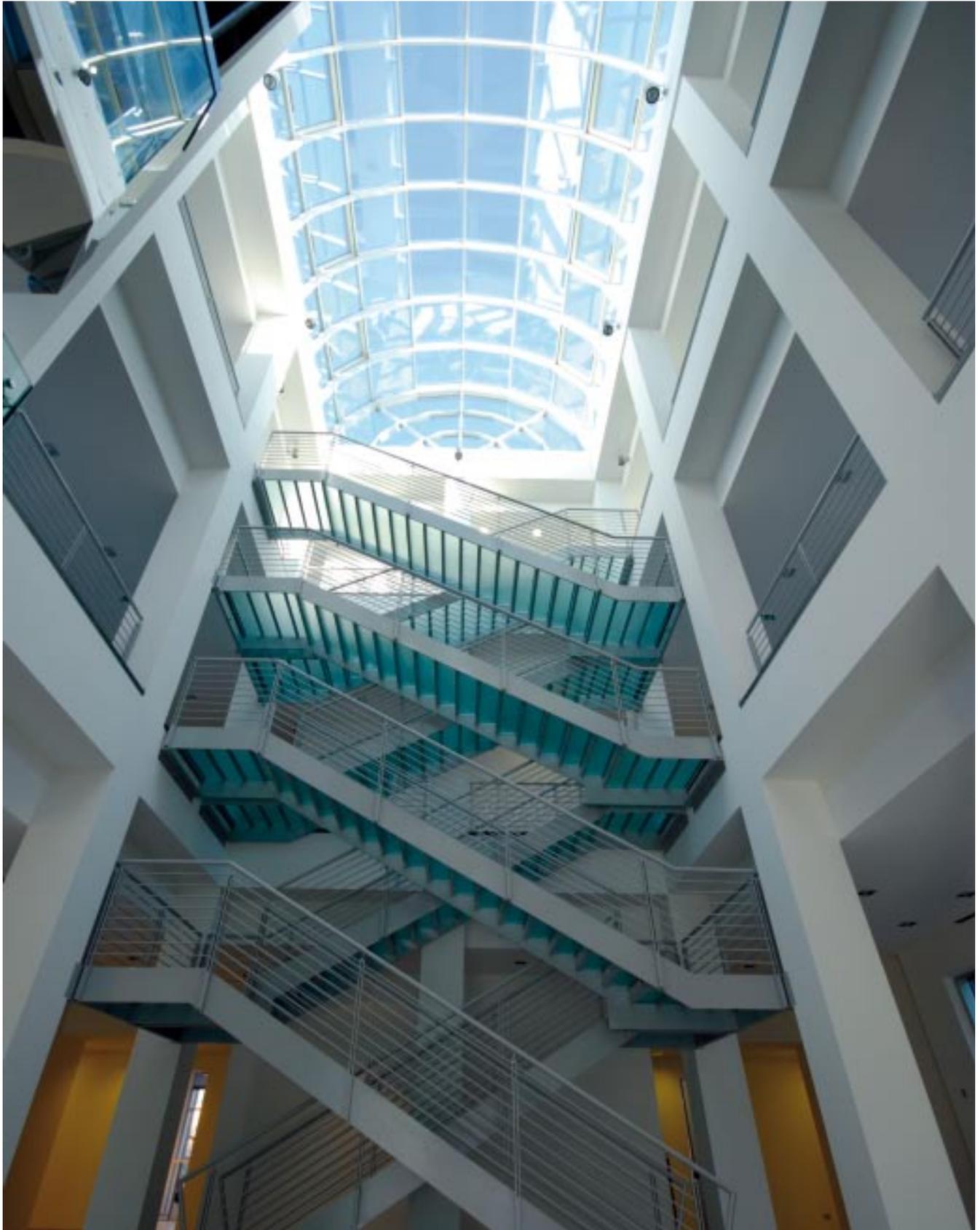


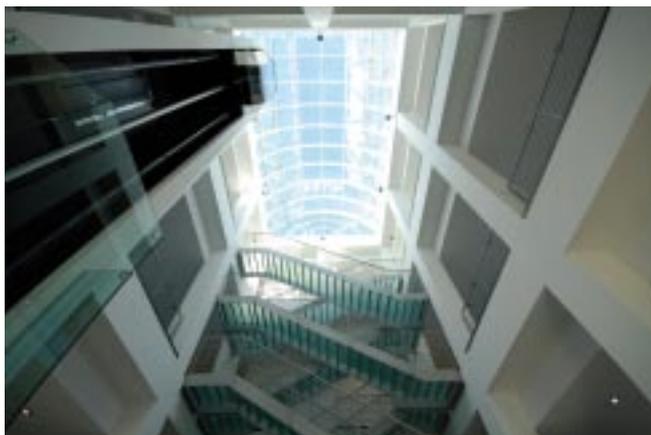
VERDEVERO

Periodico di informazione della Cooperativa di Costruzioni di Modena

Anno 6 - n. 1/2008

Poste Italiane spa • Spedizione in Abbonamento postale - 70% - DCB Modena





In questo numero

- Uno spazio più confortevole,
funzionale e innovativo.
Vi presento la nostra nuova casa pag. 3
- La gestione dei costi di commessa pag. 5
- Preconsuntivo 2007
Budget 2008 pag. 6
- Esito della visita di ispezione ordinaria
alla Cooperativa pag. 9
- PalaRiccione, il nuovo centro pulsante
per gli eventi in Riviera pag. 10
- 25 anni di lavoro premiati! pag. 11
- I festeggiamenti hanno inizio... pag. 12

Uno spazio più confortevole,
funzionale e innovativo.

Vi presento la nostra nuova casa

Dall'1 gennaio 2008 la Cooperativa
di Costruzioni è in una nuova sede,
in via Repubblica Val Taro, 165
a Modena.



Ivano Malaguti



La nostra casa è una costruzione elegante,
razionale ed accogliente.

Un edificio intelligente caratterizzato da una
forte domotizzazione, un biglietto da visita per
un'impresa che si propone per costruire
e che **realizza e vende** in proprio fabbricati.

L'edificio è sicuramente innovativo, si intuisce
che a monte della realizzazione c'è stata una forte
attenzione verso il nuovo, verso l'innovazione
tecnologica in un settore che, sotto questo
punto di vista, è sicuramente tradizionale
e conservatore.

**Sono fermamente convinto che,
migliorando l'ambiente di lavoro,
si migliora anche la prestazione lavorativa
dell'uomo,** con un duplice risultato positivo
perché ne traggono vantaggio l'azienda
e il lavoratore.

Il lavoro occupa una parte importante della nostra
vita quotidiana, richiede impegno, comporta
tensioni e non sempre le proprie aspirazioni
possono concretizzarsi.



Da una ricerca fatta dall'Università degli Studi di Modena e Reggio Emilia è emerso che all'interno della Cooperativa di Costruzioni **l'ambiente di lavoro**, dal punto di vista delle relazioni umane e comportamentali, è **decisamente buono**.

Nei nuovi uffici vi sono ampi percorsi con zone di sosta, spaziose vetrate che costituiscono trasparenza e che ci collegano costantemente con l'esterno, ampie altezze che migliorano la percezione e la fruizione degli spazi, creando comunicazione e vivibilità. Lavorare in un contesto che anche dal punto di vista architettonico non opprime, aiuterà a migliorare la prestazione lavorativa, consentirà a tutti di esprimere il meglio di se stessi, aprendo percorsi di crescita che produrranno valore per i singoli e più in generale ricchezza per la Cooperativa.



Buon lavoro a tutti!



Mirco Grandi

L'anno appena trascorso è stato un anno triste e doloroso in quanto sono prematuramente mancati due nostri cari colleghi, Mirco Grandi e Davide Vandini.

Li vogliamo ricordare con affetto per la loro simpatia, solarità, umanità e il loro impegno sempre dimostrato verso l'azienda.



Davide Vandini

Cogliamo l'occasione per ringraziare tutti i colleghi che hanno voluto aderire alla raccolta fondi in favore dell'Associazione "Angela Serra", organizzata con la partecipazione della Cooperativa in loro memoria.

La gestione dei costi di commessa

Angelo Rubbiani

L'ufficio programmazione e controllo costi di commessa, nel quale svolgono la propria attività Angelo Rubbiani e Mario Dondi, dal 2005, ha il compito di supportare la struttura tecnica di produzione nel controllo degli obiettivi economici e temporali assegnati ad ogni singola commessa, attraverso il continuo aggiornamento del preventivo operativo e del programma dei lavori.

In sede di offerta vengono definiti gli obiettivi di recupero che vengono ribaditi nella "Riunione di lancio della commessa", che è il momento successivo all'acquisizione della gara, nel quale viene trasmessa tutta la documentazione dall'ufficio gare alla produzione e vengono confermati gli obiettivi di recupero di marginalità che andranno a definire quella che sarà la previsione di budget.

Il preventivo operativo è un file Excel nel quale vengono riportati l'elenco delle lavorazioni previste (costi diretti), suddivise in modo omogeneo per fasi di lavoro (scavi, opere in cemento armato, murature ecc.) e quelli che sono i costi indiretti per la gestione della commessa (personale, noli, consumi ecc.), precedentemente analizzati dall'ufficio studio lavori.

Nella fase di aggiornamento, all'interno del preventivo operativo, vengono riportati i costi unitari contrattuali di fornitori e subappaltatori definiti dall'ufficio acquisti; nella fase del controllo viene registrato



Angelo Rubbiani

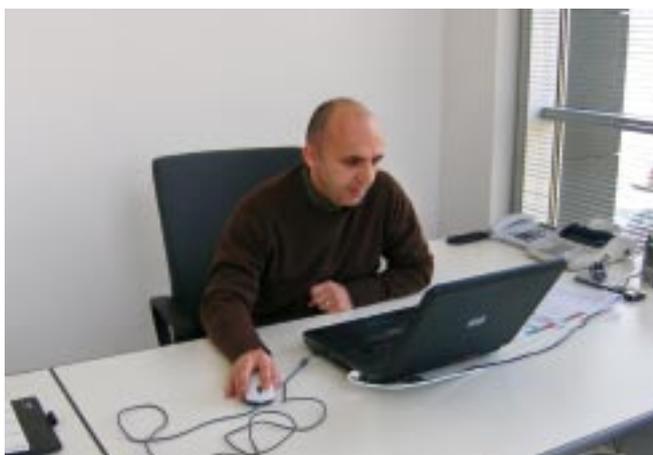
il consuntivo della quantità eseguita e dei costi sostenuti alla data, e ne viene verificata la loro proiezione a finire.

Parallelamente al preventivo operativo, viene aggiornato anche il programma dei lavori di previsione, rilevando i tempi effettivi di esecuzione delle attività e aggiornandone la previsione della data di ultimazione.

Analizzando insieme al capo area/capo commessa gli scostamenti intervenuti tra il budget di previsione, l'aggiornamento effettuato e il controllo alla data, viene verificato se gli obiettivi di recupero da effettuare si stanno concretizzando e, se così non fosse, in tempo reale si decidono le azioni correttive e le strategie da intraprendere per poter rispettare gli obiettivi fissati.

Questa attività ha coinvolto la struttura tecnica della Cooperativa, inizialmente con corsi di formazione specifici che si sono tenuti nella primavera del 2006, ai quali hanno partecipato circa 80 persone, ed oggi con la regolare gestione degli aggiornamenti e dei controlli che vengono effettuati ogni due mesi.

La procedura di controllo della commessa è applicata all'85% dei cantieri per il 2007, con la sola esclusione di quelli iniziati prima del 2005 e non ancora ultimati, si prevede la copertura totale per il 2008.



Mario Dondi

Preconsuntivo 2007

Budget 2008

Ivano Malaguti

Dopo due anni consecutivi in cui abbiamo registrato un calo della produzione conto terzi, con il **preconsuntivo 2007 miglioriamo il budget** e per la prima volta avremo ricavi che si concretizzeranno oltre la soglia dei 200 milioni di euro.

L'attenzione posta sull'attività della commessa e l'implementazione della pianificazione produttiva hanno contribuito al miglioramento del risultato finale.

Si conferma la tendenza, per altro già evidenziata nell'anno precedente, alla diminuzione della marginalità delle commesse e la minore dinamicità del mercato immobiliare; un'evoluzione che affrontiamo con la consapevolezza che le nostre capacità

tecnico-economico-imprenditoriali ci consentiranno di proseguire in un cammino di crescita generalizzata, che ci ha consentito, negli ultimi anni, di dare stabilità e solidità alla nostra Cooperativa. Il **budget 2008** prevede un incremento dei costi del personale dovuto ai rinnovi contrattuali e un appesantimento della gestione finanziaria dovuto ad investimenti che la Cooperativa ha deliberato nell'attività immobiliare e conto terzi, per crearsi opportunità di lavoro nel medio-lungo periodo.

Complessivamente si confermano ricavi per oltre 200 milioni di euro ed utili in linea con gli anni precedenti.

PRECONSUNTIVO 2007/BUDGET 2008

al 31.12.2007

(valori in €/1000)

	Preconsuntivo 2007	%	Budget 2008	%	Scarti	%
RICAVI NETTI	219.003,99		205.140,14		-13.863,85	-6,3%
Margine contr. netto	16.765,88	7,7%	16.597,19	8,1%	-168,69	0,4%
Struttura tecnica	-4.191,17	-1,9%	-4.219,10	-2,1%	-27,93	-0,1%
1° Margine industriale	12.574,71	5,7%	12.378,09	6,0%	-196,62	0,3%
Servizi alla produzione	-990,83	-0,5%	-927,30	-0,5%	63,53	0,0%
Costi commerciali	-1.280,03	-0,6%	-1.325,30	-0,6%	-45,27	-0,1%
UTILE LORDO	10.303,85	4,7%	10.125,49	4,9%	-178,36	0,2%
SPESE GENERALI CENTRALI	-5.049,42	-2,3%	-5.510,10	-2,7%	-460,68	-0,4%
Margine operativo	5.254,43	2,4%	4.615,39	2,2%	-639,04	-0,1%
Gestione finanziaria	-800,00	-0,4%	-1.100,00	-0,5%	-300,00	-0,2%
RISULTATO GESTIONE						
CARATTERISTICA ante imposte	4.454,43	2,0%	3.515,39	1,7%	-939,04	-0,3%
SALDO GEST. EXTRA CARATTERISTICA	-582,21		-250,00		332,21	
IMPOSTE (Irap/Irpeg)	-1.800,00		-1.700,00		100,00	
RISULTATO FINALE	2.072,22	0,9%	1.565,39	0,8%	-506,83	-0,2%

AREA NORD

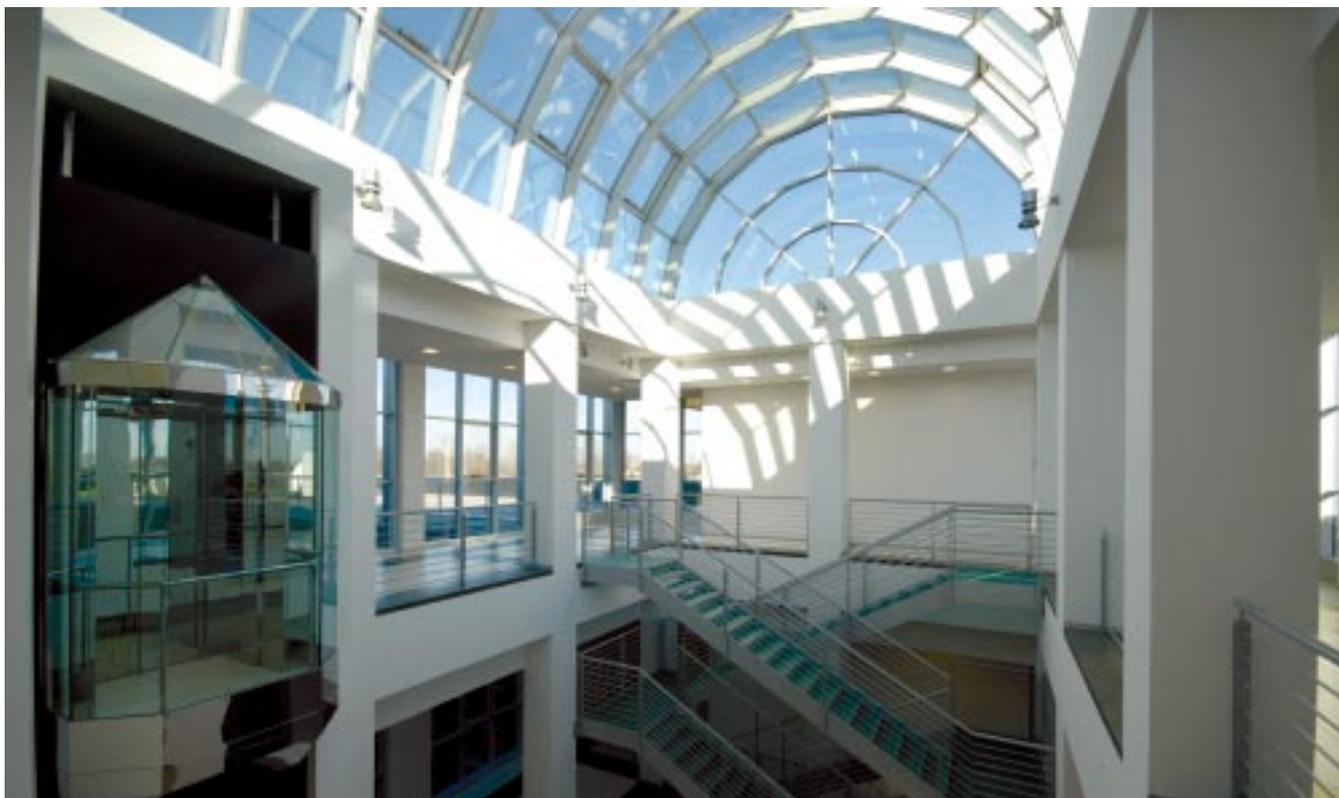
(valori in €/1000)

	Preconsuntivo 2007	%	Budget 2008	%	Scarti	%
RICAVI NETTI	135.087,96		126.628,00		-8.459,96	-6,3%
Margine contr. netto	7.349,32	5,4%	7.599,84	6,0%	250,52	0,6%
Struttura tecnica	-2.114,60	-1,6%	-2.140,20	-1,7%	-25,60	-0,1%
1° Margine industriale	5.234,72	3,9%	5.459,64	4,3%	224,92	0,4%
Servizi alla produzione	-695,51	-0,5%	-643,12	-0,5%	63,53	0,0%
Costi commerciali	-1.008,33	-0,7%	-1.060,20	-0,8%	-51,87	-0,1%
UTILE LORDO	3.530,88	2,6%	3.756,32	3,0%	225,44	0,4%

AREA CENTRO

(valori in €/1000)

	Preconsuntivo 2007	%	Budget 2008	%	Scarti	%
RICAVI NETTI	37.507,11		41.256,52		3.749,41	10,0%
Margine contr. netto	2.643,78	7,0%	2.967,28	7,2%	323,50	0,1%
Struttura tecnica	-637,50	-1,7%	-633,70	-1,5%	3,80	0,2%
1° Margine industriale	2.006,28	5,3%	2.333,58	5,7%	327,30	0,3%
Servizi alla produzione	-119,64	-0,3%	-128,97	-0,3%	-9,33	0,0%
Costi commerciali	-70,10	-0,2%	-51,00	-0,1%	19,10	-0,1%
UTILE LORDO	1.816,54	4,8%	2.153,61	5,2%	337,07	0,4%



AREA PREFABBRICATO

(valori in €/1000)

	Preconsuntivo 2007		Budget 2008		Scarti	
		%		%		%
RICAVI NETTI	14.927,22		13.000,00		-1.927,22	-12,9%
Margine contr. netto	1.819,83	12,2%	1.498,57	11,5%	-321,26	-0,7%
Struttura tecnica	-764,00	-5,1%	-647,40	-5,0%	116,60	0,1%
1° Margine industriale	1.055,83	7,1%	851,17	6,5%	-204,66	-0,5%
Servizi alla produzione	-51,58	-0,3%	-52,57	-0,4%	-0,99	-0,1%
Costi commerciali	-201,60	-1,4%	-214,10	-1,6%	-12,50	-0,3%
UTILE LORDO	802,65	5,4%	584,50	4,5%	-218,15	-0,9%

AREA IMMOBILIARE

(valori in €/1000)

	Preconsuntivo 2007		Budget 2008		Scarti	
		%		%		%
RICAVI NETTI	31.481,70		24.255,62		-7.226,08	-23,0%
Margine contr. netto	4.952,95	15,7%	4.531,50	18,7%	-421,45	2,9%
Struttura tecnica	-675,07	-2,1%	-797,80	-3,3%	-122,73	-1,1%
1° Margine industriale	4.277,88	13,6%	3.733,70	15,4%	-544,18	1,8%
Servizi alla produzione	-124,10	-0,4%	-102,64	-0,4%	21,46	0,0%
Costi commerciali	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
UTILE LORDO	4.153,78	13,2%	3.631,06	15,0%	-522,72	1,8%



Esito della visita di ispezione ordinaria alla Cooperativa

In ottemperanza alle disposizioni del Decreto Legislativo 220 del 02/08/2002, in tema di vigilanza sugli enti cooperativi, si porta alla conoscenza dei soci l'estratto del verbale della Revisione Ordinaria redatto in data 29/11/2007 dal Revisore incaricato dalla Lega Nazionale Cooperative e Mutue signora Nerina Gibertini.

CONCLUSIONI

- 55 - Giudizio Conclusivo del Revisore ed eventuali altre notizie, anche in ordine a segnalazioni ed esposti in relazione ai quali lo stesso debba particolarmente riferire:

La revisione ha avuto per oggetto l'accertamento delle condizioni di cui all'art. 4 del Decreto Legislativo 220 del 2 agosto 2002 ed è stata eseguita in ottemperanza delle norme stabilite dal decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 6 dicembre 2004.

Le procedure di revisione applicate differiscono da quelle previste dai Principi di Revisione Contabile elaborati dagli ordini professionali e pertanto non si esprime alcun giudizio sulla conformità dei bilanci esaminati ai principi contabili di generale accettazione.

Si intende richiamare ciò che è stato specificato ai punti 22, 38, 44 e 47 del presente verbale, precisando inoltre che per l'esecuzione dell'ispezione sono stati presi in esame atto costitutivo e statuto vigente, copie dei bilanci d'esercizio depositati dell'ultimo esercizio, libri sociali, libri e documentazione del personale, dichiarazioni e formalità obbligatorie ai fini fiscali e previdenziali.

I controlli svolti hanno avuto natura meramente formale e sono stati integrati da richieste di informazioni al Presidente o al responsabile amministrativo della Cooperativa. In particolare, emerge che il volume di affari nel 2007 è aumentato rispetto al 2006, mentre è diminuita la marginalità media a causa di alcune commesse particolarmente complesse che non hanno realizzato il margine atteso. In merito alla posizione finanziaria, il 2007 conferma i buoni risultati del precedente esercizio, registrando anche un discreto miglioramento. Occorrerà porre particolare attenzione alla situazione finanziaria del 2008 a seguito di acquisizioni di commesse che verranno pagate in parte con permute.

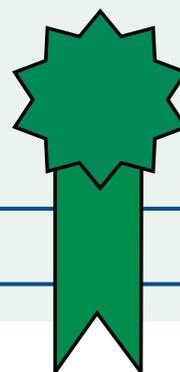
- 56 - Eventuali suggerimenti o consigli per migliorare la gestione, il livello di democrazia interna, al fine di promuovere la reale partecipazione dei soci alla vita sociale:

Dai documenti forniti, dalle notizie riferite e dalla lettura dei libri sociali, si evince che la Cooperativa è costantemente impegnata nell'attività sociale per stimolare e favorire la partecipazione dei soci alla vita sociale.

La partecipazione dei soci è buona.

Si raccomanda alla Cooperativa di esporre il presente verbale di ispezione presso la sede sociale affinché i soci ne possano prendere visione.

Il revisore, considerate le risultanze emerse propone il rilascio del certificato/attestazione di revisione.



PalaRiccione, il nuovo centro pulsante per gli eventi in Riviera

Roberto Tabarroni

Il nuovo Palazzo dei Congressi di Riccione, già conosciuto come PalaRiccione, è un centro congressuale di ultima generazione progettato all'insegna della multifunzionalità. Ospita un insieme di attività di rilevanza urbana articolate in altezza a seconda della loro fruizione e accessibilità da parte della cittadinanza e dei turisti.

Ecco, nel dettaglio, le funzioni ospitate piano per piano:

- > livelli interrati -2 e -1:
locali tecnologici e parcheggi per 320 posti auto;
- > piano terreno:
galleria commerciale di 2.000 mq, che consente l'attraversamento pedonale continuo e il collegamento fra le due strade situate ai bordi del lotto con viale Ceccarini;
- > livelli 1 e 2, comprendenti:
foyer principale del Centro Congressi, con banco reception, uffici operativi a disposizione, guardaroba, bar, internet point, area relax, servizi, e sale cinematografiche (2 da 210 posti, 2 da 180 e 2 da 165 posti per complessivi 1.110 posti);
- > livello 3:
aree modulabili a destinazione congressuale, composte da sala principale a doppia altezza, 1.400 posti a platea per congressi, più spazio

multifunzionale per esposizioni, catering, ecc., combinabili secondo cinque diversi scenari a seconda delle necessità;

- > livello 4:
aree modulabili congressuali da 4 a 7 sale per eventi e differenti attività di supporto, compreso il foyer, più gli uffici per la società di gestione;
- > livello 5:
la parte della copertura non occupata dalle centrali tecnologiche è dedicata al "Riccione City Eye", uno spazio per la ristorazione che dispone di un'ampia terrazza, per complessivi 1.250 mq; sopra l'area coperta, è prevista l'installazione di un impianto per la produzione di energia da pannelli solari.

La modularità e la flessibilità d'uso degli spazi, in particolare per quanto riguarda gli ultimi due livelli dedicati al centro congressi vero e proprio, si accompagnano a soluzioni architettoniche uniche, di livello qualitativo assimilabile al design industriale, che definiscono un ambiente accogliente e confortevole permeato da sistemi tecnologicamente innovativi quanto mininvasivi sotto il profilo dell'immagine d'insieme, ancorata a una solida stereometricità.

Gli eventi congressuali, aziendali, culturali, sociali e sportivi, esposizioni, spettacoli e manifestazioni di vario genere saranno coordinati dall'apposita società di gestione, a capitale prevalentemente pubblico, che è anche committente dell'intera operazione.

I lavori iniziati sulle strutture dei due piani interrati oggetto di precedente appalto nel 2005 saranno completati entro maggio 2008.

Le dimensioni dell'edificio sono: 38x92 mq, con altezza fuori terra di 31,40 ml, per un volume totale di 120.000 mc.



L'edificio è composto da un'imponente struttura in cemento armato e acciaio interamente rivestita di vetro (9.000 mq) sul perimetro esterno; un nastro frangisole che ombreggia la terrazza di copertura, la piazza sottostante ed un imponente scudo a botte che protegge la facciata sud.

Le scale di sicurezza, 4 per lato, in alluminio pressofuso con parapetto in vetro, necessarie al regolare deflusso dei 1.200 utilizzatori, con il loro andamento contribuiscono ad alleggerire i prospetti laterali.

L'importo finale dei lavori di circa 33 ml di euro ha visto impegnati, oltre alla struttura tecnica, maestranze che nei momenti di punta hanno toccato le 180 unità.



Ermanno Bruschi



Costantino Rosa

25 anni di lavoro premiati!

In occasione dell'Assemblea di Bilancio 2006 i colleghi Ermanno Bruschi, Mirco Marchetti e Costantino Rosa hanno ricevuto un riconoscimento dal nostro Presidente per l'anzianità di lavoro raggiunta in Cooperativa.



Mirco Marchetti

i festeggiamenti hanno inizio...



*Venerdì 21 dicembre 2007
la nuova sede di via Repubblica
Val Taro ha ospitato per la prima
volta la **Festa degli Auguri**,
in occasione del Natale 2007.*



*Il pomeriggio
è stato allietato da
un piacevole rinfresco
e dalla consegna dei
regali da parte
di un Babbo Natale
molto speciale...*



*Tutti gli intervenuti hanno
avuto la possibilità di ammirare
da vicino la nuova sede
e di festeggiare insieme
l'inizio delle vacanze natalizie.*