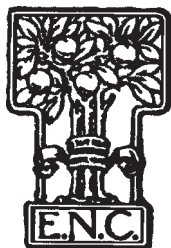


*dal
1906*



COOPERATIVA EDIFICATRICE
CUSANO MILANINO
C
O
O
M

*a Cusano
Milanino*

BILANCIO SOCIALE 2010

La Cooperativa Edificatrice di Cusano Milanino



INTRODUZIONE

Signori soci,
questa sera presentiamo il quarto bilancio sociale della Cooperativa Edificatrice di Cusano Milanino e, come da tradizione, lo presentiamo in occasione della ricorrenza della costituzione della società avvenuta il 2 dicembre 1906.

Vogliamo riproporre, anche nel presente bilancio sociale, la storia della nostra Cooperativa perché non ci stancheremo mai di raccontarla. Lo facciamo affinché tutti noi possiamo ricordare il principio per cui la nostra società è nata ed affinché nel tempo possa continuare ad operare nei principi della mutualità e della solidarietà.

Il perché la nostra società si è voluta dotare di un Bilancio Sociale l'abbiamo esplicitato e ribadito nelle precedenti edizioni, adesso vogliamo evidenziare come i punti cardine della Responsabilità Sociale, appartengono a pieno titolo alla tradizione del movimento cooperativo: è nel DNA della cooperazione l'adozione di standard più elevati rispetto ai vincoli previsti dalle leggi, così come il monitoraggio e il miglioramento dell'impatto sociale delle attività dell'impresa, oltre alla vicinanza al territorio di appartenenza, l'attenzione a come si produce valore e a come lo si distribuisce. Infatti l'informativa sociale o bilancio sociale rappresenta per le cooperative uno strumento di grande potenzialità. E' la certificazione di un profilo etico, la valorizzazione di una cultura e di una legittimazione in termini strutturali e soprattutto morali agli occhi della comunità. E' lo strumento di misurazione della "meritevolezza sociale" attraverso il quale la Cooperativa comunica la sua immagine di interlocutore affidabile, serio e leale, che investe e crea lavoro e benessere e dimostra attenzione al contesto socio-economico culturale e ambientale nel quale opera.

L'anno scorso ci siamo chiesti se dopo tre anni, l'approccio è quello giusto, se la direzione intrapresa è adeguata per trasformare in azioni i principi ispiratori, se si seguono idonee procedure, se i risultati coincidono con le richieste avanzate da coloro che vedono in noi una possibile risposta. Oggi a distanza di un anno possiamo affermare che l'approccio è quello giusto e di avere intrapreso la direzione adeguata: ne sono testimonianza i primi risultati del "programma di mandato" di cui faremo cenno all'interno del presente documento.

Infine sintetizzando i concetti espressi nelle conclusioni della relazione precedente, *essere socialmente responsabili significa, non solo soddisfare pienamente gli obblighi giuridici, ma anche andare "oltre"*. Ed è proprio perché crediamo fortemente in questi principi che continueremo a presentare ai soci il nostro bilancio di Responsabilità Sociale.

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

BILANCIO SOCIALE 2010

INDICE

LA REDAZIONE E LA STRUTTURA DEL BILANCIO SOCIALE	4
L'IDENTITÀ DELLA COOPERATIVA	
1. Cenni storici	6
2. I numeri della Cooperativa	7
3. Patrimonio edificato indiviso	8
4. Patrimonio edificato a proprietà divisa	8
5. L'assetto istituzionale	8
6. I valori di riferimento	9
7. La missione	10
8. Politiche e strategie	11
9. Il codice etico	11
DETERMINAZIONE E DESTINAZIONE DEL VALORE AGGIUNTO	
1. PROSPETTO DI DETERMINAZIONE DEL VALORE AGGIUNTO	12
2. PROSPETTO DI DESTINAZIONE DEL VALORE AGGIUNTO	13
LA RELAZIONE SOCIALE	
1. LA BASE SOCIALE	20
1.1 <i>L'evoluzione numerica</i>	20
1.2 <i>La composizione qualitativa</i>	21
1.3 <i>Le richieste di assegnazione</i>	22
2. IL PATRIMONIO A PROPRIETÀ INDIVISA	23
2.1 <i>Numero delle unità immobiliari, assegnazioni, rilasci</i>	23
2.2 <i>Nuove realizzazioni</i>	24
2.3 <i>Il beneficio per i soci</i>	24
2.4 <i>Il mantenimento e la riqualificazione del patrimonio</i>	25
2.5 <i>I servizi all'abitare</i>	28
3. LA TRASPARENZA DEI RAPPORTI	30
3.1 <i>La comunicazione</i>	30
3.2 <i>I rapporti contrattuali</i>	30

4. IL COINVOLGIMENTO E LA PARTECIPAZIONE DEI SOCI	31
4.1 <i>Prima di diventare socio</i>	31
4.2 <i>Quando si è soci</i>	31
4.3 <i>La partecipazione al capitale sociale</i>	32
5. IL PRESTITO SOCIALE	33
5.1 <i>Le finalità</i>	33
5.2 <i>La consistenza</i>	34
5.3 <i>La remunerazione</i>	34
5.4 <i>Il socio depositante</i>	35
6. GLI ALTRI FINANZIATORI	36
6.1 <i>Gli Istituti di credito</i>	36
7. I COLLABORATORI	37
7.1 <i>I dipendenti</i>	37
7.2 <i>I professionisti</i>	37
7.3 <i>Le imprese</i>	37
8. IL TERRITORIO	38
8.1 <i>La riqualificazione urbana</i>	38
8.2 <i>L'impatto ambientale</i>	38
8.3 <i>La qualità dell'abitare</i>	38
9. L'AMBIENTE SOCIALE	39
9.1 <i>Gli attori presenti</i>	39
9.2 <i>Le iniziative sociali</i>	39
10. LA MUTUALITÀ	43
UN PROGRAMMA DI MANDATO	44
CONCLUSIONI	46

2010



LA STRUTTURA E LA REDAZIONE DEL BILANCIO SOCIALE

Nella compilazione di questo caratteristico documento cercheremo di chiarire ulteriormente il suo significato e che cosa il Consiglio di Amministrazione intende portare all'attenzione della base sociale: con la denominazione di "BILANCIO SOCIALE" si fa riferimento solitamente a un documento che esprime una valutazione complessiva sulle azioni di scambio tra l'azienda e le persone che ne sono interessate e per farci conoscere agli enti con i quali abbiamo collegamenti di collaborazione. Il BILANCIO SOCIALE non è quindi un semplice strumento contabile da abbinare al bilancio di esercizio, ma vuole evidenziare una serie di interrelazioni che la società ha con l'ambiente che la circonda. Riteniamo quindi necessario, per comprendere bene i principi sui quali si ispira il bilancio sociale, partire dalle fondamenta in cui la nostra Cooperativa si inserisce in un contesto sociale ed economico. Riveste una notevole importanza l'attività della formazione cooperativistica finalizzata a mettere a conoscenza tutti coloro che operano e sono parte integrante della nostra Cooperativa, del nostro valore mutualistico al fine di assimilarne i contenuti affin-

ché ci sia più dialogo e partecipazione per migliorare sempre di più la nostra organizzazione.

Il Bilancio Sociale che qui di seguito presentiamo è costituito, secondo quanto richiesto dalle regole e dalla migliore prassi nazionale ed internazionale, da tre sezioni:

1. L'**identità** istituzionale, l'identificazione dei **valori** e la definizione della **missione** che determinano gli indirizzi strategici ed operativi della Cooperativa.
2. Il **rendiconto** della determinazione del valore aggiunto aziendale e della sua destinazione come un modo di guardare ai ricavi ed ai costi dell'anno nella realizzazione della missione.
3. La **relazione sociale** che contiene la descrizione dettagliata dei dati quantitativi e delle informazioni qualitative di quanto si è fatto nei confronti dei soci e degli altri interlocutori, per realizzare la missione.

La redazione del bilancio sociale è stata possibile grazie alla condivisione dei suoi contenuti da parte degli organismi dirigenti ed al coinvolgimento diretto della struttura operativa.



Uffici della cooperativa

L'IDENTITÀ DELLA COOPERATIVA

VIA TAGLIABUE, 1 F



Anno di costruzione:
1907

Appartamenti:
18 (suddivisi su 3 piani);
- metrature varie
(da mq. 33,92 a mq. 47,77);

Locali commerciali:
4 (al piano terra e 1° piano,
metrature varie);

Dotazioni:
- riscaldamento
centralizzato;
- acqua calda sanitaria
centralizzata;
- 1 ascensore
(in comune con
via Tagliabue 1 G);

1. Cenni Storici

La Cooperativa Edificatrice di Cusano Milanino nasce grazie all'iniziativa di trentasette Cusanesi che, la domenica mattina del 2 dicembre 1906, sottoscrivevano l'atto costitutivo di una «Società Anonima Cooperativa» con la denominazione di Cooperativa Edificatrice di Cusano sul Seveso, versando un capitale di 3.050 lire pari a 122 azioni e intraprendendo quella che a molti dovette apparire come una rischiosa e temeraria impresa, ma che, grazie al coraggio ed alla ferma volontà dei soci fondatori, diventava la base sulla quale da oltre cent'anni si fonda la nostra Cooperativa.

Il loro progetto ebbe inizio nel 1907 quando il Consiglio di amministrazione deliberò la realizzazione della prima costruzione (l'attuale via Tagliabue 1/F) che vantava 18 alloggi e spazi commerciali, che ancora oggi testimonia l'impegno, di quei primi amministratori, nel voler migliorare il livello abitativo a favore delle classi economicamente più svantaggiate.

Durante il periodo del fascismo la Cooperativa venne commissariata: nel 1935, l'allora podestà ordinò lo scioglimento del Consiglio di amministrazione in carica,

affidando ad un avvocato l'incarico di riorganizzare gli organi amministrativi della nostra Cooperativa.

Lo scoppio della seconda guerra mondiale mise ancora a dura prova il corpo sociale che però, nonostante l'incertezza dell'avvenire, restò fermamente fedele, ancora una volta, alla società: i depositi sociali pur fra innumerevoli difficoltà, anziché diminuire registrarono un lieve aumento.

Nel dopoguerra l'attività della Cooperativa riprese con slancio e tra il 1950 e il 1968 sorsero ben tredici edifici, tra cui il Circolo ricreativo e la sala da ballo.

Quasi tutte le costruzioni sono state realizzate dalla Cooperativa con mezzi propri (ovvero tramite il risparmio sociale) e solo tre edifici sono stati parzialmente finanziati con mutui ordinari. Il Consiglio di amministrazione verificava, nei fatti, che l'autofinanziamento era il mezzo migliore per contenere il costo dei canoni di godimento degli appartamenti da assegnare ai soci.

Nei decenni che seguirono la Cooperativa continuò con impegno il suo cammino, anche nella collaborazione con l'Amministrazione Comunale con la quale, alla



Anno di costruzione:
1910

Appartamenti:
21 (7 appartamenti x 3 piani);
- metrature varie
(da mq. 35,51 a mq. 61,29);

Dotazioni:
- riscaldamento centralizzato;
- acqua calda sanitaria
centralizzata;
- 1 ascensore;
- cantinole di pertinenza
(in totale 21 cantinole di varie
metrature, nel sottotetto).

fine degli anni Settanta, mise a punto un piano di urbanizzazione che permise di ottenere terreni in diritto di superficie dando così vita, nel 1981, al quartiere di via Stelvio che assieme alle costruzioni di via Monte Grappa diede vita al quartiere di Monte Grappa - Stelvio, quartiere che verrà ultimato nel 2001 con le autorimesse di via Stelvio 69.

L'ultimo sforzo edilizio della Cooperativa, è rappresentato dalle case di via Pe-

dretti (area ex CIA) la cui realizzazione è stata ultimata nel 2006.

Oggi la Cooperativa Edificatrice, più che mai integrata sul territorio di Cusano Milanino, conta 4602 soci: all'incirca 3000 persone abitano negli appartamenti della Cooperativa, composti da 1005 alloggi a proprietà indivisa, 32 a proprietà divisa, 461 box, 56 siti commerciali, 1 sala conferenze e 2 sale destinate alle riunioni dei delegati di caseggiato.

2. I NUMERI DELLA COOPERATIVA

Soci N. 4.602

Il Socio è per la Cooperativa la base fondamentale ed il patrimonio principale per le proprie attività istituzionali. Nella vita della Cooperativa, il Socio assume un ruolo centrale, non solo perché è colui per il quale l'attività è posta in essere, ma anche per la sua parte attiva nella vita della Cooperativa: per garantire le scelte amministrative, per un controllo sull'operato degli amministratori, sulle garanzie delle finalità sociali e dello scopo mutualistico.

Valore della produzione € 5.531.714

E' l'insieme delle attività svolte dalla Cooperativa per assolvere alla propria "missione", cioè quella di costruire nuove case per i Soci e salvaguardare il patrimonio già costruito.

Patrimonio netto € 69.926.074

Esprime la consistenza del patrimonio di proprietà della Cooperativa. Esso rappresenta, infatti, la cosiddetta fonte di finanziamento interna, ossia quella fonte proveniente direttamente o indirettamente dai Soci della Cooperativa stessa e dall'attività che essa sviluppa.

In concreto, il patrimonio netto è costituito dalle seguenti voci:

Capitale sociale

Rappresenta il capitale conferito dai Soci al momento della sottoscrizione della quota sociale.

Rivalutazione degli immobili a patrimonio

A valere sul DL n.185 del 2008 la Cooperativa ha proceduto a rivalutare, ai soli fini civilistici, il valore di bilancio dei propri immobili a patrimonio. Ciò permette alla società di esplicitare meglio la propria consistenza patrimoniale che, pur con una operazione contabile effettuata in maniera ampiamente prudenziale, consente di rilevare a bilancio valori degli immobili ancora molto al di sotto dei loro potenziali apprezzamenti di mercato.

Riserve

Costituite trattenendo in Cooperativa gli utili conseguiti che, statutariamente, non possono essere distribuiti ai Soci.

Utile d'esercizio

E' il risultato economico del bilancio di esercizio.

Raccolta di deposito sociale € 59.616.821

La Cooperativa può raccogliere prestiti, esclusivamente presso i Soci, ai fini del conseguimento dell'oggetto sociale, in conformità alle disposizioni emesse dalle competenti autorità sulla raccolta del risparmio presso Soci da parte delle società cooperative..

3. PATRIMONIO EDIFICATO INDIVISO AL 31/12/2010

Alloggi	N. 1.005
Box	N. 461
Posti auto	N. 509
Negozi, spazi commerciali e associazioni	N. 56
Sale riunioni	N. 3

Rappresenta la consistenza immobiliare realizzata dalla Cooperativa e destinata a rimanere patrimonio proprio della Cooperativa stessa.

4. PATRIMONIO EDIFICATO A PROPRIETÀ DIVISA

Via Stelvio 67

Alloggi	N. 32
Box	N. 32

Rappresentano gli immobili realizzati dalla Cooperativa e ceduti in proprietà ai soci.

5. L'ASSETTO ISTITUZIONALE

I riferimenti della Cooperativa sono i seguenti:

COOPERATIVA EDIFICATRICE DI CUSANO MILANINO SOCIETÀ COOPERATIVA

Sede Legale:	Viale Matteotti 35 - 20095 Cusano Milanino (Milano)		
Reg. Imp.	7474	Rea	16693
Cod. Fisc.	00769780156	Part. IVA	00692750961
Albo delle cooperative a mutualità prevalente	n. A100548		
Tel.	02/6196085	Fax	02/6192386
E-mail	coopedifcusano@coopedifcusanoi.it		
Sito Internet:	www.coopedifcusano.com		

La Cooperativa è governata dai seguenti organi elettivi, nominati dall'Assemblea dei Soci:

Consiglio di Amministrazione

Alberto Fama	<i>Presidente</i>
Giuseppe Maserati	<i>Vice Presidente</i>
Giuseppe Losi	<i>Consigliere delegato</i>
Liliana Milanese	<i>Consigliere delegato</i>
Luciano Casati	<i>Consigliere</i>
Massimiliano De Vecchi	<i>Consigliere</i>
Carlo Franciosi	<i>Consigliere</i>
Walter Lamperti	<i>Consigliere</i>
Veronica Oltolini	<i>Consigliere</i>
Nadia Turati	<i>Consigliere</i>
Lino Volpato	<i>Consigliere</i>

Collegio sindacale

Laura Tanzi	<i>Presidente</i>
Francesco Morabito	<i>Sindaco effettivo</i>
Sabina Giussani	<i>Sindaco effettivo</i>
Nicola Palmieri	<i>Sindaco supplente</i>
Alberto Russo	<i>Sindaco supplente</i>

Società di Revisione e controllo contabile

Uniaudit Spa

VIA TAGLIABUE, 1 G



Anno di costruzione:
1926

Appartamenti:
12 (4 appartamenti x 3 piani);
- metrature varie (da mq. 36,15
a mq. 59,63);

Locali commerciali:
4 (al piano terra);

Dotazioni:
- riscaldamento centralizzato;
- acqua calda sanitaria
centralizzata;
- 1 ascensore (in comune con
via Tagliabue 1 F);



Anno di costruzione:
1929

Appartamenti:
21;
- metrature varie
(da mq. 36,52 a mq. 71,40);

Dotazioni:
- ristrutturato nel 2003/2005
con realizzazione di 5 nuovi
appartamenti nel sottotetto;
- riscaldamento centralizzato;
- acqua calda sanitaria
centralizzata;
- 1 ascensore;
- cantina di pertinenza (in
totale 21 cantine di varie
metrature):
- sala conferenza "E.T.Moneta"
al piano terra;
- sala riunioni A.N.P.I. al piano terra.

Commissioni sociali

Con la premessa che il Consiglio di Amministrazione considera l'esperienza delle commissioni interne, d'ora in poi "commissioni sociali", un momento di crescita positivo e costruttivo con risparmio sui tempi di informazione interna e con il risultato di consentire al Consiglio di Amministrazione di assumere decisioni con maggior cognizione di causa e con minore perdita di tempo, per il triennio 2010-2012 sono state istituite le seguenti commissioni sociali:

COMMISSIONE LAVORI E GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

Losi Giuseppe, Milanese Liliana, Franciosi Carlo, De Vecchi Massimiliano (consiglieri), Surace Santo, Orsenigo Adriano (dipendenti), due o più delegati di caseggiato.

COMMISSIONE UFFICIO SOCI E DELEGATI DI CASEGGIATO

Losi Giuseppe, Milanese Liliana, De Vecchi Massimiliano, Maserati Giuseppe, Fama Alberto (consiglieri).

COMMISSIONE ORGANIZZAZIONE E GESTIONE DEL PERSONALE

Fama Alberto, Maserati Giuseppe, Losi Giuseppe, Milanese Liliana (consiglieri), Giusto Giovanni, Surace Santo (dipendenti).

COMMISSIONE PER BILANCIO SOCIALE

Fama Alberto, Maserati Giuseppe, Casati Luciano, Lamperti Walter Antero (consiglieri), Giusto Giovanni (dipendente).

COMMISSIONE FINANZIARIA

Casati Luciano, Lamperti Walter Antero (consiglieri), Giusto Giovanni (dipendente).

COMMISSIONE GIORNALE "COOPERATIVA

EDIFICATRICE NOTIZIE"

Fama Alberto, Volpato Lino, Oltolini Ve-

ronica Ines (consiglieri), delegati di caseggiato, soci, collaboratori esterni.

ORGANIZZAZIONE

ARCHIVIO DELLA SOCIETA'

Fama Alberto, Maserati Giuseppe (consiglieri), Giusto Giovanni (dipendente).

RAPPORTI CON ENTI

E FORZE POLITICHE LOCALI:

Fama Alberto, Maserati Giuseppe, Oltolini Veronica Ines, Volpato Lino (consiglieri)

RAPPRESENTANTE DEL

PRESIDENTE PRESSO LA SCUOLA MATERNA FONDAZIONE ZUCCHI:

De Vecchi Massimiliano (consigliere)

6. I Valori Di Riferimento

L'azione della Cooperativa si ispira al seguente principio di massima:

sviluppare con rigore imprenditoriale attività e azioni finalizzate al miglioramento della qualità della vita dei propri soci e della collettività, partendo dalle esigenze abitative e ponendo come base del proprio operare i valori fondanti della cooperazione.

In particolare, le scelte strategiche e le politiche sono guidate dai seguenti valori:

Mutualità

E' un valore fondamentale che si realizza attraverso l'unione dei soci per il soddisfacimento dei bisogni comuni, apportando ciascuno una parte delle risorse necessarie, che vengono così valorizzate e restituite in termini di soddisfazione dei bisogni.

Solidarietà

E' il valore attraverso il quale il patrimonio sociale si tramanda alle diverse

generazioni di soci, nella continuità e nel miglioramento della vita della Cooperativa. E' l'atteggiamento con cui la Cooperativa guarda all'ambiente sociale in cui si trova ad operare, nei limiti delle risorse disponibili.

Sensibilità ambientale

È il valore con cui la Cooperativa opera sul territorio nella coscienza che le proprie azioni ed i propri interventi incidono sulla qualità della vita delle generazioni presenti e future.

Partnership

È l'atteggiamento con cui la Cooperativa si pone nei confronti dei collaboratori e dei fornitori che vengono coinvolti in un progetto comune.

Economicità

E' il valore che guida la gestione imprenditoriale della Cooperativa, nella ricerca della più efficiente ed efficace allocazione delle risorse disponibili.

Trasparenza

E' il valore che guida la Cooperativa nei rapporti con i propri interlocutori, nella consapevolezza che anche dalla trasparenza può derivare la fiducia e la soddisfazione dei soci in particolare e di tutta la collettività in generale.

Partecipazione democratica

E' il principio secondo il quale la gestione, la valorizzazione e l'accrescimento del patrimonio cooperativo devono avvenire con il massimo coinvolgimento e la massima condivisione possibile di azioni ed obiettivi da parte dei singoli soci. E' il principio per il quale ogni socio ha il dovere di rendersi parte attiva nelle scelte che qualificano i momenti più importanti della vita della Cooperativa, in quanto tutti i soci hanno i medesimi diritti, indipendentemente dalla propria partecipazione al capitale sociale.

7. La Missione

Dai valori sopra enunciati discendono i punti qualificanti la missione della Cooperativa.

Verso i Soci

1. Dare risposte al bisogno di casa in affitto espresso dai soci cercando di garantire sempre il miglior rapporto qualità-prezzo possibile.
2. Caratterizzare l'abitare in cooperativa non solo con la disponibilità di case ma anche e soprattutto con un sistema di relazioni e socialità.
3. Mantenere ed accrescere nel tempo il livello qualitativo del patrimonio immobiliare attraverso politiche manutentive che vadano oltre al semplice adeguamento alle normative.

Verso la collettività

4. In rete con le altre realtà con cui la Cooperativa condivide valori, favorire l'aggregazione sociale ed un miglior sistema di relazioni e socialità a Cusano Milanino ed eventualmente nei territori in cui la cooperativa potrà operare.

Verso la Pubblica Amministrazione

5. Rivestire, nel rapporto con la Pubblica Amministrazione, il ruolo di soggetto attivo nell'impostazione e realizzazione delle politiche locali per l'abitazione mettendo a disposizione un'esperienza ultracentenaria sviluppata nel settore dell'Housing sociale.

Verso il Movimento Cooperativo

6. Favorire la crescita e lo sviluppo del movimento cooperativo sia attraverso la collaborazione operativa con cooperative anche di altri settori (di lavoro, sociali, ecc.) sia con la partecipazione ed adesione ad organismi ed associazioni di rappresentanza.



Anno di costruzione:
1939

Appartamenti:
16 (4 appartamenti x 4 piani);
- tipologia A mq. 66,17;
- tipologia B mq. 58,33;
- tipologia C mq. 58,49;
- tipologia D mq. 61,56;

Dotazioni:
- riscaldamento centralizzato;
- acqua calda sanitaria autonoma;
- 1 ascensore.

8. Politiche e strategie

Valori e missione determinano le principali politiche e strategie di gestione e valorizzazione del patrimonio edificato, di valutazione e progettazione dei nuovi interventi costruttivi, di rapporto con la pubblica amministrazione, di coinvolgimento dei professionisti, dei collaboratori e del personale dipendente. Ne evidenziamo alcune:

Verso i soci che hanno l'esigenza di una casa in affitto

La messa a reddito del patrimonio di proprietà della Cooperativa tramite la determinazione di canoni di godimento sempre sostenibili, ma, al tempo stesso, adeguati all'entità del valore immobiliare è garanzia di produzione di ricchezza per meglio affrontare la realizzazione di nuovi interventi. Fare in modo che l'assegnazione di un alloggio in Cooperativa sia accompagnata da elementi di stabilità contrattuale, affinché l'affitto possa essere considerato come una soluzione al problema casa di pari dignità ad altre. Una particolare attenzione va dedicata alla valutazione e progettazione dei nuovi interventi costruttivi. Il territorio di Cusano Milanino ha esaurito la propria capacità espansiva e quindi è dovere del Consiglio di Amministrazione ricercare nuove aree edificabili anche al di fuori del territorio comunale sconfinando nei paesi limitrofi, senza perdere di vista la riqualificazione delle ex aree industriali.

Verso i soci che mutano le proprie esigenze abitative

Favorire la mobilità interna significa mettere a disposizione dei soci in godimento il tipo di appartamento più confacente alle proprie esigenze di spazio e ubicazione. L'alloggio divenuto per vari motivi non più corrispondente

alle proprie necessità può soddisfare le esigenze di soci con differenti bisogni.

Verso la collettività

Essere attenti all'impatto ambientale, che deriva dall'attività, favorire la salubrità degli edifici, il risparmio energetico, il decoro, significa rendere un servizio non solo agli abitanti delle case, ma all'intera collettività dei quartieri. Favorire l'aggregazione sociale, anche attraverso la messa a disposizione di spazi adeguati ed il sostegno ad attività meritevoli contribuisce all'innalzamento della qualità della vita a beneficio di tutti.

Verso i dipendenti

Motivare i dipendenti come operatori, parte di un'organizzazione che, pur nel rispetto dei ruoli, superando lo sterile concetto di potere gerarchico favorisce la presa di coscienza dell'utilità sociale della propria performance professionale, rappresenta un elemento di successo dell'organizzazione stessa.

9. Il codice etico

Il Codice Etico della Cooperativa Edificatrice di Cusano Milanino individua i valori aziendali, evidenziando l'insieme dei diritti, dei doveri e delle responsabilità dei soggetti destinatari del Codice Stesso. Ha quindi lo scopo di definire con chiarezza l'insieme dei valori e principi cui la Cooperativa Edificatrice di Cusano Milanino si ispira nel perseguimento dei propri obiettivi, la cui osservanza è imprescindibile per il corretto svolgimento delle proprie attività, nonché per preservare l'affidabilità, la reputazione e l'immagine. **Il Codice è stato approvato in via definitiva dal Consiglio di Amministrazione della Cooperativa Edificatrice di Cusano Milanino nella seduta del 19 novembre 2009.**

DETERMINAZIONE E DESTINAZIONE DEL VALORE AGGIUNTO

VIA TAGLIABUE, 1H



Anno di costruzione:
1950

Appartamenti:
20 (5 appartamenti x 4 piani);
- metrature varie
(da mq. 45,86 a mq. 62,09);

Locali commerciali:
5 (al piano terra);

Dotazioni:
- riscaldamento centralizzato;
- acqua calda sanitaria centralizzata;
- 1 ascensore.

Il Valore Aggiunto è un aggregato, desunto dal Conto Economico del Bilancio d'Esercizio, dato dalla differenza tra i ricavi ed i costi per l'acquisizione di beni e servizi necessari per produrre i ricavi.

Rappresenta quindi la ricchezza economica misurabile prodotta in un anno dalla Cooperativa con il lavoro dei dirigenti, dei dipendenti e dei collaboratori. Il Valore Aggiunto prodotto viene poi in parte ripartito tra i principali interlocutori della Cooperativa (il personale, i collaboratori, i finanziatori, la Pubblica Amministrazione, il movimento cooperativo e la collettività), mentre in parte viene accumulato nel patrimonio netto della Cooperativa per

la continuazione e lo sviluppo dell'attività voluta dai soci e dello scambio mutualistico.

Certamente il Rendiconto del Valore Aggiunto, articolato nel prospetto della sua determinazione ed in quello della sua destinazione, non esaurisce la rappresentazione dell'impatto sociale dell'attività della Cooperativa, poiché non mostra tutto quanto si è fatto in termini di risposte ai bisogni della base sociale e di impatto sociale nei confronti degli altri interlocutori, tuttavia, realizzando un collegamento con il bilancio economico e la contabilità, costituisce uno strumento quantitativo ed oggettivo di non trascurabile utilità.

1. PROSPETTO DI DETERMINAZIONE DEL VALORE AGGIUNTO

(valori espressi in migliaia di euro)

VALORE AGGIUNTO GLOBALE	ANNO 2010	ANNO 2009	ANNO 2008
A) Valore della produzione			
1. Ricavi delle vendite e delle prestazioni - rettifiche di ricavo	€ 2.846.588,02	€ 2.703.154,78	€ 2.635.083,39
2. Variazioni delle rimanenze di beni in corso di costruzione, semilavorati e finiti			
3. Variazioni dei lavori in corso su ordinazione			
4. Altri ricavi e proventi Ricavi della produzione tipica	€ 2.674.894,38	€ 2.410.229,28	€ 2.284.198,05
5. Ricavi per produzioni atipiche (produzioni in economia)			
Totale valore produzione	€ 5.521.482,40	€ 5.113.384,06	€ 4.919.281,44

VIA TAGLIABUE
A-B-C-D



Anno di costruzione:
1952

Appartamenti:
40 (2 appartamenti x 5 piani x 4
vani scala);
- metrature varie (da mq. 46,14
a mq. 67,09);

Dotazioni:
- riscaldamento centralizzato;
- acqua calda sanitaria
centralizzata;
- 4 ascensori
(suddivisi su 4 vani scala);
- cantina di pertinenza
(in totale 40 cantine di varie
metrature).

VALORE AGGIUNTO GLOBALE	ANNO 2010	ANNO 2009	ANNO 2008
B) Costi intermedi della produzione			
6. Costi per materie prime e di consumo	-€ 47.417,34	-€ 42.329,91	-€ 61.213,94
7. Costi per servizi	-€ 2.057.025,44	-€ 1.987.207,62	-€ 1.771.552,31
8. Costi per godimento di beni di terzi			
9. Accantonamento per rischi			
10. Altri accantonamenti	€ 0,00	€ 0,00	-€ 15.934,30
11. Oneri diversi di gestione	-€ 95.586,14	-€ 90.753,97	-€ 98.521,67
Totale costi intermedi della produzione	-€ 2.200.028,92	-€ 2.120.291,50	-€ 1.947.222,22
VALORE AGGIUNTO CARATTERISTICO LORDO	€ 3.321.453,48	€ 2.993.092,56	€ 2.972.059,22
(A-B)			
C) Componenti accessori e straordinari			
12. +/- Saldo gestione accessoria	€ 84.965,27	€ 240.387,85	€ 358.974,92
Ricavi accessori	€ 84.965,27	€ 240.387,85	€ 358.974,92
- Costi accessori			
13. +/- Saldo componenti straordinari	-€ 32.024,41	€ 15.737,26	€ 176.201,55
Ricavi straordinari	€ 2.562,99	€ 29.111,76	€ 252.329,52
- Costi straordinari	-€ 34.587,40	-€ 13.374,50	-€ 76.127,97
VALORE AGGIUNTO GLOBALE LORDO	€ 3.374.394,34	€ 3.249.217,67	€ 3.507.235,69
(V.A.C.L. + C)			
- Ammortamenti	-€ 432.390,48	-€ 404.353,36	-€ 201.030,30
VALORE AGGIUNTO GLOBALE NETTO	€ 2.942.003,86	€ 2.844.864,31	€ 3.306.205,39

2. PROSPETTO DI DESTINAZIONE DEL VALORE AGGIUNTO

(valori espressi in migliaia di euro)

A) Remunerazione del personale	€ 899.615	€ 817.710	€ 779.259
B) Remunerazione della Pubblica Amminist.	€ 302.821	€ 253.577	€ 135.757
Imposte	€ 313.053	€ 296.508	€ 169.292
- Sovvenzioni in conto esercizio	-€ 10.232	-€ 42.932	-€ 33.535
C) Remunerazione del capitale di credito	€ 1.564.127	€ 1.628.657	€ 1.788.464
Oneri per capitali a breve termine	€ 1.551.157	€ 1.600.032	€ 1.745.954
Enti finanziatori	€ 9.661	€ 67.013	€ 184.252
Soci prestatori	€ 1.541.496	€ 1.533.019	€ 1.561.702
Oneri per capitale a lungo termine	€ 12.970	€ 28.625	€ 42.510
D) Remunerazione della Cooperativa	€ 20.532	€ 23.463	€ 507.169
+/- Variazioni riserve	€ 20.532	€ 23.463	€ 507.169
E) Comunità locale e società	€ 90.230	€ 59.473	€ 52.300
F) Movimento Cooperativo	€ 33.692	€ 30.998	€ 43.256
VALORE AGGIUNTO GLOBALE NETTO	€ 2.911.016,87	€ 2.813.877,50	€ 3.306.205,39
Personale	€ 899.615	€ 817.710	€ 779.259
Pubblica Amministrazione	€ 302.821	€ 253.577	€ 135.757
Enti finanziatori	€ 22.631	€ 95.638	€ 226.762
Soci prestatori	€ 1.541.496	€ 1.533.019	€ 1.561.702
Cooperativa	€ 20.532	€ 23.463	€ 507.169
Comunità locale e società	€ 90.230	€ 59.473	€ 52.300
Movimento Cooperativo	€ 33.692	€ 30.998	€ 43.256

Il Valore Aggiunto rappresenta il valore della ricchezza prodotta dalla Cooperativa.

L'analisi della destinazione del Valore Aggiunto consente di conoscere come tale ricchezza viene distribuita fra le diverse categorie portatrici di interessi economici, ossia quale sia il suo impatto nei confronti della collettività. Dall'analisi dei risultati del 2010 si può constatare che:

- il 30,90% del valore aggiunto è destinato alle risorse umane, ossia il personale dipendente, che garantiscono quotidianamente il funzionamento della Cooperativa.
- al "sistema impresa", ovvero la quota che rimane all'interno della Cooperativa e che viene accantonata come riserva indivisibile, è destinato quest'anno il 0,71% del valore aggiunto.
- le risorse destinate ai finanziatori terzi (Banche ed Istituti di credito) rappresentano il 0,78% del valore aggiunto. Questa quota è determinata dai mutui in essere.
- alla pubblica amministrazione vengono corrisposte le imposte e le tasse

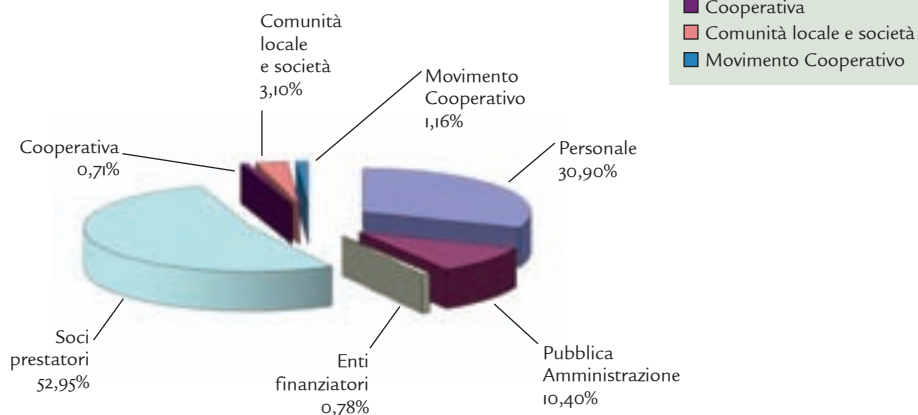
dirette ed indirette. Quest'anno rappresentano il 10,40% del Valore Aggiunto;

- la quota destinata agli interessi dei Soci che hanno aperto un libretto di risparmio si attesta al 52,95% del valore aggiunto e rappresenta gli interessi che vengono riconosciuti ai nostri Soci risparmiatori.
- la parte destinata al Movimento Cooperativo rappresenta l'1,16% del Valore Aggiunto, essa comprende la quota di utile versata a Coopfond e i contributi associativi a Lega Coop;
- è stata infine destinata una quota del Valore aggiunto pari al 3,10% alla mutualità esterna. Tali risorse sono state indirizzate a iniziative di solidarietà sociale, a programmi e progetti in campo sociale sportivo e ad attività di carattere culturale.

I dati che si riscontrano ci danno la sicurezza di poter dimostrare che si lavora "per" le persone. Il valore rappresenta qualcosa di utile: "aggiungere valore" significa, quindi, rendere qualcosa più utile

DISTRIBUZIONE DEL VALORE AGGIUNTO

Anno 2010



VIA PIERONI, 3 A-B-C



Anno di costruzione:
1953

Appartamenti:
24 (2 appartamenti x 4 piani x 3 vani scala);

Dotazioni:
- riscaldamento centralizzato;
- acqua calda sanitaria autonoma;
- 3 ascensori (suddivisi su 3 vani scala);

- cantina di pertinenza (in totale 24 cantine di varie metrature).

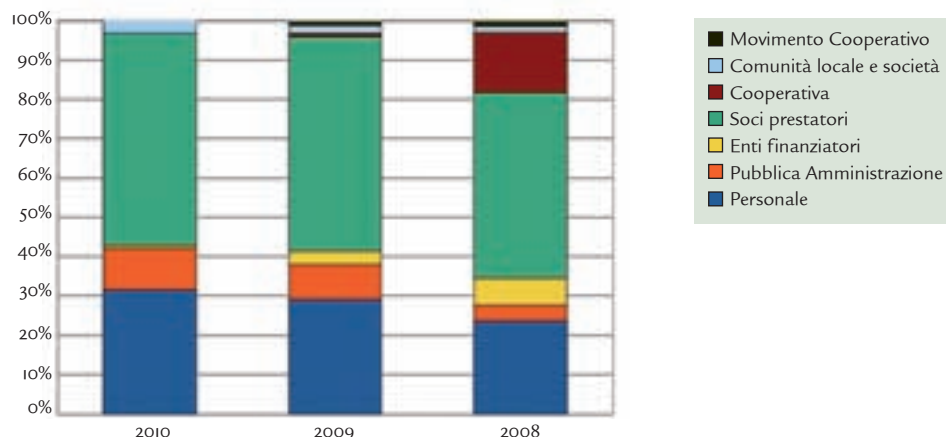


Anno di costruzione:
1954

Locali commerciali:
2;

- Sala da ballo (superficie totale mq. 807,49 compresi servizi e locali tecnici);
- Bar e ristorante (superficie totale mq. 710,77, compresi servizi e locali tecnici).

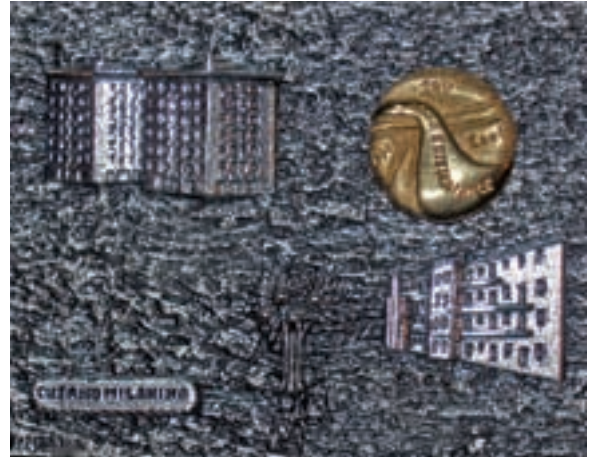
Distribuzione del valore aggiunto nel triennio 2008 – 2010



Come si è detto il Rendiconto del Valore Aggiunto mostra soltanto una porzione degli aspetti quantitativi dell'attività della Cooperativa nei confronti dei soci

e degli altri interlocutori.

Gli altri aspetti quantitativi e gli aspetti qualitativi sono invece ampiamente illustrati nella Relazione Sociale che segue.



Esposizione di targhe e collezione numismatica donata da Angelo Giorgio Ghezzi.

Lo sportello della Cooperativa.





A photograph of a room with rows of green chairs. The chairs are arranged in several rows, facing towards the right. The room has a white wall with a door on the left side. The floor is light-colored and tiled. The text "LA RELAZIONE SOCIALE" is overlaid in the center of the image in a green, serif font.

LA RELAZIONE SOCIALE



1.LA BASE SOCIALE

VIA PIERONI, 3
D-E-F-G



Anno di costruzione:
1956

Appartamenti:
44;
- metrature varie
(da mq. 48,01 a mq. 75,88);

Dotazioni:
- riscaldamento centralizzato;
- acqua calda sanitaria
autonoma;
- 4 ascensori (suddivisi su 4
vani scala);
- cantina di pertinenza (in
totale 44 cantine di varie
metrature).

1.1 L'evoluzione numerica

L'analisi dell'evoluzione numerica della base sociale evidenzia i seguenti valori:

BASE SOCIALE

	Totale	Di cui assegnatari	Di cui residenti	Di cui altri
Situazione al 31/12/2008	4.462	979	744	2.739
ammessi nel 2009	107	6	16	85
recessi nel 2009	-57	-24	-7	-26
Situazione al 31/12/2009	4.512	961	753	2.798
ammessi nel 2010	138	6	20	112
recessi nel 2010	-48	-19	-8	-21
Situazione al 31/12/2010	4.602	948	765	2.889

Le richieste di nuove ammissioni a socio sono continue e costanti. Si evidenzia la difficoltà a soddisfare l'esigenza abitativa nel medesimo anno in cui il socio effettua l'iscrizione (fra i soci ammessi non vi sono assegnatari).

Andrebbero indagate con metodo sistematico quali sono le motivazioni che spingono una persona ad associarsi alla Cooperativa, quali sono le sue esigenze, quali le proprie caratteristiche

anagrafiche, che aspettative ha. Per ora queste informazioni sono desumibili dai colloqui e rapporti personali che si riescono ad instaurare con coloro che si avvicinano alla Cooperativa. Esse attendono quasi esclusivamente con l'esigenza, solitamente pressante, di risolvere il problema della casa in affitto. Chi si iscrive viene a conoscenza dell'esistenza della Cooperativa in virtù del "passaparola".



Anno di costruzione:
1958
Numero civico 23
Appartamenti:
20 (4 appartamenti x 5 piani);
- metratura mq. 52,00 + balcone di
mq. 3,58;

Numeri civici 25, 27
Appartamenti:
16 (2 appartamenti x 4 piani x 2
vani scala);
- tip. A mq. 58,66 + balcone
- tip. B mq. 50,40 + balcone
- tip. C mq. 65,91 + balcone
- tip. D mq. 58,05 + balcone
(superficie balcone mq. 3,60)

Dotazioni:
- riscaldamento centralizzato;
- acqua calda sanitaria autonoma;
- 4 ascensori (suddivisi su 4 vani
scala);
- cantina di pertinenza (in totale 36
cantine di varie metrature).

Il turnover dei soci negli ultimi due anni è stato il seguente:

	Totale	Per morte	Per trasferimento e/o altro
Situazione al 31/12/2008	4.462		
ammessi nel 2009	107		
recessi nel 2009	-57	-53	-4
Situazione al 31/12/2009	4.512		
ammessi nel 2010	138		
recessi nel 2010	-48	-35	-13
Situazione al 31/12/2010	4.602		

1.2 La composizione qualitativa

Sesso: la proporzione fra maschi e femmine è la seguente:

I soci per sesso al 31/12/2010

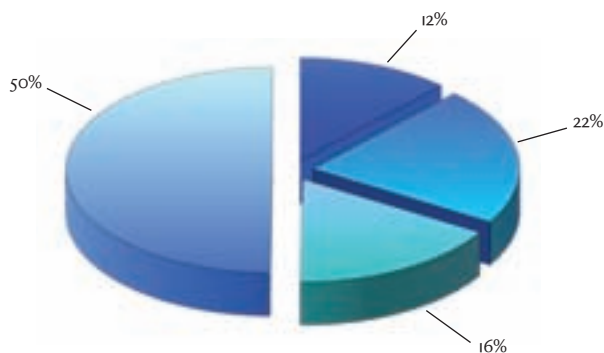


Soci maschi	2583
Soci femmine	2019
Totale	4602

Età anagrafica:

la tabella seguente evidenzia la composizione della base sociale per fasce di età:

Numero dei soci per fasce di età al 31/12/2010



Fino a 35 anni	550
Fino a 50 anni	999
Fino a 60 anni	760
Oltre i 60 anni	2293
Totale	4602



Anno di costruzione:
1960

Appartamenti:
36;

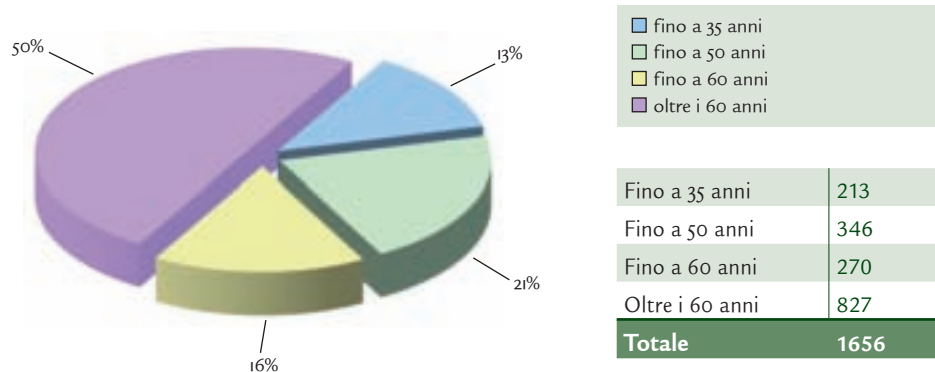
Locali commerciali:
2 al piano terra

Dotazioni:
- ristrutturato nel 2000/2001
con rifacimento di facciate,
copertura, serramenti, parti
comuni e ascensore;
- riscaldamento centralizzato;
- acqua calda sanitaria
centralizzata;
- 1 ascensore;
- cantina di pertinenza (in totale
36 cantine di varie metrature).

Fra i soci residenti a Cusano Milanino 886 abitano nel quartiere storico e 770 nel quartiere nuovo..

La loro distribuzione per fasce di età è la seguente:

Soci residenti in Cooperativa per fasce di età al 31/12/2010

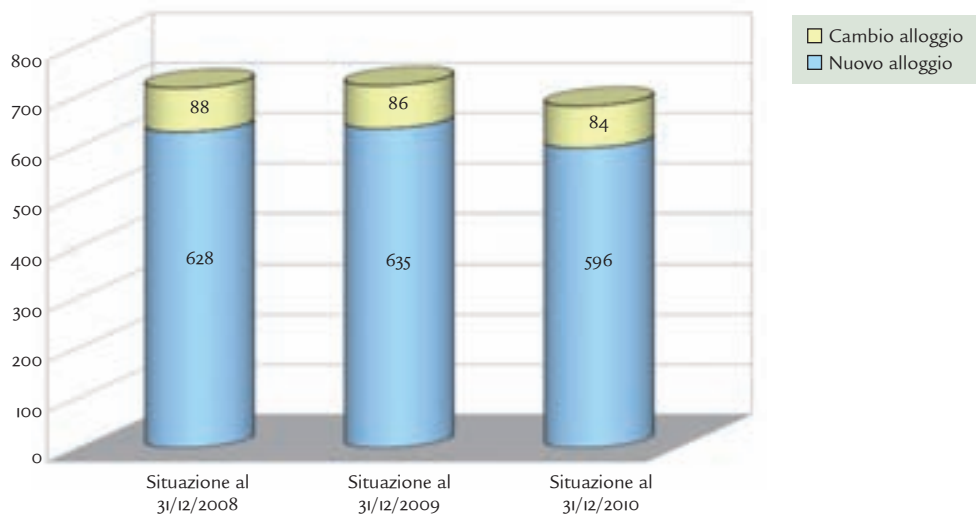


1.3 Le richieste di assegnazione

Numero dei soci in lista di attesa per l'assegnazione di alloggio:

RICHIESTE DI ASSEGNAZIONE in affitto	Nuovo alloggio	Cambio alloggio	Totale
Situazione al 31/12/2008	628	88	716
Situazione al 31/12/2009	635	86	721
Situazione al 31/12/2010	596	84	680

Le richieste di assegnazione in affitto nel periodo 2008-2010





Anno di costruzione:
1961

Appartamenti:
36;

- tip.A mq. 56,60 + balcone;
- tip.B mq. 69,86 + 2 balconi;
- tip.C mq. 57,31 + balcone;
- tip.D mq. 56,28 + balcone;
(superficie balcone di mq. 5,30)

Locali commerciali:

4 (al piano terra di varie metrature);

Dotazioni:

- ristrutturato nel 2000/2001 con rifacimento di facciate, copertura, serramenti, parti comuni e ascensore;
- riscaldamento centralizzato;
- acqua calda sanitaria centralizzata;
- 1 ascensore;
- cantina di pertinenza (in totale 36 cantine di varie metrature).

2.IL PATRIMONIO A PROPRIETÀ INDIVISA

2.1 Numero delle unità immobiliari, assegnazioni e rilasci

	Residenza destinata in godimento	Spazi commerciali in locazione	Box e posti auto
	N. unità	N. unità	N. unità
Patrimonio totale al 31/12/2008	1.005	54	970
Movimenti anno 2009			
Assegnazioni	28	3	15
Rilasci	24	3	16
Patrimonio totale al 31/12/2009	1.005	54	970
Movimenti anno 2010			
Assegnazioni	22	4	26
Rilasci	21	1	19
Patrimonio totale al 31/12/2010	1.005	56	970

La sostanziale stabilità numerica del patrimonio a proprietà indivisa, con particolare riferimento alla residenza, è la risultante delle attuali difficoltà nel realizzare case da concedere in affitto a costi che consentano la determinazione

di canoni di godimento accessibili.

Il numero di rilasci ed assegnazioni all'interno del patrimonio esistente rappresenta comunque una modalità di soluzione, ancorché limitata, ai problemi abitativi di altrettante famiglie.

2.2 Nuove realizzazioni

Nel corso del 2010 non sono state realizzate nuove costruzioni. L'ultima in ordine di tempo è stata l'ultimazione di 36 alloggi delle 2 torri di via Pedretti

43 e 45 in Cusano Milanino (area ex CIA) con l'assegnazione degli stessi avvenuta nel mese di febbraio 2007.

2.3 Il beneficio per i soci

L'applicazione di canoni calmierati rispetto al mercato è una prerogativa che qualifica l'operato della Cooperativa. Il raffronto fra canoni cooperativi e canoni

di mercato fornisce la misura anche in termini economici del beneficio a favore dei soci in godimento.

RESIDENZA

N. Unità	Mq Comm	Canone annuo	Canone annuo/mq	Canone mercato/mq	Differenza Ca-Cm	Beneficio annuo per i soci in godimento
1005	67.347,42	2.225.355,95	33,04	90,00	-56,96	3.835.911,85

BOX

N. Unità	Canone annuo	Canone annuo/mq	Canone mercato/mq	Differenza Ca-Cm	Beneficio annuo per i soci in godimento
461	228.609,65	495,90	1.200,00	704,10	324.590,35

Il giusto apprezzamento delle cifre dell'ultima colonna conferma la natura non speculativa dell'attività economica della Cooperativa, a tutto vantaggio del socio che usufruisce direttamente del rapporto di scambio con la Cooperativa stessa, rapporto che si rende

possibile solo con la disponibilità del patrimonio sociale. Questa considerazione parte dall'assunto che la casa da concedere in godimento è patrimonio di tutti i soci, e che, pertanto, deve generare un servizio a disposizione di tutti i soci.



Anno di costruzione:
1963

Appartamenti:
38;

- metrature varie
(da mq. 59,03 a mq. 75,26);

Dotazioni:

- ristrutturato nel 1996/1997 con rifacimento di facciate e realizzazione di box interrati; nel 2002 è stato completamente rinnovato l'impianto ascensore;
- riscaldamento centralizzato;
- acqua calda sanitaria centralizzata;
- 1 ascensore;
- cantina di pertinenza (in totale 38 cantine di varie metrature).



Anno di costruzione:
1965

Appartamenti:

51 (4 appartamenti x 12 piani +
3 appartamenti al 13° piano);
- tip.A mq. 67,89 + balcone
- tip.B mq. 69,00 + balcone
- tip.C mq. 69,17 + balcone
- tip.D mq. 53,73 + balcone
(superficie balcone mq. 4,75)

Locali commerciali:

1 (al piano terra);

Dotazioni:

- ristrutturato nel 2004/2005 con
rifacimento di facciate,
copertura, serramenti, parti comuni
e ascensori;
- riscaldamento centralizzato;
- acqua calda sanitaria centralizzata;
- 2 ascensori;
- cantina di pertinenza (in totale 51
cantine di varie metrature).

2.4 Il mantenimento e la riqualificazione del patrimonio

Il mantenimento in buono stato, l'adeguamento alle normative di legge, ma, soprattutto, la continua riqualificazione degli immobili a proprietà indivisa al fine di aumentarne la fruibilità da parte dei soci e le funzionalità complessive degli stabili rappresentano una delle attività sulle quali si concentra costantemente l'attenzione del Consiglio di Amministrazione.

Gli interventi riguardano: i risanamenti conservativi di interi stabili, le ristrutturazioni di singole unità immobiliari (alloggi, boxes, usi diversi), la riqualificazione

delle parti comuni degli stabili e di quelle al loro servizio.

Gli alloggi non inseriti in programmi di risanamento complessivo degli immobili, prima della loro riassegnazione vengono completamente revisionati, intervenendo, se necessario, con una ristrutturazione completa degli stessi. Oltre all'adeguamento normativo ed al rinnovo degli impianti, l'ufficio tecnico della Cooperativa propone, ove se ne ravveda la necessità, tutti quegli interventi necessari al fine di migliorare le caratteristiche di comfort e funzionalità dell'abitazione.

	N. Di Alloggi	Mq. Utili	Costo Complessivo Degli Interventi
ANNO 2008	31	1.379	€ 561.624,91
ANNO 2009	38	2.270	€ 273.504,96
ANNO 2010	30	1.771	€ 514.008,04

INTERVENTI DI RIPRISTINO SUL PATRIMONIO COMUNE E ADEGUAMENTI TECNOLOGICI

La cura delle parti comuni degli stabili è importante tanto quanto quella degli alloggi. Qui di seguito vengono elencati gli interventi che, per la loro importanza, vengono definiti di straordinaria manutenzione

ELENCO INTERVENTI EFFETTUATI NEL CORSO DELL'ANNO 2010

1) Via Monte Grappa 11/13 e via Stelvio 49/51/55-61/63

- a) Sostituzione termoconvettori

Il costo è risultato pari a € 310.915,46

2) Via Pieroni 3 e Tagliabue 12

- a) Appalto per la ristrutturazione

Il costo è risultato pari a € 1.067.105,52

3) Via Tagliabue 1 e Adige 20

- a) Appalto per la centralizzazione ACS e nuovi impianti elettrici parti comuni

Il costo è risultato pari a € 112.059,48

4) Via monte Grappa 7/A

- a) Rifacimento impianto ascensore

Il costo è risultato pari a € 39.000,00

5) Area ex Cia

- a) Appalto per le opere di urbanizzazione

Il costo è risultato pari a € 68.256,77

6) Fabbricato de "il Circolino" via Adige 22

- a) Appalto per la manutenzione straordinaria

Il costo è risultato pari a € 100.000,00

VIA ADDA, 15



Anno di costruzione:
1966

Appartamenti:

51 (4 appartamenti x 12 piani +
3 appartamenti al 13° piano);
- tip.A mq. 67,89 + balcone
- tip.B mq. 69,00 + balcone
- tip.C mq. 69,17 + balcone
- tip.D mq. 53,73 + balcone
(superficie balcone mq. 4,75)

Locali commerciali:

4 (al piano terra di varie
metrature);

Dotazioni:

- ristrutturato nel 2002/2004 con
rifacimento di facciate,
copertura, serramenti, parti comuni
e ascensori;
- riscaldamento centralizzato;
- acqua calda sanitaria centralizzata;
- 2 ascensori;
- cantina di pertinenza (in totale 51
cantine di varie metrature).



Anno di costruzione:
1967

Appartamenti:

51 (4 appartamenti x 12 piani +
3 appartamenti al 13° piano);
- tip.A mq. 67,89 + balcone
- tip.B mq. 69,00 + balcone
- tip.C mq. 69,17 + balcone
- tip.D mq. 53,73 + balcone
(superficie balcone mq. 4,75)

Locali commerciali:

2 (al piano terra di varie
metrature);

Dotazioni:

- ristrutturato nel 2003/2004 con
rifacimento di facciate,
copertura, serramenti, parti comuni
e ascensori;
- riscaldamento centralizzato;
- acqua calda sanitaria centralizzata;
- 2 ascensori;
- cantina di pertinenza (in totale 51
cantine di varie metrature).

LAVORI IN PROGRAMMA DAL 2011

1) Via Pieroni 3 e Tagliabue 12

- a) Appalto per la ristrutturazione

importo previsto € 275.614,30

2) Via Tagliabue 1 e Adige 20

- a) Appalto per la centralizzazione ACS e nuovi impianti elettrici parti comuni

importo previsto € 305.295,26

3) Area ex Cia

- a) Appalto per le opere di urbanizzazione.

importo previsto € 496.901,17

4) Via Tagliabue 1/ABCD

- a) Appalto per la ristrutturazione dello stabile

importo previsto € 995.919,00

5) Fabbricato de "il Circolino" via Adige 22

- a) Appalto per la manutenzione straordinaria

importo previsto € 143.920,00

6) Via Stelvio e Monte Grappa

- a) Nuova recinzione e parapetto box Stelvio e manutenzione cementi armati box

importo previsto € 70.682

7) Centrali Termiche

- a) Completamento telegestione

importo previsto € 57.000,00

Preme sottolineare che tutti gli interventi evidenziati nel presente documento, sono stati effettuati tramite autofinanziamento (prestito sociale)

2.5 I servizi all'abitare

Il miglioramento della qualità della vita all'interno degli stabili è un altro punto qualificante dell'attività della Cooperativa. Si è cominciato cercando di razionalizzare l'attività manutentiva sul patrimonio, per migliorarne sia gli aspetti di efficienza che di efficacia. Il

primo passo è stato quello di recepire in modo sistematico e computerizzato tutte le richieste di intervento pervenute in Cooperativa siano esse relative ad interventi manutentivi di un certo peso, che relative ad interventi di manutenzione minuta.

Manutenzione Ordinaria Situazione al 31/12/10

	n°	Preventivo
N. Richieste di intervento da Soci	527	
N. Richieste di intervento da Coop.	713	
Ordini eseguiti da personale interno	692	
Ordini eseguiti da fornitori esterni	537	€ 237.373,09
Ordini da eseguire	31	€ 31.943,77
N. Ordini totali	1260	

La qualità dell'abitare si qualificherà prossimamente anche per una serie di nuovi servizi che la Cooperativa ha intenzione di mettere a disposizione dei propri soci e della

comunità territoriale di riferimento quali, ad esempio, servizi di assistenza per persone anziane, predisposizione di spazi da destinare ad attività sociali e culturali, ecc.

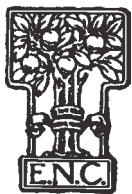
VIA TICINO, 8



Anno di costruzione:
1968

Appartamenti:
39
(6 appartamenti x 6 piani + 3 appartamenti al 7° piano);
- metrature varie
(da mq. 52,10 a mq. 67,70);

Dotazioni:
- riscaldamento centralizzato;
- acqua calda sanitaria centralizzata;
- 1 ascensore;
- cantina di pertinenza (in totale 39 cantine di varie metrature).



COOPERATIVA EDIFICATRICE notizie

COOPERATIVA EDIFICATRICE
CUSANO MILANINO

Periodico di informazione per i soci
della Cooperativa Edificatrice
di Cusano Milanino



Anno 18
n. 1
Aprile 2011

Lo scorso 9 Aprile, in sala E.T. Moneta, è stata presentata l'interessante relazione in merito al "PROGETTO ANZIANI": di seguito riportiamo l'introduzione e ne richiamiamo lo scopo, suggerendo, chiaramente, la lettura dell'intero opuscolo



Preso atto dell'alto numero di persone ultra-75enni che risiedono negli edifici di proprietà, già da qualche anno la cooperativa edificatrice di Cusano Milanino ha iniziato a rivolgere una particolare attenzione ai suoi soci anziani, supponendo che alcuni possano presentare esigenze socio-assistenziali emergenti, non soddisfatte

o non espresse. Proprio in base a questa intuizione (benché non ancora suffragata da dati), abbiamo cominciato a pensare, stimolati anche dalle richieste di alcuni soci, alla possibilità di dare una risposta ad un tipo di bisogni il cui soddis-

sfacimento possa essere assicurato da volontari o altre figure, senza creare sovrapposizioni con gli operatori pubblici e con gli interventi professionali già esistenti.

Per sondare questa prospettiva il primo problema che si è posto è stato quello di esplorare la realtà dei soci anziani, senza dare nulla per scontato; agli inizi del 2008 sono stati presi contatti con l'Amministrazione Comunale per avere indicazioni su possibili modalità di rilevazione dei bisogni. La riflessione sul tema è stata ripresa in modo più specifico nel 2009 con la consulenza di una figura professionale che possiede una conoscenza approfondita della realtà del territorio, la dott.ssa Rosemarie Tidoli. A lei, per molti anni Assistente Sociale dell'area anziani al Comune di Cusano Milanino, è stata affidata l'elaborazione di un progetto d'indagine mirato alla rilevazione e all'analisi dei bisogni della popolazione anziana residente negli edifici cooperativi.

Questi gli scopi specifici del progetto:

- 1) l'acquisizione di conoscenze approfondite sulla situazione dei soci anziani. L'oggetto d'indagine è stato individuato nella fascia di residenti dai 75 anni in su, età dalla quale è più probabile che inizino a manifestarsi problemi assistenziali e sanitari di un certo peso;

SOMMARIO

INTRODUZIONE "PROGETTO ANZIANI"	p. 1-2
INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA	p. 2
DELIBERE 2010	p. 3
BEFANA, TOMBOLATA	p. 4
PERCHÈ L'8 MARZO?	p. 5
ALIMENTAZIONI & TUMORI: QUALE RELAZIONE?	p. 6-7
ANGOLO COTTURA "RICETTE A CONFRONTO"	p. 8-9
CENNI STORICI	p. 10
IL GIUDICE DI PACE	p. 10-11
AGGIUNGI UN POSTO A TAVOLA	p. 12
APPUNTI DI UN VENDITORE DI DONNE	p. 12-13
VIENI VIA CON ME... "ROBERTO SAVIANO"	p. 13
SPESE GENERALI	p. 14-15
FACCIAMO IL PUNTO SU... "CONDIZIONI ECONOMICHE"	p. 16

Trimestrale che da quindici anni accompagna la vita della cooperativa

3. LA TRASPARENZA DEI RAPPORTI

VIA MONTEGRAPPA,
7 A-B-C



Anno di costruzione:
1974

Appartamenti:
51 (suddivisi su 8 piani con 3 vani scala);
- metrature varie
(da mq. 28,61 a mq. 63,80);

Dotazioni:
- riscaldamento centralizzato;
- acqua calda sanitaria autonoma;
- 3 ascensori (suddivisi su 3 vani scala);
- cantina di pertinenza (in totale 51 cantine di varie metrature).

Molteplici sono le iniziative e gli strumenti che la Cooperativa predispone al fine di qualificare i rapporti con i soci. Essi riguardano sia la comunicazione in generale, che la definizione dei rapporti di tipo contrattuale.

3.1 La comunicazione

“Cooperativa edificatrice notizie” è il titolo della pubblicazione trimestrale che viene inviata a tutti i soci della Cooperativa.

In essa vengono fornite informazioni sulle attività in essere e sulle decisioni assunte dal Consiglio di Amministrazione. Vengono inoltre redatti commenti su vicende che possono interessare, direttamente o indirettamente, la vita della Cooperativa e del Movimento Cooperativo.

www.coopedifcusano.com è l'indirizzo del nuovo sito internet, che vuole proporsi come strumento di comunicazione innovativa e dalle grandi potenzialità. Attraverso esso sarà possibile avere informazioni in tempo reale sulle attività e le iniziative della Cooperati-

va. In un prossimo futuro, sarà inoltre possibile scaricare documentazione, comunicare la propria adesione alla Cooperativa o a singoli programmi. Attraverso la posta elettronica, oggi è già possibile comunicare direttamente con gli uffici e con ogni collaboratore della Cooperativa.

3.2 I rapporti contrattuali

Rilevante importanza rispecchia la documentazione che qualifica i rapporti contrattuali e di scambio fra socio e Cooperativa. L'obiettivo che ci si pone è quello di instaurare e mantenere con i soci rapporti improntati alla massima chiarezza e trasparenza.

Ai soci assegnatari di alloggio in godimento vengono forniti:

- una scheda con tutti i dati quantitativi relativi al canone di godimento annuale e alle spese di gestione;
- il regolamento interno;
- gli interventi di manutenzione straordinaria vengono illustrati e discussi in appositi incontri con i soci interessati.



Anno di costruzione:
1974

Appartamenti:
48 (2 appartamenti x 8 piani x 3
vani scala);
- metrature varie
(da mq. 49,54 a mq. 63,59);

Dotazioni:
- riscaldamento centralizzato;
- acqua calda sanitaria
autonoma;
- 3 ascensori (suddivisi su 3
vani scala);
- cantina di pertinenza
(in totale 48 cantine di varie
metrature).

4. IL COINVOLGIMENTO E LA PARTECIPAZIONE DEI SOCI

4.1 Prima di diventare socio

Il coinvolgimento dei soci comincia ancora prima che essi diventino tali: allo sportello vengono fornite in modo dettagliato tutte le informazioni necessarie agli adempimenti formali circa la richiesta per diventare socio, oltre a una panoramica dei servizi che la società è in grado di offrire (la documentazione da produrre per l'iscrizione, gli orari degli uffici, le abitazioni, il prestito sociale ecc.). Inoltre viene consegnato all'aspirante socio copia dello Statuto, del regolamento per l'assegnazione degli alloggi e del regolamento per il prestito sociale. Su specifica richiesta l'aspirante socio può chiedere un incontro con la direzione, al fine di comprendere meglio la missione della Cooperativa e le caratteristiche che la differenziano dalle società di capitale.

4.2 Quando si è soci

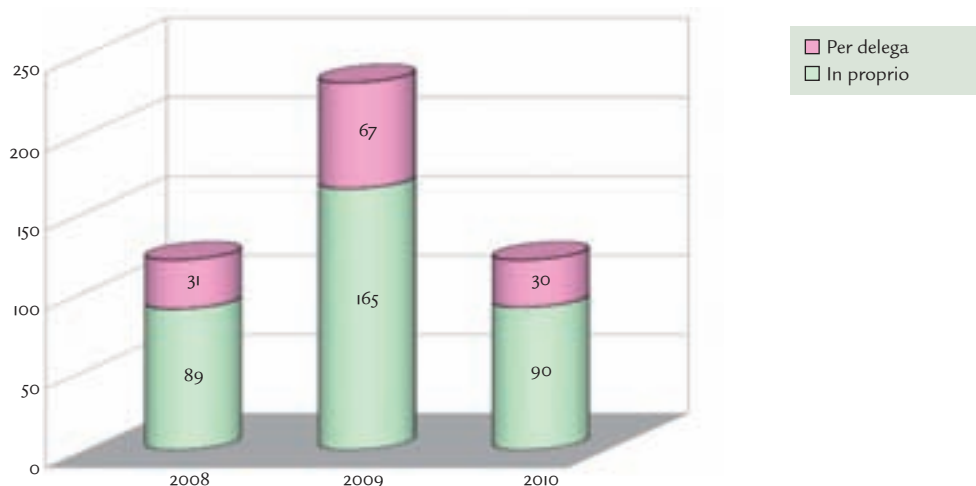
La partecipazione dei soci, il confronto con gli organismi dirigenti, la condivisione delle scelte attuate dal Consiglio di Amministrazione è un tratto essenziale che contraddistingue i meccanismi di funzionamento della Cooperativa.

Alla valorizzazione dei momenti istituzionali di partecipazione democratica quali le Assemblee ordinarie e straordinarie si affiancano occasioni di confronto anche informali, quali incontri di quartiere e di caseggiato per la discussione di tematiche specifiche e momenti di confronto e di relazione anche fra singoli soci ed i rappresentanti della Cooperativa delegati a particolari attività.

La partecipazione alle Assemblee annuali di Bilancio è stata la seguente:

	In proprio	Per delega	Totale
Anno 2008	89	31	120
Anno 2009	165	67	232
Anno 2010	90	30	120

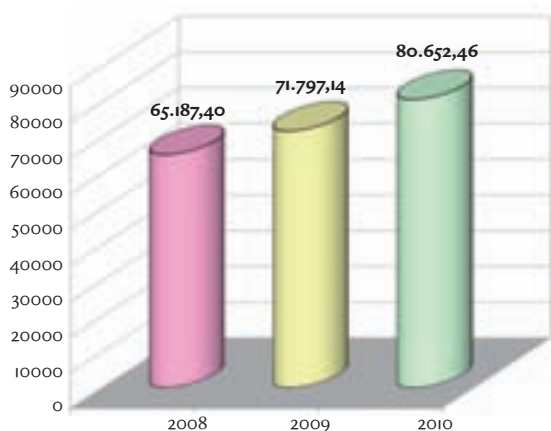
Partecipazione alle assemblee nel periodo 2008-2010



4.3 La partecipazione al capitale sociale

La partecipazione dei soci, oltre che da quanto sopra descritto, ha anche una propria misurabilità economica, essendo rappresentata dalla sottoscrizione di quote di capitale sociale. L'evoluzione delle quote sociali viene evidenziata nella tabella sottostante:

Andamento del capitale sociale



	Saldo al 31/12/2008	Anno 2009			Anno 2010		
		entrati	usciti	saldo	entrati	usciti	saldo
Ammontare del capitale sociale:	65.187,40			71.797,14			80.652,46
Numero quote da € 0,25	18.340		-250	18.090	1	-231	17.860
Numero quote da € 2,58	15.030		-222	14.808	1	-122	14.687
Numero quote da € 25,00	873		-7	866		-9	857
Numero quote da € 70,00		107	-1	106	136	-1	241

VIA MONTEGRAPPA,
11 G-H-I



Anno di costruzione:
1977

Appartamenti:
48 (2 appartamenti x 8 piani x 3 vani scala);
- metrature varie
(da mq. 55,67 a mq. 69,68);

Dotazioni:
- riscaldamento centralizzato;
- acqua calda sanitaria autonoma;
- 3 ascensori (suddivisi su 3 vani scala);
- cantina di pertinenza (in totale 48 cantine di varie metrature).



Certificato Azionario



Anno di costruzione:
1978

Appartamenti:
48 (2 appartamenti x 8 piani x 3
vani scala);
- metrature varie
(da mq. 56,02 a mq. 70,06);

Dotazioni:
- riscaldamento centralizzato;
- acqua calda sanitaria
autonoma;
- 3 ascensori (suddivisi su 3
vani scala);
- cantina di pertinenza
(in totale 48 cantine di varie
metrature).

5. IL PRESTITO SOCIALE

5.1 Le finalità

Il prestito da soci rappresenta uno dei perni fondamentali sulla base dei quali sono stati possibili la nascita e lo sviluppo della Cooperativa. Il prestito sociale è l'elemento economico che racchiude in sé molti di quei valori di riferimento ai quali si ispira l'azione della Cooperativa. Attraverso il prestito sociale prendono vita e si concretizzano la mutualità (ogni socio apporta una parte delle risorse necessarie alla realizzazione dell'attività volta al soddisfacimento dei bisogni comuni), la solidarietà (le risorse apportate oggi servono per il soddisfacimento anche dei bisogni delle generazioni future), economicità (è una forma di finanziamento meno onerosa rispetto ai crediti bancari e, al tempo stesso, consente una remunerazione più conveniente a favore dei soci depositanti).

Prima della forte espansione territoriale degli sportelli bancari, inoltre, la gestio-

ne del prestito sociale si è anche marcatamente caratterizzata come servizio prestato al socio depositante, il quale, sul proprio libretto può effettuare operazioni di tesoreria personale, versando anche assegni e prelevando contante senza necessariamente doversi recare in una banca.

Il prestito sociale si concretizza mediante l'emissione di un libretto di risparmio nominativo, intestato al socio che ne fa richiesta, e sul quale il socio può effettuare operazioni di versamento di denaro (fino ad un massimo di € 67.167,00 per socio) e di prelievo (nei limiti della disponibilità del libretto).

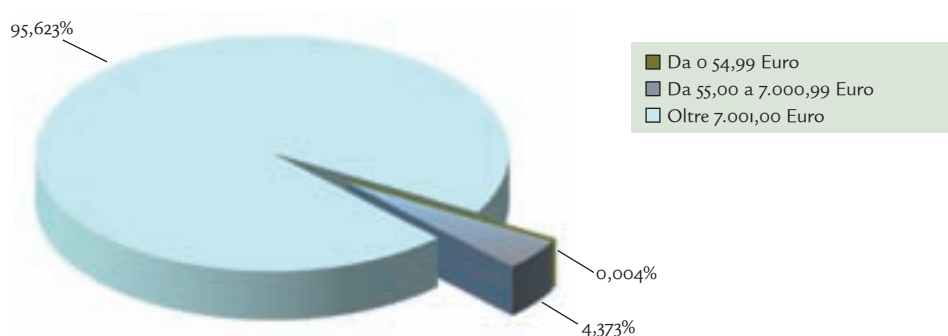
Alla fine dell'anno, sulle giacenze effettive la Cooperativa riconosce una remunerazione nella forma di interesse. Sugli interessi maturati a favore del socio viene applicata una ritenuta fiscale agevolata, pari al 12,50%.

5.2 La consistenza

Al 31 dicembre 2010 l'entità complessiva del deposito sociale, suddivisa per fasce era la seguente:

Fasce di deposito	Consistenza	N° depositanti
Da 0 a 54,99 Euro	€ 2.136,26	154
Da 55,00 a 7.000,99 Euro	€ 2.607.257,76	954
Oltre 7.001,00 Euro	€ 57.007.427,04	1543
Totale	€ 59.616.821,06	2651

La consistenza del Prestito Sociale per fasce di deposito



5.3 La remunerazione

La remunerazione del deposito è suddivisa per fasce di giacenza, al superamento di ognuna delle quali tutto il deposito viene remunerato al relativo tasso. Il risparmiatore può tentare una comparazione con forme alternative di investimento presenti sui mercati finanziari,

ma va tenuto sempre ben presente che il tasso di interesse è un parametro di raffronto che non può essere apprezzato disgiuntamente dalle altre caratteristiche dell'investimento: il prestito sociale è una formula di risparmio non vincolata e prontamente liquidabile.

Rendimenti lordi - anno 2010

Periodo	Fasce di deposito	Prestito sociale
Dal 01/09/2010	da 55,00 a 7.000,99	1,80%
	da 7.001,00 a 63.000,00	2,30%

VIA STELVIO, 51
D-E-F



Anno di costruzione:
1981

Appartamenti:
42 (2 appartamenti x 7 piani x 3 vani scala);
- metrature varie (da mq. 56,10 a mq. 74,80);

Locali commerciali:
4 (al piano terra, di varie metrature);

Dotazioni:
- riscaldamento centralizzato;
- acqua calda sanitaria autonoma;
- 3 ascensori (suddivisi su 3 vani scala);
- cantina di pertinenza (in totale 48 cantine di varie metrature);
- sala riunioni "G. Caroli" al piano terra.



Anno di costruzione:
1983

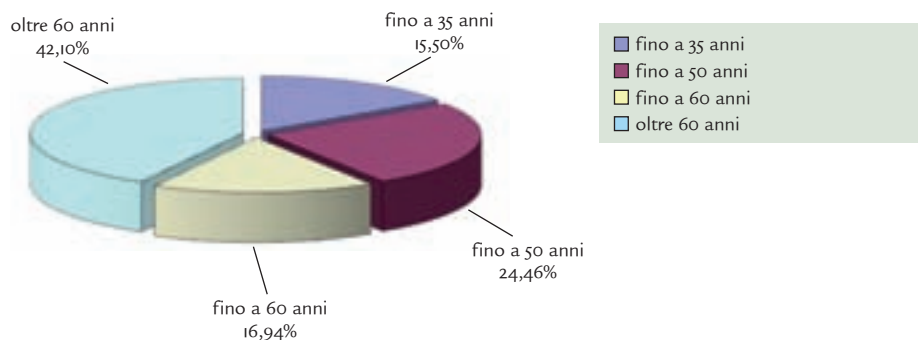
Appartamenti:
48 (2 appartamenti x 8 piani x 3
vani scala);
- metrature varie
(da mq. 57,10 a mq. 72,11);

Dotazioni:
- riscaldamento centralizzato;
- acqua calda sanitaria
autonoma;
- 3 ascensori (suddivisi su 3
vani scala);
- cantina di pertinenza (in
totale 48 cantine di varie
metrature).

5.4 Il socio depositante

La tabella seguente evidenzia l'evoluzione numerica del socio depositante, suddivisa per fasce di età.

	Fasce di età	Residenti	Non residenti	Totale	%
ANNO 2008	fino a 35 anni	250	256	506	17,15%
	fino a 50 anni	402	370	772	26,16%
	fino a 60 anni	242	210	452	15,32%
	oltre 60 anni	757	464	1221	41,38%
		1651	1300	2951	100,00%
ANNO 2009	fino a 35 anni	186	233	419	16,56%
	fino a 50 anni	298	353	651	25,73%
	fino a 60 anni	220	188	408	16,13%
	oltre 60 anni	704	348	1052	41,58%
		1408	1122	2530	100,00%
ANNO 2010	fino a 35 anni	179	232	411	16,00%
	fino a 50 anni	279	396	675	25,00%
	fino a 60 anni	218	231	449	17,00%
	oltre 60 anni	703	413	1116	42,00%
		1379	1272	2651	100,00%



Si rileva come il numero dei soci depositanti sia in costante crescita, sia fra i soci che abitano in Cooperativa (soci residenti) che fra quelli che non abitano in Cooperativa. In termini numerici, la prevalenza è rappresentata dai soci con età superiore ai 50 anni.

6. GLI ALTRI FINANZIATORI

VIA MATTEOTTI, 35



Anno di costruzione:
1986

Locali commerciali:
8 + sede Cooperativa
Edificatrice di Cusano
Milanino;
- metrature varie
(da mq. 40,89 a mq. 104,66);

Dotazioni:
- riscaldamento centralizzato;
- acqua calda sanitaria
autonoma;
- 1 ascensore;
- cantina di pertinenza (in
totale 9 cantine di varie
metrature).

6.1 Gli Istituti di credito

Assieme ai soci depositanti, il sistema bancario rappresenta l'altra parte importante per il sostegno finanziario delle attività della Cooperativa. Le operazioni di finanziamento sono quasi esclusivamente a medio e lungo termine, coerentemente con la natura dell'attività svolta. I mutui in essere, alla data del 31.12.2010 sono i seguenti:

Istituto di credito	Capitale originario	Capitale residuo	Scadenza
Banca Intesa - Rete Cariplo	€ 1.032.914	€ 0	dicembre 2010
Banca Intesa - Rete SanPaolo	€ 3.421.892	€ 2.274.481	giugno 2018
Totale	€ 4.454.806	€ 2.274.481	

Le remunerazioni complessivamente riconosciute agli istituti mutuanti, in termini di interesse, nel corso dell'anno 2010, sono state le seguenti:

Istituto di credito	Interessi pagati
Banca Intesa - Rete Cariplo	€ 12.970
Banca Intesa - Rete SanPaolo	€ 43.037
Totale	€ 56.007



Anno di costruzione:
1986

Appartamenti:
64 (2 appartamenti x 8 piani x 4
vani scala);
- metrature varie
(da mq. 57,66 a mq. 72,90);

Dotazioni:
- riscaldamento centralizzato;
- acqua calda sanitaria
autonoma;
- 4 ascensori
(suddivisi su 4 vani scala);
- cantina di pertinenza
(in totale 64 cantine di varie
metrature).

7. I COLLABORATORI

7.1 I dipendenti

Il personale dipendente è costituito da n. 1 dirigente, n. 2 quadri (responsabile tecnico e responsabile amministrativo), n. 1 impiegato tecnico, n. 5 impiegati amministrativi, n. 9 operai.

L'anzianità di servizio aziendale è la seguente: fino a cinque anni, tre dipendenti; da cinque a dieci anni, tre dipendenti; maggiore di dieci anni, dodici dipendenti.

Il costo del lavoro complessivo per il personale dipendente, nell'anno 2010 è stato pari a euro 899.615

Il 15 maggio 2008, con la pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale, è entrato in vigore il nuovo "Testo Unico sulla salute e sicurezza sul lavoro" che racchiude in un unico provvedimento tutte le normative in materia di sicurezza sino a quella data in vigore (come il noto D.Lgs. 626/94, e la direttiva cantieri D.Lgs. 626/94) aggiornandole alle più attuali esigenze del mondo del lavoro. Questo decreto, approvato anche sulla scia delle ultime tragedie nazionali, non si limita ad inasprire ulteriormente le sanzioni e misure di prevenzione, ma dà chiare indicazioni sulle procedure e le risorse da mettere in campo.

Lavorare in Cooperativa rappresenta, per l'individuo, qualcosa che supera la sterile esecuzione di un mansionario. Ciò dipende non solo dal fatto che il dipendente, solitamente, è anche socio della Cooperativa, ma, soprattutto, dalla volontà della Cooperativa di sviluppare nei collaboratori la capacità di condividere e praticare la missione aziendale, attraverso un clima organizzativo che favorisca la presa di coscienza dell'utilità sociale della pro-

pria performance professionale. Questo è un elemento fondamentale per la crescita delle persone e, con esse, della qualità di funzionamento e della capacità di risposta dell'organizzazione della Cooperativa verso i suoi interlocutori.

7.2 I professionisti

La scelta dei professionisti che collaborano con la Cooperativa, per il ruolo fondamentale che essi sono chiamati a svolgere nell'ambito del processo produttivo, rappresenta un momento decisionale delicato ed importante.

Ai professionisti, infatti, non vengono richieste prestazioni "asettiche", ma sono coinvolti in un processo di partnership, necessario ad elevare la qualità progettuale e realizzativa della Cooperativa.

La provata capacità professionale deve accompagnarsi alla serietà e ad una predisposizione ad impostare rapporti di collaborazione sempre votati alla massima chiarezza.

7.3 Le imprese

Analoghi criteri di scelta valgono per la selezione di fornitori ed imprese edili, dei quali si valuta la capacità professionale, sulla base di interventi già realizzati, la solidità economica, l'affidabilità, la regolarità contributiva e, in particolare, la serietà.

Nella scelta delle imprese, stabilità e trasparenza del rapporto rappresentano fattori premianti, che garantiscono migliore qualità realizzativa dei progetti.

8. IL TERRITORIO

VIA STELVIO, 63



Anno di costruzione:
1986

Appartamenti:
32 (4 appartamenti x 8 piani);
- appartamenti A, B, C e D mq.
72,35 + loggia di mq. 4,07;

Dotazioni:
- riscaldamento
centralizzato;
- acqua calda sanitaria
autonoma;
- 1 ascensore.

8.1 La riqualificazione urbana

Grande attenzione viene posta dalla Cooperativa nel valutare gli effetti delle proprie realizzazioni in termini di riqualificazione fisica del territorio e di impatto ambientale. Questo vale sia nel caso dei piani di recupero delle aree industriali dismesse (come ad esempio il Pru ex CIA), che, eventualmente, nel caso di realizzazioni su aree di dimensioni più contenute.

8.2 L'impatto ambientale

Il Pru ex CIA ha segnato l'avvio di un percorso che impegna la Cooperativa sul tema dell'edilizia sostenibile. Ciò significa valutare la progettazione degli edifici ed i materiali impiegati nella costruzione anche sulla base degli impatti in termini di consumi energetici, di produzione di rifiuti, di emissioni inquinanti, di utilizzo di fonti rinnovabili di energia, ecc.

Ma da sempre la Cooperativa è attenta al proprio territorio di riferimento, a cominciare dagli interventi di manutenzione sul patrimonio esistente.

Nel corso degli ultimi anni la sostituzione di numerose centrali termiche ob-

solete con più efficienti caldaie alimentate a gas metano, e la completa bonifica delle coperture degli edifici realizzate in eternit hanno rappresentato investimenti di cui ha potuto beneficiare tutta la collettività.

Inoltre, per la prima volta, nell'ambito della ristrutturazione del plesso di via Pieroni 3 e di via Tagliabue 1 sono stati posati sui tetti i pannelli solari per la produzione di acqua calda.

8.3 La qualità dell'abitare

Essere cooperativa significa orientare il proprio agire partendo dalle esigenze della persona. Sulla base di questo concetto, lo sviluppo della Cooperativa è sempre riuscito a tener conto non solo degli aspetti estetici ed architettonici degli edifici, ma anche dell'evoluzione delle esigenze abitative dei propri soci. Queste hanno determinato la continua riqualificazione degli spazi sia quelli destinati alla residenza, che quelli destinati ai servizi collaterali all'abitare, rendendo i nuclei edificati della Cooperativa non solo case, ma, soprattutto, spazi ed abitanti.



Anno di costruzione:
1993

Appartamenti:

32 (4 appartamenti x 8 piani);
- tip.A e B mq. 86,80 + balcone
- tip.C e D mq. 83,53 + balcone
(superficie balcone mq. 5,25)

Locali commerciali:

4 (al piano terra, di varie
metrature);

Dotazioni:

- doppi servizi;
- riscaldamento centralizzato;
- acqua calda sanitaria
autonoma;
- 2 ascensori;
- box di pertinenza (in totale 32
box di varie metrature);
- cantina di pertinenza (in
totale 32 cantine di varie
metrature).

9. L'AMBIENTE SOCIALE

9.1 Gli attori presenti

La Cooperativa rappresenta, per gran parte delle realtà associative presenti sul territorio, un punto di riferimento consolidato. La possibilità di mettere a disposizione spazi favorisce la nascita e lo sviluppo di enti associativi di varia natura: politici, culturali, sportivi, ecc.

Anche i commercianti rappresentano una categoria attrice presente sul territorio, con la quale la Cooperativa entra in relazione in virtù di rapporti di locazione di spazi commerciali.

9.2 Le iniziative sociali

Nel corso dell'anno 2010 la Cooperativa, tramite il contributo fattivo dei delegati di caseggiato, ha promosso, direttamente o in collaborazione con altre associazioni, una serie di iniziative sociali e culturali, il cui scopo è quello di favorire anche momenti di incontro fra gli abitanti del territorio.

1) 6 gennaio festa dell'Epifania presso la Sala del circolino che ha coinvolto molti bambini e genitori. Come consuetudine ad ogni bambino è stata donata una calza,

realizzata da un gruppo di socie volontose e da alcuni delegati. A loro va un particolare ringraziamento.

2) 16 gennaio, con le offerte dei commercianti di Cusano, si è svolta la consueta tombolata natalizia che ci ha permesso di raccogliere fondi da destinarsi alle Associazioni di volontariato del territorio

3) 20 febbraio in collaborazione con gli oratori e il Comune abbiamo realizzato il consueto carro allegorico con addobbi a tema

4) 8 marzo festa della donna. I Delegati e alcuni consiglieri hanno consegnato a tutte le socie il tradizionale ramo di mimosa.

5) 12 settembre in collaborazione con il Comune si è tenuta la Biciclettata ecologica per le via di Cusano Milanino.

6) 3 ottobre gita sociale nella cittadina di Bobbio con visita alla sagra del Fungo e di altre specialità del luogo.

7) 24 ottobre nonostante il maltempo nei cortili di via Tagliabue 1 si è svolta la tra-

dizionale Castagnata, anche quest'anno frequentata da soci e non della Cooperativa, con vin brulè e caldarroste.

8) 30 ottobre mini castagnata presso il centro anziani "La Pelucca" di via Alemani per tutti gli ospiti, i parenti e le maestranze, per cercare di dare conforto e serenità anche con un piccolo gesto a quelle persone sempre bisognose di affetto e presenza affettiva.

9) Novembre abbiamo organizzato una gara di scala 40 per un momento di rilassatezza e coinvolgimento che ha riscosso, vista la numerosa partecipazione, notevole successo.

Tutto il ricavato delle iniziative realizzate è stato interamente devoluto alle associazioni di volontariato presenti sul territorio.

La consistente partecipazione dei soci dimostra che le attività svolte continuano a riscuotere nel tempo un notevole successo ed interesse nonché una sensibilità accentuata nei confronti delle iniziative solidaristiche.

Inoltre, nel corso dell'anno, sono stati devoluti contributi alle seguenti Associazioni ed Enti: A.LA.T.HA Onlus, AS.Co. Matteotti, ASD Pescatori Cusanesi, Ass. La Prateria, Ass. La Rondine Onlus, Associazione Il Sorriso, Bulzoni Editore S.r.l. (Pubblicazione A.G.Ghezzi), Centro Ripamonti, Cgil Spi, Croce Rossa Italiana, CSC, CSC Pallavolo, Don Orione, Emergency, Parrocchia San Martino e L'Immacolata, Progetto Emo-Casa, Proserpio Fabio (Pubblicazione A.G.Ghezzi), Scuola Materna Zucchi, Stand Festa Pd.

VIA PEDRETTI, 43, 45



Anno di costruzione:
2006

Appartamenti:
36 (2 edifici da 6 piani ciascuno, 3 alloggi per piano);
- sup. utile alloggio A mq 83,49 + 5,10 di loggia;
- sup. utile alloggi B e C mq 77,14 + 5,60 di loggia;

Dotazioni:
- riscaldamento centralizzato;
- acqua calda sanitaria centralizzata;
- 2 ascensori (1 per edificio);
- predisposizione impianto di raffrescamento.





10. MUTUALITÀ

La mutualità è un valore fondamentale della Cooperativa e si esprime attraverso una relazione che s'instaura tra i soci che si uniscono per la soddisfazione unitaria di bisogni comuni.

La Cooperativa prevede nel suo Statuto di soddisfare le aspettative dei soci attuali e futuri, costruendo e assegnando alloggi in godimento o in proprietà con il miglior rapporto qualità-prezzo. Promuovendo questo valore la Cooperativa Edificatrice instaura un rapporto privilegiato con le nuove generazioni cui è assicurato il patrimonio Cooperativo. La cooperativa instaura analoga relazione con il movimento cooperativo nel suo complesso, ed in particolare con le cooperative aderenti alla Lega delle Cooperative con le quali costituisce un "sistema" virtuoso.

La Cooperativa Edificatrice sostiene con convinzione il movimento cooperativo anche attraverso la contribuzione al fondo per lo sviluppo della cooperazione, che, per Legacoop, è gestito da un apposito ente denominato Coopfond, che è il Fondo Mutualistico per la Promozione e lo Sviluppo della Cooperazione.

Il versamento destinato a questo fondo costituisce dal 1992 un obbligo di legge e il suo ammontare è calcolato, ai termini di legge, al 3% degli utili conseguiti. Dal 1993, il fondo è costituito sotto forma di società per azioni e il pacchetto azionario è interamente controllato da Legacoop Nazionale che è sottoposta alla vigilanza del Ministero per le Attività Produttive. Il fondo è stato creato per

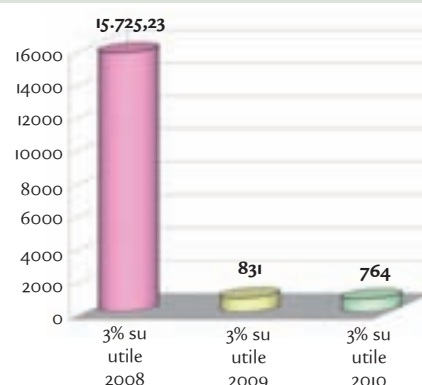
rispondere ai seguenti obiettivi:

- concorrere alla nascita di nuove cooperative e alla crescita di quelle esistenti, alla creazione di condizioni di sviluppo cooperativo, in particolare, nelle aree più svantaggiate dal punto di vista economico-sociale, per realizzare la politica di promozione cooperativa di Legacoop
- considerare la diffusione della cooperazione un'attività di interesse generale e pubblico, da realizzare con la massima responsabilità verso la comunità, verso Legacoop e verso le cooperative conferenti
- adoperarsi perché in tutto il Paese possa crescere la cooperazione nel rispetto delle peculiarità locali e dei principi cooperativi, che sono considerati, insieme alle qualità imprenditoriali, il principale elemento di valutazione dei progetti
- scegliere, tra chi è intenzionato a intraprendere nuove attività, partner capaci e affidabili, interessati a investire in comparti innovativi e di alto valore sociale
- garantire la massima efficienza nell'impiego del Fondo, adottando criteri gestionali di massimo rigore e di trasparenza, mirando, inoltre, al coinvolgimento consapevole delle cooperative conferenti allo scopo di utilizzare nel miglior modo possibile i capitali, gli sforzi organizzativi e le esperienze della cooperazione.

L'entità dei versamenti è rapportata all'utile di bilancio e, nell'ultimo triennio il suo andamento è stato il seguente:

Data	Descrizione	Importo
09-09-2009	3% su utile 2008	€ 15.725,23
19-07-2010	3% su utile 2009	€ 831,00
25-07-2011	3% su utile 2010	€ 764,00

Versamento al Fondo Mutualistico



UN PROGRAMMA DI MANDATO

Premessa:

Il Consiglio di Amministrazione, in carica per il periodo 2010-2012, ha deciso di dotarsi di un programma chiaro e condiviso da realizzarsi da parte del Consiglio in carica nel corso del proprio mandato. Questo programma è stato sintetizzato nel bilancio sociale 2009.

Di seguito riprendiamo la sintesi del programma evidenziando per ogni argomento lo stato attuale.

Progetto anziani

A partire dal prossimo mese di gennaio, per volontà della Cooperativa Edificatrice, si avvierà il "Progetto anziani", più esattamente si provvederà alla istituzione di un "servizio sperimentale di custodia sociale" e alla promozione di un "servizio sperimentale di prossimità e di trasporto sociale".

L'obiettivo, secondo le aspettative e i bisogni rilevati dall'indagine condotta nel 2010, è quello di favorire la costruzione di una rete minima di relazioni e di servizi rivolti agli anziani che hanno compiuto il settantacinquesimo anno di età.

Nei quartieri della Cooperativa Edificatrice, con tempi e modalità definiti, dei quali sarà data ampia informazione ai soci, avremo a disposizione alcune figure professionali che saranno chiamate " ... ad attuare un monitoraggio discreto ma costante delle situazioni più fragili o a rischio, con un'attenzione particolare per chi è solo e/o non è seguito dai servizi socio-assistenziali; ad ascoltare e stimolare le persone; ad accogliere semplici richieste mettendo in atto le soluzioni più semplici; a segnalare alle istituzioni i casi che necessitano di una presa in carico, ecc. ...".

" ... gli operatori svolgeranno inoltre un ruolo di "sentinelle" sociali, in grado di offrire interventi tempestivi nelle emergenze (malori, incidenti domestici, ecc.) e di ridurre il rischio di furti o truffe ai danni degli anziani ...".

Il Progetto prevede inoltre che venga promossa ed attivata una rete di volontari

" ... dedicata a interventi di prossimità e di trasporto sociale di natura semplice ...".

Si è deciso infine di volgere il nostro sguardo e la nostra attenzione alle numerose problematiche che riguardano gli anziani e le famiglie. Siamo consapevoli della presenza di altri pro-

blemi ugualmente rilevanti e, tuttavia, cominciamo da qui.

Affronteremo questo percorso cercando di far convivere la determinazione con la prudenza. Le scelte fatte e quelle che faremo dovranno essere utili ai soci e si collocheranno nel solco della tradizione mutualistica della cooperativa.

Anche le scelte di questo periodo derivano dalla nostra storia e dai valori della cooperazione. L'art. 5 comma 2/f dello Statuto della Cooperativa Edificatrice prevede che la società possa "prestare ai soci servizi diretti a soddisfare bisogni di natura amministrativa, assistenziale, educativa, culturale, sociale, sportiva e ricreativa".

Questa possibilità di promuovere altre forme di cooperazione, oltre alla missione storica di costruire case, diviene quindi un nuovo terreno del nostro impegno.

Siamo consapevoli che la vita collettiva stia velocemente mutando. La Pubblica amministrazione sta dedicando risorse sempre più limitate ai diversi servizi destinati alla persona. In questo contesto le famiglie rischiano di essere lasciate sole.

La prospettiva, purtroppo, vedrà sicuramente confermate sia la diminuzione delle risorse che la crescita dei bisogni per la popolazione anziana.

Nel nostro Bilancio Sociale si riportano alcune informazioni che aiutano a definire lo scenario nuovo nel quale si trovano le famiglie e i singoli, in una fase nella quale la società sta cambiando velocemente anche nella sua composizione demografica:

- dall'esame delle dinamiche demografiche emerge appunto che, in Lombardia, quindi anche a Cusano Milanino, la fascia di popolazione che supera i 65 anni, che nel 2007 era intorno al 20%, si sta avvicinando velocemente al 25% e si estenderà fino al 30 % della popolazione in un arco di tempo che interesserà i prossimi 20/25 anni;

- i bisogni delle persone, soprattutto di età superiore ai 75 anni sono crescenti e diversificati; riguardano o possono riguardare gli aspetti economici, sanitari, assistenziali, culturali, sociali, riguardano tutto ciò che coinvolge la vita della persona;

- le risposte, laddove non arrivano le famiglie, vengono già fornite, almeno in parte, dalle strut-

ture pubbliche, anche se le risorse destinate sono decrescenti; permangono grandissimi spazi per una rete di servizi che, integrando quelli esistenti, negli ambiti sociali e assistenziali, permettano di affiancare le persone per far fronte con ragionevole sicurezza ai bisogni elementari.

Questi sono i nostri obiettivi: affiancare le persone con spirito di solidarietà, valorizzando i servizi esistenti. E' nostra convinzione che, in questa situazione, dobbiamo avere un ruolo attivo, dobbiamo "rimboccarci le maniche" ed organizzarci per un sostegno e un aiuto reciproco.

Vogliamo contribuire alla costruzione di una rete di servizi di base per le persone. Questi servizi dovranno essere perfettamente integrati con l'offerta della Pubblica Amministrazione. Questo potrà contribuire a risolvere qualche problema e a migliorare la vita dei singoli e delle famiglie.

Stiamo cercando di favorire l'estensione degli interessi e dell'azione cooperativa locale al comparto dei servizi alla persona. Sappiamo di essere in buona compagnia e guardiamo ai problemi del presente con la consapevolezza che la solidarietà ci aiuterà ad affrontarli meglio e a vedere più serenamente anche il futuro.

Citiamo dal documento dei "Valori della cooperazione", al paragrafo "solidarietà":

"... La cooperativa tende a conservarsi e a crescere nel tempo, per le generazioni future, alimentando un circuito virtuoso d'investimento e innovazione ed il trasferimento delle competenze e abilità fra soci anziani e giovani ...".

Una politica di crescita

Il Comune di Cusano Milanino, la cui estensione è inferiore ai 4 kmq., ha esaurito da tempo la propria capacità espansiva. Il futuro del Comune si gioca e si giocherà sicuramente nel recupero delle ex aree industriali. Un'azione attiva nel processo di trasformazione di queste aree può e potrà rappresentare, anche per il decennio a venire, il terreno di lavoro privilegiato della Cooperativa, in coerenza con le scelte già compiute di acquisizione dell'area ex - AEG.

L'azione potrà essere rivolta anche ai Comuni vicini, con un'attenzione particolare ad alcune compatibilità: la priorità agli investimenti nel territorio comunale di Cusano Milanino, il coinvolgimento delle strutture cooperative eventualmente presenti nei Comuni di espansione e una

puntuale verifica che le iniziative possano essere gradite almeno a una parte del corpo sociale.

A tal proposito nel corso del corrente anno si sono intensificati i contatti con Cooperative di Bresso e di Cormano per valutare l'opportunità di una crescita "fuori porta".

Revisione del Prestito Sociale

In considerazione dell'attuale situazione dei mercati finanziari e la crisi che ha colpito l'Europa e in particolare il nostro Paese, si è ritenuto di posticipare l'analisi di una revisione.

I costi di gestione e il riparto delle spese

La revisione dei costi è materia assolutamente delicata anche per l'impatto di ogni decisione sulla vita materiale dei soci.

Nel mese di ottobre si è tenuta una assemblea aperta a tutti i soci ed avente all'ordine del giorno il solo argomento delle spese generali. Il Consiglio è impegnato nella divulgazione e trasparenza di tali dati e nell'ottimizzazione di costi per servizi.

Organizzazione societaria

La revisione comprenderà, tra l'altro:

- la costituzione degli albi dei fornitori, delle imprese e dei professionisti. Un albo dovrebbe essere frutto di due piani intrecciati: da una parte i criteri e i principi che animano la nostra attività, compresi i poteri discrezionali di cui ci si avvale e i limiti che ci imponiamo, dall'altro i nomi di professionisti e di aziende, che si accompagnano a valutazioni periodiche, di qualità e di convenienza, con il metro degli interessi della società Cooperativa.

- l'emanazione di un nuovo modello organizzativo

- la rivisitazione delle commissioni sociali

- una migliore comunicazione anche attraverso il sito internet.

E' stata avviata tramite professionisti esterni la certificazione della qualità dei processi operativi della nostra società. Entro fine anno avremo i primi risultati sulla base dei quali verranno attuati i dovuti interventi.

Anche la comunicazione, con particolare attenzione alla diffusione tramite canali telematici, è in fase di approfondimento demandando alla commissione del giornale "Cooperativa Notizie" di definire l'attività.

CONCLUSIONI

La redazione di questo documento, il 4° fino ad ora edito dalla Cooperativa Edificatrice di Cusano Milanino, rappresenta lo spunto nell'assumere un impegno a:

- Comunicare in modo esplicito e trasparente la missione che guida l'operato della Cooperativa;
- rendicontare e valutare la performance sociale che questa riesce a concretizzare, nel perseguimento della propria missione.

E' evidente, che una reale valutazione della performance sociale è possibile solo se raffrontata al giudizio dei portatori di interesse, che rappresentano i più importanti destinatari del bilancio sociale.

Per questo auspichiamo che tutti coloro che si relazionano con la Cooperativa esprimano il proprio giudizio sul presente lavoro, in modo da consentire, a chi ne ha la responsabilità, di valutare costantemente la validità della missione e di orientare l'operato della Cooperativa verso il miglioramento delle proprie prestazioni.

E per concludere non possiamo non fare una riflessione sul 150° dell'Unità d'Italia

riprendendo le parole che il nostro Presidente della Repubblica Giorgio Napolitano ha rivolto alle Camere:

...Valgano dunque le celebrazioni del Centocinquantesimo a diffondere e approfondire tra gli italiani il senso della missione e dell'unità nazionale: come appare tanto più necessario quanto più lucidamente guardiamo al mondo che ci circonda, con le sue promesse di futuro migliore e più giusto e con le sue tante incognite, anche quelle misteriose e terribili che ci riserva la natura. Reggeremo - in questo gran mare aperto - alle prove che ci attendono, come abbiamo fatto in momenti cruciali del passato, perché disponiamo anche oggi di grandi riserve di risorse umane e morali. Ma ci riusciremo ad una condizione: che operi nuovamente un forte cemento nazionale unitario, non eroso e dissolto da cieche partigianerie, da perdite diffuse del senso del limite e della responsabilità. Non so quando e come ciò accadrà; confido che accada; convinciamoci tutti, nel profondo, che questa è ormai la condizione della salvezza comune, del comune progresso...

COOPERATIVA EDIFICATRICE
C U S A N
O M I L A N I N O

The logo consists of a central square grid divided into four quadrants. Each quadrant contains a stylized letter: the top-left is a 'C', the top-right is an 'E', the bottom-left is another 'C', and the bottom-right is an 'M'. The letters are bold and black, set against a white background with a black grid. The text 'COOPERATIVA EDIFICATRICE' is positioned above the grid, 'C U S A N' is to the right, and 'O M I L A N I N O' is below.

Il Bilancio Sociale è uno strumento con il quale un'organizzazione, pubblica o privata, rendiconta a tutti i portatori d'interesse il proprio operato, rendendo trasparenti e comprensibili all'interno e all'esterno i programmi, le attività e i risultati raggiunti secondo modalità non evidenti nei tradizionali bilanci civilistici. Non sostituisce il bilancio ufficiale d'esercizio, ma lo affianca. È un mezzo di comunicazione importantissimo che vede coinvolta tutta la struttura che lo realizza. In pratica si può affermare che: "Il Bilancio Sociale sta a quello tradizionale come gli indicatori di qualità della vita stanno al Prodotto Interno Lordo di un Paese."

BILANCIO SOCIALE 2010



Sede

Cusano Milanino - Viale Matteotti,35

Tel.

02.6196085

Fax

02.6192386

Web

www.coopedifcusano.com

E-mail

coopedifcusano@coopedifcusano.it