomeni sismici. Tra i ricavi sono aumentati i canoni di godimento del 5,99% rispetto all'anno passato e complessivamente rappresentano il 91,37% dei ricavi complessivi. Sono state iscritte euro 84.370 di imposte Ires ed Irap.

PROPOSTA DI MODIFICA REGOLAMENTO

Questa proposta, che di seguito specifichiamo, è conseguente alla difficoltà di una condivisione tra le azioni che la Cooperativa compie per il ripristino dell'alloggio e i relativi costi da addebitare all'Assegnatario uscente il quale, quasi sempre, contesta il tipo di intervento e soprattutto la quantificazione addebitata. Si allungano così i tempi di chiusura del rapporto stesso e rimane, come detto, la insoddisfazione delle due parti. Si propone quindi di modificare l'attuale Regolamento assumendo in toto, a carico della Cooperativa, i lavori di sistemazione dell'alloggio compresa la tinteggiatura. Quindi saranno addebitati al Socio uscente solo i danni eventualmente arrecati alle parti dell'alloggio escludendone la normale usura.

LA QUALITA' DELL'ACQUA

La Cooperativa, già dagli ultimi mesi del 2012, ha attivato una collaborazione con uno studio qualificato per monitorare la qualità dell'acqua sia nelle centrali idriche ed anche negli alloggi. I risultati di laboratorio evidenziano che esistono situazioni, non allarmanti, in cui alcuni inquinanti sono presenti nei nostri rubinetti. Evidentemente occorre una nostra azione per avere sempre garantita l'acqua ad uso umano con parametri rispondenti alle norme esistenti. Sarà anche scontato ma è bene ribadire che dalla qualità dell'acqua dipende la qualità della vita. L'acqua viene assunta come tale o come base di bevande ed è presente negli alimenti per esservi aggiunta in una o più fasi della loro preparazione. La contaminazione microbiologica delle acque può avvenire lungo tutto il suo percorso: reti distributive acquedottistiche, impianti idrici, reti distributive degli edifici e **terminali di utilizzo**. Le incrostazioni e le corrosioni che si possono produrre nelle tubazioni e nei terminali favoriscono l'instaurarsi del "biofilm" all'interno del quale proliferano e trovano riparo i batteri ed altri organismi. Occorre pertanto prevedere ed effettuare sugli impianti idrici periodiche manutenzioni finalizzate non solo al buon funzionamento dal punto di vista impiantistico ma anche sotto il profilo della influenza che l'impianto ha sulle caratteristiche igienico sanitarie dell'acqua ed in particolare sulle caratteristiche microbiologiche. La manutenzione igienico sanitaria dell'impianto non è completa però se non viene eseguita anche sulle parti terminali. Tutti i rubinetti, specialmente quando l'acqua è molto dura, cioè ricca di calcare si "sporcano" in quanto si formano depositi di sabbia e a volte dei veri e propri sassolini che al di là di impedire un corretto flusso dell'acqua vanno a costituire la base per l'insediamento di batteri ed altri organismi (amebe, protozoi, ecc...). *Mantenere le docce, i diffusori delle docce ed i rompigetto dei rubinetti puliti e privi di incrostazioni, sostituendoli all'occorrenza è fondamentale per conservare la qualità dell'acqua, ecco perché la qualità dell'acqua dipende anche da te!*