

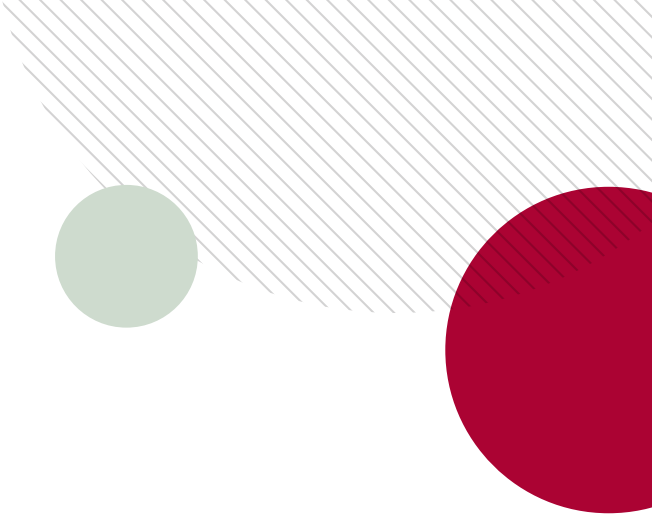


Bilancio Sociale 2012

COOPERATIVA EDIFICATRICE
CUSANO
MILANINO

*dal 1906
a Cusano
Milanino*

INTRODUZIONE



Signori soci,
questa sera presentiamo il sesto 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.

Anche questa edizione arriva quando la crisi economica del paese sta mettendo in seria difficoltà il mondo dell'abitare e in generale tutto il mondo della cooperazione, del terzo settore compreso il welfare. Ciò avviene sia attraverso il minore afflusso di risorse agli enti locali sia perché viene intaccato il reddito delle famiglie. È chiaro ormai a tutti che questa crisi non può essere considerata un fatto episodico nella storia dell'ultimo secolo ma si tratta di una crisi di sistema che cambierà profondamente il modo di concepire e di fruire i servizi nel nostro paese e nell'intera Europa.

Pertanto continuare a redigere questo documento significa essere sani e continuare a valorizzare i propri interlocutori, migliorando nello stesso tempo l'organizzazione aziendale che continua ad operare innovativamente. Un Bilancio Sociale che non è solo un bilancio di numeri, ma un bilancio di azioni che generano valore sul territorio e nel sistema cooperativo.

Uno strumento, il Bilancio Sociale, riconosciuto ad alta valenza comunicativa, motivo e veicolo che induce impatto, efficacia e collegamento tra risorse. Metodologicamente, anche questa edizione si articola nelle tre principali sezioni tematiche di riferimento del Gruppo Nazionale di Studio del Bilancio Sociale (GBS): "Identità", "Determinazione e distribuzione del valore aggiunto", "Relazione sociale". Si differenzia con le precedenti edizioni solo nella scelta di un nuo-

vo layout grafico garantendo sul piano del metodo e della metodologia la comparabilità dei dati e delle informazioni.

Vogliamo riproporre sempre 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.

La direzione intrapresa è adeguata e dopo sei anni non possiamo fare a meno del Bilancio Sociale, uno strumento che ci permette, tra l'altro, di "dichiarare" gli obiettivi e i risultati raggiunti dal "programma di mandato" che il Consiglio di Amministrazione si pone.

Vogliamo finire questa breve introduzione con la dichiarazione d'identità cooperativa approvata dal XXXI Congresso dell'Alleanza Cooperativa Internazionale, a Manchester nel 1995... "Una cooperativa è un'associazione autonoma di individui che si uniscono volontariamente per soddisfare i propri bisogni economici, sociali e culturali e le proprie aspirazioni attraverso la creazione di una società di proprietà comune e democraticamente controllata".

Buona lettura e arrivederci al prossimo anno.

Il Consiglio di Amministrazione

INDICE

5 LA STRUTTURA E LA REDAZIONE DEL BILANCIO SOCIALE

capitolo 01.

6 L'IDENTITÀ DELLA COOPERATIVA

- 7 *01.1 Cenni storici*
- 8 *01.2 I numeri della Cooperativa*
- 8 *01.3 Patrimonio edificato indiviso al 31/12/2012*
- 8 *01.4 Patrimonio edificato a proprietà divisa Via Stelvio, 67*
- 9 *01.5 L'assetto istituzionale*
- 10 *01.6 I valori di riferimento*
- 12 *01.7 La missione*
- 13 *01.8 Politiche e strategie*
- 13 *01.9 Il codice etico*

capitolo 02.

14 DETERMINAZIONE E DESTINAZIONE DEL VALORE AGGIUNTO

- 16 *02.1 Prospetto di determinazione del valore aggiunto*
- 17 *02.2 Prospetto di destinazione del valore aggiunto*

capitolo 03.

20 LA RELAZIONE SOCIALE

- 21 *03.1 La base sociale*
 - 21 *03.1a L'evoluzione numerica*
 - 22 *03.1b La composizione qualitativa*
 - 23 *03.1c Le richieste di assegnazione*
- 24 *03.2 Il patrimonio a proprietà indivisa*
 - 24 *03.2a Numero delle unità immobiliari, assegnazioni e rilasci*
 - 25 *03.2b Il beneficio per i soci*
 - 26 *03.2c Il mantenimento e la riqualificazione del patrimonio*
 - 29 *03.2d I servizi all'abitare*

31	03.3	<i>La trasparenza dei rapporti</i>
31	03.3a	<i>La comunicazione</i>
31	03.3b	<i>I rapporti contrattuali</i>
32	03.4	<i>Il coinvolgimento e la partecipazione dei soci</i>
32	03.4a	<i>Prima di diventare socio</i>
32	03.4b	<i>Quando si è soci</i>
33	03.4c	<i>La partecipazione al capitale sociale</i>
34	03.5	<i>Il prestito sociale</i>
34	03.5a	<i>Le finalità</i>
35	03.5b	<i>La consistenza</i>
35	03.5c	<i>La remunerazione</i>
36	03.5d	<i>Il socio depositante</i>
37	03.6	<i>Gli altri finanziatori</i>
37	03.6a	<i>Gli Istituti di credito</i>
38	03.7	<i>I collaboratori</i>
38	03.7a	<i>I dipendenti</i>
38	03.7b	<i>I professionisti</i>
38	03.7c	<i>Le imprese</i>
39	03.8	<i>Il territorio</i>
39	03.8a	<i>La riqualificazione urbana</i>
39	03.8b	<i>L'impatto ambientale</i>
39	03.8c	<i>La qualità dell'abitare</i>
40	03.9	<i>L'ambiente sociale</i>
40	03.9a	<i>Gli attori presenti</i>
42	03.9b	<i>Le iniziative sociali</i>
44	03.10	<i>Mutualità</i>
46		PROGRAMMA DI MANDATO 2013-2015
51		CONCLUSIONI



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 affinché 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.

capitolo **01.**

L'IDENTITÀ DELLA COOPERATIVA



01.1 *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 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 Pedretti (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 casaggio.



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)

01.2 I numeri della Cooperativa



SOCI

4.711

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

€ 5.946.091

È 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

€ 70.952.603

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 prudente, 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 È il risultato economico del bilancio di esercizio.



RACCOLTA DI DEPOSITO SOCIALE

€ 60.759.304

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.



VIA TAGLIABUE, 1 E

Anno di costruzione
1910

Appartamenti

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

Dotazioni

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

01.3 Patrimonio edificato indiviso al 31/12/2012

ALLOGGI

N° 1.005

BOX

N° 461

POSTI AUTO

N° 509

NEGOZI, SPAZI COMMERCIALI E ASSOCIAZIONI

N° 57

SALE RIUNIONI

N° 3

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

01.4 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.

**Coraggio
e ferma volontà
dei soci, da oltre
cent'anni.**



01.5 *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 (MI)

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 info@coopedifcusano.it

Sito Internet: www.coopedifcusano.it

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Giuseppe Maserati	<i>Presidente</i>
Giuseppe Losi	<i>Vice Presidente</i>
Luciano Casati	<i>Consigliere delegato</i>
Walter Lamperti	<i>Consigliere delegato</i>
Veronica Oltolini	<i>Consigliere delegato</i>
Pierangelo Bergomi	<i>Consigliere</i>
Stefano DeLuca	<i>Consigliere</i>
Andrea Mikis D'Onghia	<i>Consigliere</i>
Martina Ghirardello	<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

Bompani Audit S.r.l.



VIA TAGLIABUE, 1 G

Anno di costruzione
1926

Appartamenti
18 (4 appartamenti su 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)

01.6 *I valori di riferimento*

L'AZIONE DELLA COOPERATIVA EDIFICATRICE CUSANO MILANINO 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.



VIA MATTEOTTI, 35 A

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

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

Mutualità

È 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

È il valore attraverso il quale il patrimonio sociale si tramanda alle diverse generazioni di soci, nella continuità e nel miglioramento della vita della Cooperativa. È 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

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

Trasparenza

È 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

È 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. È 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.



VIA TAGLIABUE, 12

Anno di costruzione
1939

Appartamenti
16, 4 appartamenti per 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

01.7 *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.



VIA TAGLIABUE, 1 H

Anno di costruzione
1950

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

Dotazioni
- riscaldamento centralizzato
- acqua calda sanitaria centralizzata
- 1 ascensore



01.8 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 eventuali riqualificazioni di 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 cooperatori, 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.

01.9 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.



VIA TAGLIABUE, A-B-C-D

Anno di costruzione
1952

Appartamenti
40, 2 appartamenti per 5 piani
per 4 vani scale:
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)

capitolo **02.**

DETERMINAZIONE E DESTINAZIONE DEL VALORE AGGIUNTO



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 ri-

sposte 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.



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)

02.1 Prospetto di determinazione del valore aggiunto

VALORE AGGIUNTO GLOBALE

	2012	2011	2010
A	Valore della produzione		
1. Ricavi delle vendite e delle prestazioni - rettifiche di ricavo	€ 3.046.412,79	€ 2.949.664,74	€ 2.846.588,02
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	€ 2.899.677,98	€ 2.585.293,26	€ 2.674.894,38
5. Ricavi per produzioni atipiche (produzioni in economia)	-	-	-
TOTALE VALORE PRODUZIONE	€ 5.946.090,77	€ 5.534.958,00	€ 5.521.482,40
B	Costi intermedi della produzione		
6. Costi per materie prime e di consumo	-€ 41.256,53	-€ 53.302,30	-€ 47.417,34
7. Costi per servizi	-€ 2.215.596,46	-€ 1.961.492,43	-€ 2.057.025,44
8. Costi per godimento di beni di terzi	-	-	-
9. Accantonamento per rischi	-	-	-
10. Altri accantonamenti	-	-	-
11. Oneri diversi di gestione	-€ 337.792,62	-€ 86.927,85	-€ 95.586,14
TOTALE COSTI INTERMEDI PRODUZIONE	-€ 2.594.645,61	-€ 2.101.722,58	-€ 2.200.028,92
VALORE AGGIUNTO CARATTERISTICO LORDO (A-B)	€ 3.351.445,16	€ 3.433.235,42	€ 3.321.453,48
C	Componenti accessori e straordinari		
12. +/- Saldo gestione accessori	€ 123.092,57	€ 165.296,65	€ 84.965,27
Ricavi accessori	€ 123.092,57	€ 165.296,65	€ 84.965,27
- Costi accessori	-	-	-
13. +/- Saldo componenti straordinari	-€ 58.108,19	-€ 51.236,24	-€ 63.011,82
Ricavi straordinari	€ 22.095,12	€ 16.273,52	€ 2.562,99
- Costi straordinari	-€ 80.203,31	-€ 67.509,76	-€ 65.574,81
VALORE AGGIUNTO GLOBALE LORDO (V.A.C.L. + C)	€ 3.416.429,54	€ 3.547.295,83	€ 3.343.406,93
- Ammortamenti	-€ 125.234,62	-€ 196.005,67	-€ 432.390,48
VALORE AGGIUNTO GLOBALE NETTO (V.A.G.L. - AMMORTAMENTI)	€ 3.291.194,92	€ 3.351.290,16	€ 2.911.016,45

02.2 Prospetto di destinazione del valore aggiunto

	2012	2011	2010
A REMUNERAZIONE DEL PERSONALE	€ 846.159	€ 943.240	€ 899.615
B REMUNERAZIONE DELLA PUBBLICA AMMINIST.	€ 236.773	€ 309.011	€ 302.821
Imposte	€ 236.773	€ 309.011	€ 313.053
- Sovvenzioni in conto esercizio	-	-	-€ 10.232
C REMUNERAZIONE DEL CAPITALE DI CREDITO	€ 1.616.282	€ 1.460.293	€ 1.564.127
Oneri per capitali a breve termine	€ 1.616.282	€ 1.460.293	€ 1.551.157
Enti finanziatori	€ 50.501	€ 6.131	€ 9.661
Soci prestatori	€ 1.565.781	€ 1.454.162	€ 1.541.496
Oneri per capitale a lungo termine	-	-	€ 12.970
D REMUNERAZIONE DELLA COOPERATIVA	€ 453.059	€ 539.865	€ 20.532
+/- Variazioni riserve	€ 453.059	€ 539.865	€ 20.532
E COMUNITÀ LOCALE E SOCIETÀ	€ 89.441	€ 46.755	€ 90.230
F MOVIMENTO COOPERATIVO	€ 49.481	€ 52.125	€ 33.692

	2012	2011	2010
VALORE AGGIUNTO GLOBALE NETTO	€ 3.291.195	€ 3.351.290	€ 2.911.017
Personale	846.159	943.240	899.615
Pubblica Amministrazione	236.773	309.011	302.821
Enti finanziatori	50.501	6.132	22.631
Soci prestatori	1.565.781	1.454.162	1.541.496
Cooperativa	453.059	539.865	20.532
Comunità locale e società	89.441	46.755	90.230
Movimento Cooperativo	49.481	52.125	33.692

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

IL VALORE RAPPRESENTA QUALCOSA DI UTILE: “AGGIUNGERE VALORE” SIGNIFICA, QUINDI, RENDERE QUALCOSA PIÙ UTILE.

- al “sistema impresa”, ovvero la quota che rimane all'interno della Cooperativa e che viene accantonata come riserva indivisibile, è destinato quest'anno il 13,77% del valore aggiunto.
- è stata destinata una quota del Valore aggiunto pari al 2,72% 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.
- la parte destinata al Movimento Cooperativo rappresenta l'1,50% del Valore Aggiunto, essa comprende la quota di utile versata a Coopfond e i contributi associativi a Lega Coop.

to nei confronti della collettività. Dall'analisi dei risultati del 2012 si può constatare che:

- il 25,71% del valore aggiunto è destinato alle risorse umane, ossia il personale dipendente, che garantiscono quotidianamente il funzionamento della Cooperativa.
- alla pubblica amministrazione vengono corrisposte le imposte e le tasse dirette ed indirette. Quest'anno rappresentano il 7,19% del Valore Aggiunto;
- le risorse destinate ai finanziatori terzi (Banche ed Istituti di credito) rappresentano il 1,53% del valore aggiunto. Questa quota è determinata dai mutui in essere.
- la quota destinata agli interessi dei Soci che hanno aperto un libretto di risparmio si attesta al 47,57% del valore aggiunto e rappresenta gli interessi che vengono riconosciuti ai nostri Soci risparmiatori.

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.



VIA ADIGE, 22

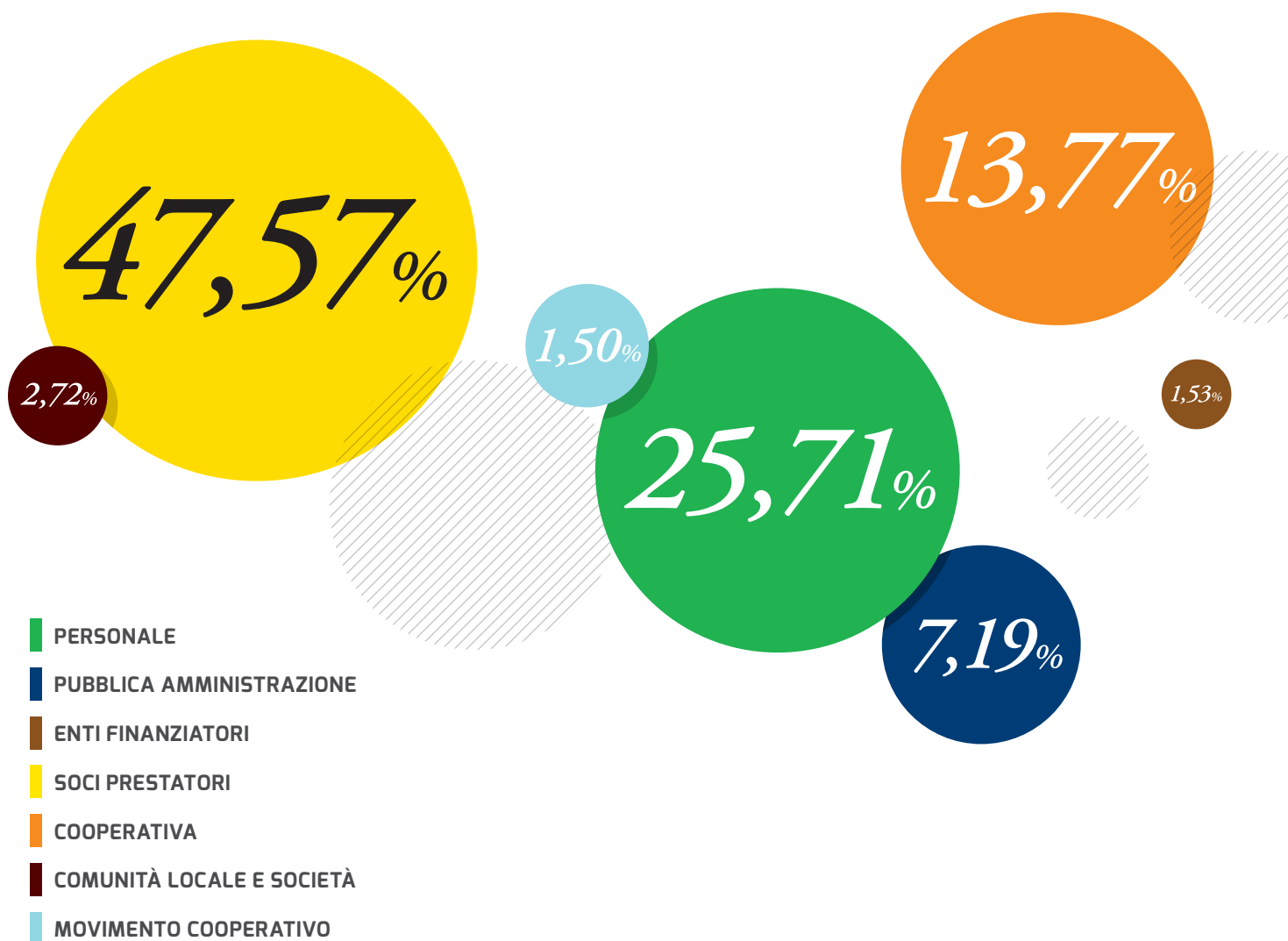
Anno di costruzione
1954

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



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.

capitolo **03.**

LA RELAZIONE
SOCIALE



03.1 *La base sociale*

03.1a *L'evoluzione numerica*

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

	TOTALE	Di cui assegnatari	Di cui residenti	Di cui altri
Situazione al 31/12/2010	4.602	948	765	2.889
Ammessi nel 2011	113	2	22	89
Recessi nel 2011	-41	-37		-4
Situazione al 31/12/2011	4.674	913	787	2.974
Ammessi nel 2012	88	2	15	71
Recessi nel 2012	-51	-31	-2	-18
Situazione al 31/12/2012	4.711	884	800	3.027

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 attengono 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".



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)

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

	TOTALE	Per morte	Per trasferimento e/o altro
Situazione al 31/12/2010	4.602		
ammessi nel 2011	113		
recessi nel 2011	-41	-37	-4
Situazione al 31/12/2011	4.674		
ammessi nel 2012	88		
recessi nel 2012	-51	-31	-20
Situazione al 31/12/2012	4.711		

03.1b La composizione qualitativa



VIA ADIGE, 23, 25, 27

Anno di costruzione
1958

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

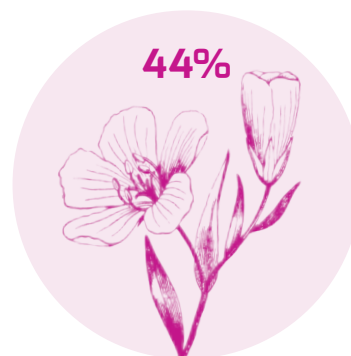
Numeri civici 25, 27
Appartamenti
16 (2 appartamenti x 4 piani x 2 vani scala)
- tip. A mq. 58,66 + balcone
- tip. B mq. 50,40 + balcone
- tip. C mq. 65,91 + balcone
- tip. D mq. 58,05 + balcone
(superficie balcone mq. 3,60)

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



2.632

Soci maschi



2.079

Soci femmine

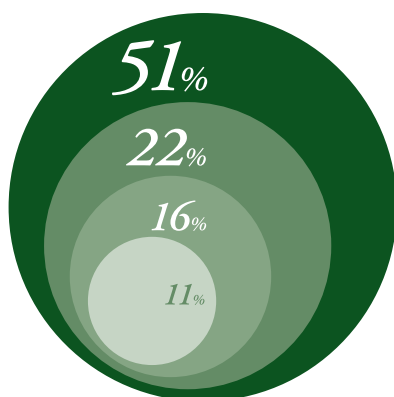
4.711

Totale

dati aggiornati al 31/12/2012

Soci per fascia di età

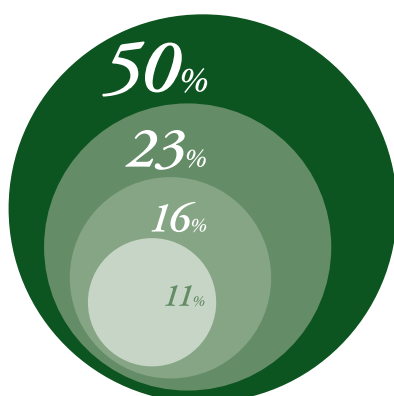
La tabella seguente evidenzia la composizione della base sociale per fasce di età al 31/12/2012:



FINO A 35 ANNI DI ETÀ	521
FINO A 50 ANNI DI ETÀ	1040
FINO A 60 ANNI DI ETÀ	735
OLTRE I 60 ANNI DI ETÀ	2415
TOTALI	4711

Soci residenti per fascia di età

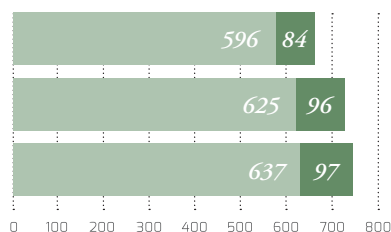
Fra i soci residenti a Cusano Milanino **851** abitano nel quartiere storico e **782** nel quartiere nuovo. La loro distribuzione per fasce di età è la seguente:



FINO A 35 ANNI DI ETÀ	190
FINO A 50 ANNI DI ETÀ	393
FINO A 60 ANNI DI ETÀ	271
OLTRE I 60 ANNI DI ETÀ	844
TOTALI	1698

03.1c Le richieste di assegnazione

RICHIESTE DI ASSEGNAZIONE IN AFFITTO	Nuovo alloggio	Cambio alloggio	TOTALE
Situazione al 31/12/2010	596	84	680
Situazione al 31/12/2011	625	96	721
Situazione al 31/12/2012	637	97	734



La tabella evidenzia una costante crescita dei soci che esprimono un'esigenza abitativa, con particolare riferimento alla domanda di casa in affitto.



VIA MARCONI, 16

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)

03.2 *Il patrimonio a proprietà indivisa*

03.2a *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 31/12/2010	1.005	56	970
Movimenti anno 2011			
Assegnazioni	25	2	9
Rilasci	32	2	8
PATRIMONIO TOTALE AL 31/12/2011	1.005	56	970
Movimenti anno 2012			
Assegnazioni	36	2	13
Rilasci	26	7	8
PATRIMONIO TOTALE AL 31/12/2012	1.005	56	970



VIA TICINO, 21

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)

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

ni 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.

03.2b *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 coope-

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

RESIDENZA N° unità 1005

mq Comm	Canone annuo	Canone annuo/mq	Canone mercato/mq	Differenza Ca-Cm	Beneficio annuo per i soci in godimento
67.347,42	€ 2.403.363,25	35,69	90,00	-54,31	3.657.638,38

BOX N° unità 461

Canone annuo	Canone annuo/mq	Canone mercato/mq	Differenza Ca-Cm	Beneficio annuo per i soci in godimento
231.898,70	503,03	1.200,00	-696,97	350.596,82

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.



VIA ADIGE, 20

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)

03.2c *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	COSTO COMPLESSIVO DEGLI INTERVENTI
ANNO 2010	30	€ 514.008,04
ANNO 2011	32	€ 312.377,00
ANNO 2012	25	€ 656.188,00



VIA ADDA, 17

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)

ELENCO INTERVENTI EFFETTUATI NEL CORSO DELL'ANNO 2012

01 Appalto per le opere di urbanizzazione Area Ex Cia*Il costo è risultato pari a € 160.565,00***02** Appalto per la ristrutturazione di via Tagliabue 1/A-B-C-D*Il costo è risultato pari a € 121.614,00***03** Appalto per la manutenzione straordinaria del fabbricato “Il Circolino”
– opere interne/esterne alla sala da ballo)*Il costo è risultato pari a € 240.354,00***04** Appalto per la realizzazione nuova C.T. e rifacimento balconi stabile
Via Adige 23/25/27*Il costo è risultato pari a € 60.576,00***05** Appalto per la manutenzione straordinaria del fabbricato de “il Circolino” Adige 22*Il costo è risultato pari a € 344.440,00***06** Appalto per il rifacimento delle facciate stabile Via Tagliabue 1/E-F-G*Il costo è risultato pari a € 7.200,00***07** Fornitura e posa impianto di telegestione presso le C.T. non ancora servite*Il costo è risultato pari a € 57.000,00***08** P.I.I. area ex Siai Lerici di Cormanò*Il costo è risultato pari a € 127.864,00***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)

LAVORI IN PROGRAMMA DAL 2013

01 Appalto per le opere di urbanizzazione area ex Cia*Importo previsto € 275.761,00***02** Appalto per il rifacimento delle facciate stabile Via Tagliabue 1/E-F-G*Importo previsto € 692.989***03** P.I.I. area ex Siai Lerici di Cormano*Importo previsto € 159.575,00***04** Appalto per la manutenzione straordinaria della sede*Importo previsto € 381.259,00***05** Appalto per la realizzazione nuova CT e rifacimento balconi stabile 23/25/27*Importo previsto € 425.402,55***06** Appalto per il frazionamento dell'unità commerciale "Il Circolino Disegual"*Importo previsto € 71.181,00***VIA ADDA, 13****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)

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

03.2d 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	N.	PREVENTIVO
Situazione al 31/12/12		
N. Richieste di intervento personale interno	737	
- di cui a carico dei soci	67	
N. Richieste di intervento fornitori esterni	775	€ 286.067,21
- di cui a carico dei soci	37	€ 37.697,29
N. ORDINI TOTALI	1512	

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 territo-

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



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



COOPERATIVA EDIFICATRICE notizie

COOPERATIVA EDIFICATRICE
CUSANO MILANINO
CON INVIATO

Anno 20
n. 1
Gennaio 2013

Assemblea dei soci 29 NOVEMBRE 2012

Nella serata del 29 novembre si è tenuta la seconda riunione con i soci assegnatari per dare dettaglio e chiarimenti in merito alle spese generali, IMU, ecc. il loro andamento e i possibili scenari futuri. Di seguito andiamo e riportiamo le relazioni che sono state lette e discusse durante la serata.
"Rivolgo un saluto a tutti i soci che hanno accolto l'invito di partecipare a questa Assemblea.
Nel corso della serata presenteremo i prospetti riguardanti l'andamento delle spese relative all'anno di gestione 2011.

Sarà una trattazione breve per permetterci di dedicare la gran parte del tempo al confronto sulle domande che i soci vorranno porre.

Questo è il secondo appuntamento che viene organizzato per l'esame delle spese, dopo un'analoga Assemblea dei soci convocata nell'ottobre del 2011. Vorremmo soffermarci sulle motivazioni che ci hanno indotti a riproporla. Già a partire dallo scorso anno, abbiamo voluto accogliere la richiesta di numerosi soci che fissano giustamente la propria attenzione sulle spese. La motivazione è duplice. Da una parte



la richiesta dei soci corrisponde ad un'esigenza di maggiore conoscenza degli aspetti che riguardano la gestione della Cooperativa. La conoscenza è da favorire e da alimentare perché rappresenta un presupposto della trasparenza. Siamo quindi permanentemente disponibili per ogni legittima richiesta di informazioni e di chiarimenti.

La seconda motivazione riguarda da vicino il Consiglio, la Presidenza e la Direzione. La Cooperativa è un organismo vivo, attento, costituito da persone, i soci, che giudicano ciò che vedono e che si formano dei giudizi. Ecco, anche attraverso questi appuntamenti, grazie all'apporto dei soci, vogliamo migliorare l'attività generale della Cooperativa e renderla più efficace, più vicina alle esigenze di tutti.

Prima di passare alla presentazione dei prospetti delle spese 2011 dobbiamo spendere qualche parola sulla nuova imposta municipale, l'IMU.

Vi sottoponiamo delle informazioni sintetiche che certamente vorrete approfondire durante il dibattito.

1. Abbiamo dovuto considerare l'IMU alla stregua di una normale voce di spesa. I soci saranno chiamati a pagarla nell'anno successivo alla sua imputazione. Quindi nel 2013 saremo chiamati a pagare l'IMU del 2012, spalmata nelle quattro rate annuali.

SOMMARIO

ASSEMBLEA DEI SOCI	p. 1-3
IL PGT È ENTRATO IN VIGORE	p. 4-5
LA COOPERATIVA HA COMPIUTO 106 ANNI	p. 5
COME DIVENTARE SOCI	p. 5
LA FONDAZIONE ANGELO GHEZZI PREMIA I GIOVANI...	p. 6
GHERARDO COLOMBO A CUSANO MILANINO	p. 7
IL CIRCOLINO DISEGUAL	p. 8
UNA NUOVA INIZIATIVA DEL CSC	p. 9
CSC GHEZZI - GITE IN LOMBARDIA	p. 9
GARA DI SCALA QUARANTA	p. 10
SFILATA DI BABBO NATALE	p. 10
RITROVO ANZIANI	p. 10
UN'IDEA REGALO...	p. 11
SCRUB CASALINGHI...	p. 11
RECENSIONI	p. 12
CUSTODIA SOCIALE	p. 13-14
FOTO VECCHIE DI CUSANO	p. 14
VERBALI, ASSEGNAZIONE LAVORI	p. 15



CERTIFICATI ISO 9001-2008

Al termine delle visite ispettive avvenute alla metà dicembre, l'8 Gennaio abbiamo ricevuto in modo ufficiale l'attestato di Certificazione secondo il sistema qualità Iso 9001-2008 del nostro Sistema di Gestione Aziendale in riferimento all'attività ed ai servizi erogati ai soci.

03.3 *La trasparenza dei rapporti*

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.

03.3a *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.it è l'indirizzo del nuovo

sito internet, che vuole proporsi come strumento di comunicazione innovativa e dalle grandi potenzialità. Attraverso questo sito sarà possibile avere informazioni in tempo reale sulle attività e le iniziative della Cooperativa. 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.

03.3b *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.



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)

03.4 *Il coinvolgimento e la partecipazione dei soci*

03.4a *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 so-

ciale 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.

03.4b *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 As-

semblee 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.



**VIA MONTEGRAPPA,
7 A-B-C**

Anno di costruzione
1974

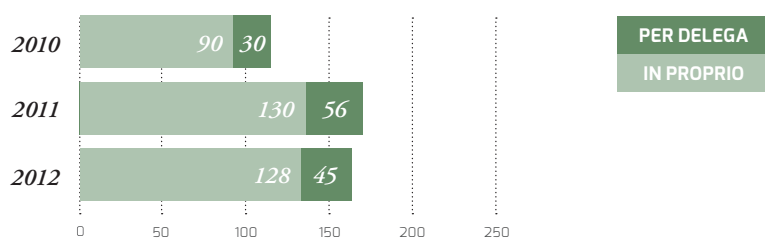
Appartamenti
51 (suddivisi su 8 piani
con 3 vani scala)
metrature varie
(da mq. 28,61 a mq. 63,80)

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

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

	In proprio	Per delega	TOTALI
2010	90	30	120
2011	130	56	186
2012	128	45	173

Partecipazione alle Assemblee nel periodo 2010-2012

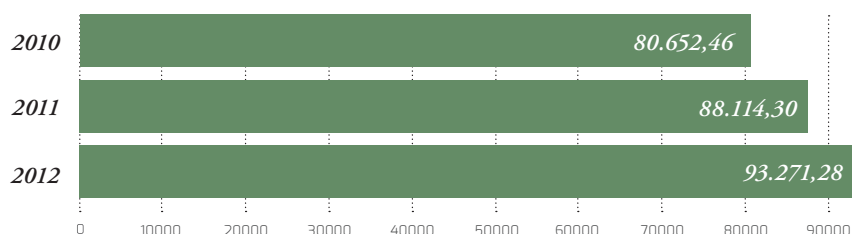


03.4c La partecipazione al capitale sociale

La partecipazione dei soci, oltre che da quanto sopra descritto, ha anche una propria misurabilità economica, essendo rappresentata dalla sot-

toscrizione di quote di capitale sociale. L'evoluzione delle quote sociali viene evidenziata nella tabella sottostante:

Andamento del capitale sociale



	Saldo al 31/12/2010	Anno 2011			Anno 2012		
		ENTRATI	USCITI	SALDO €	ENTRATI	USCITI	SALDO €
AMMONTARE DEL CAPITALE SOCIALE €	80.652,46			88.114,30			93.271,28
n° quote da € 0,25	17.860		-260	17.600		-210	17.390
n° quote da € 2,58	14.687		-102	14.585		-194	14.391
n° quote da € 25,00	857		-2	855		-4	851
n° quote da € 70,00	241,00	113	-1	353	88	-5	436



**VIA MONTEGRAPPA,
9 D-E-F**

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)

03.5 *Il prestito sociale*

03.5a *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 gestione 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 pari al 20%.



**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)

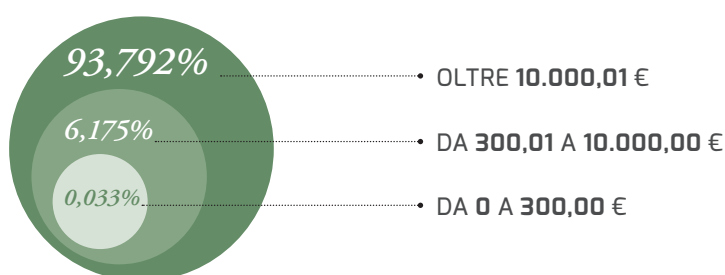
Dotazioni
- riscaldamento centralizzato
- acqua calda sanitaria autonoma
- 3 ascensori
(suddivisi su 3 vani scala)
- cantina di pertinenza
(in totale 48 cantine
di varie metrature)

03.5b *La consistenza*

Al 31 dicembre 2012 l'entità complessiva del deposito sociale, suddivisa per fasce era la seguente:

FASCE DI DEPOSITO	CONSISTENZA	N° DEPOSITANTI
Da 0 a 300,00 Euro	€ 20.133,53	286
Da 300,01 a 10.000,00 Euro	€ 3.752.015,20	1012
Oltre 10.000,01 Euro	€ 56.987.154,84	1408
TOTALE	€ 60.759.303,57	2706

LA CONSISTENZA DEL PRESTITO SOCIALE PER FASCIA DI DEPOSITO



03.5c *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 te-

nuto 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 2012

Periodo	CONSISTENZA	N° DEPOSITANTI
dal 01/01/2012 al 29/02/2012	da 55,00 a 7.000,00 €	1,80%
	da 7.000,01 a 67.167,00 €	2,30%
dal 01/03/2012 al 30/11/2012	da 300,01 a 10.000,00 €	2,00%
	da 10.000,01 a 67.167,00 €	2,50%
dal 01/12/2012	da 300,01 a 10.000,00 €	2,50%
	da 10.000,01 a 67.167,00 €	3,00%



**VIA MONTEGRAPPA,
13 L-M-N**

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)

03.5d *Il socio depositante*

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

		RESIDENTI	NON RESIDENTI	TOTALE	%
anno 2010	fino a 35 anni	179	232	411	15,50%
	fino a 50 anni	279	396	675	25,46%
	fino a 60 anni	218	231	449	16,94%
	oltre 60 anni	703	413	1116	42,10%
		1379	1272	2651	100,00%
anno 2011	fino a 35 anni	176	244	420	15,44%
	fino a 50 anni	302	408	710	26,09%
	fino a 60 anni	222	218	440	16,17%
	oltre 60 anni	712	439	1151	42,30%
		1412	1309	2721	100,00%
anno 2012	fino a 35 anni	154	249	403	14,89%
	fino a 50 anni	291	439	730	26,98%
	fino a 60 anni	211	210	421	15,56%
	oltre 60 anni	679	473	1152	42,57%
		1335	1371	2706	100,00%



VIA STELVIO, 51 D-E-F

Anno di costruzione
1981

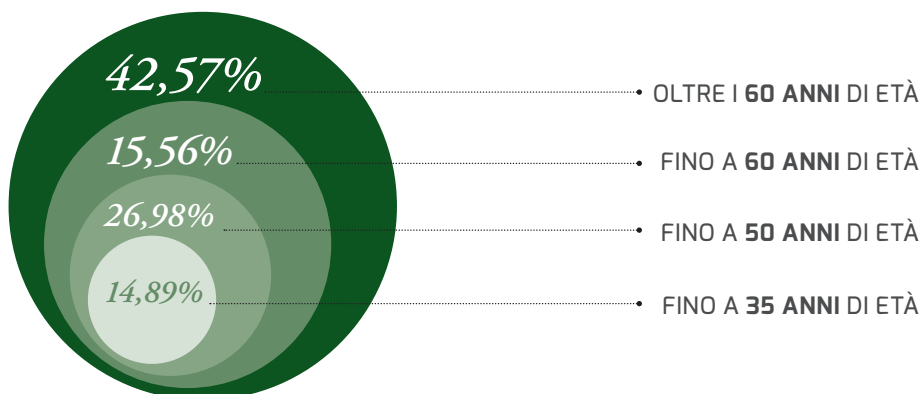
Appartamenti
42 (2 appartamenti x 7 piani
x 3 vani scala)
metrature varie
(da mq. 56,10 a mq. 74,80)

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. Carli" al piano terra

Si rileva come il numero dei soci depositanti sia in lieve decrescita fra i soci che abitano in Cooperativa (soci residenti) mentre risulta in costante cre-

scita fra coloro che non abitano in Cooperativa. In termini numerici, la prevalenza è rappresentata dai soci con età superiore ai 50 anni.



03.6 *Gli altri finanziatori*

03.6a *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 31.12.2012 sono i seguenti:

ISTITUTO DI CREDITO	Capitale originario	Capitale residuo	Scadenza
Banca Intesa San Paolo	3.421.892 €	1.727.990 €	giugno 2018

Le remunerazioni complessivamente riconosciute agli istituti mutuanti, in termini di interesse, nel corso dell'anno 2012, sono state le seguenti:

ISTITUTO DI CREDITO	Interessi pagati
Banca Intesa San Paolo	34.363,00 €



VIA STELVIO, 49 A-B-C

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)

03.7 *I collaboratori*

03.7a *I dipendenti*

Il personale dipendente è costituito da n. 2 dirigenti, n. 2 quadri (responsabile tecnico e responsabile amministrativo), n. 1 impiegato tecnico, n. 5 impiegati amministrativi, n. 7 operai.

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

Il costo del lavoro complessivo per il personale dipendente, nell'anno 2012 è stato pari a euro 846.159,00.

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 propria 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.

03.7b *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.

03.7c *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.



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)

03.8 *Il territorio*

03.8a *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.

03.8b *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 obsolete con più efficienti caldaie alimentate a gas metano, e la completa bonifica delle coperture degli edifici realiz-

03.8c *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.



VIA STELVIO, 55, 57, 59, 61

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)

03.9 *L'ambiente sociale*

03.9a *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.

La tabella seguente mette a raffronto i canoni applicati con i canoni di mercato.



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





VIA STELVIO, 65

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)

03.9b *Le iniziative sociali*

Nel corso dell'anno 2012 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 con i "Senza Vergogna", alla fine a tutti i bimbi è stata donata una calza confezionata dai delegati e da alcuni soci.
2. 14 gennaio la ormai tradizionale tombolata di inizio anno con la collaborazione dei negozianti di Cusano Milanino.
3. 23 febbraio carnevale per i bambini presso la sala del circolino con C.S.C.
4. 25 febbraio carnevale per le vie di Cusano Milanino in collaborazione con gli oratori, si è allestito un carro allegorico con il tema "Juke box".
5. 8 marzo festa della donna con distribuzione della mimosa alle nostre socie.
6. Marzo gara di scala quaranta aperta a tutti.
7. 12 settembre in collaborazione con il Comune si è tenuta la Biciclettata ecologica per le vie di Cusano Milanino.
8. 21 ottobre presso il cortile di Via Tagliabue 1 si è svolta la tradizionale castagnata come sempre molto frequentata, con vin brulè e caldarroste.
9. 26 ottobre mini castagnata presso il centro anziani "La Pelucca" di via Alemanni per tutti gli ospiti, i parenti e le maestranze, per dare conforto e serenità, un piccolo gesto per quelle persone sempre bisognose d'affetto.
10. Novembre gara di scala 40, con premi cesti Natalizi.
11. 16 dicembre in collaborazione con il Sorriso, comitato genitori, C.S.C. e delegati di caseggiato, come slogan "Regalati un sorriso", camminata dei babbi natale per le vie di Cusano Milanino con arrivo in Piazza del Comune, con distribuzione di cioccolata calda, vin brulè, panettone e pandoro.

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.



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





Inoltre, nel corso dell'anno, sono stati devoluti contributi alle seguenti Associazioni ed Enti:

- A.L.A.T.HA ONLUS
- A.N.F.F.A.S. NORD MILANO CINISELLO
- A.V.O. ASSOCIAZIONE VOLONTARI OPSEDALIERI
- ASSOCIAZIONE AMICI DEL MILANINO
- ASSOCIAZIONE AMICI FONDAZIONE COMUNITARIA NORD MILANO
- ASSOCIAZIONE IL SORRISO
- CENTRO RIPAMONTI
- CO.GE.S.S.
- COMITATO GENITORI
- COMITATO ONLUS MARIA LERIZIA VERGA
- COOP. SOCIALE ONLUS LA PRATERIA
- CORPO MUSICALE SANTA CECILIA DI CUSANO
- CSC PALLAVOLO
- EMERGENCY
- FESTA DEI PESCATORI CUSANESI
- ISTITUTO DON ORIONE
- PROGETTO EMO-CASA
- SCUOLA MATERNA FONDAZIONE ZUCCHI
- SENZA VERGOGNA
- STAND FESTA DEL PD

03.10 *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
25 LUGLIO 2011	3% su utile 2010	€ 764,00
24 MAGGIO 2012	3% su utile 2011	€ 16.794,28
23 MAGGIO 2013	3% su utile 2012	€ 14.149,76

Versamento al Fondo Mutualistico



PROGRAMMA DI MANDATO 2013-2015

Premessa

L'Assemblea dei Soci della Cooperativa Edificatrice, tenutasi il 23 maggio 2013, ha confermato nel Consiglio di Amministrazione i signori: Casati Luciano, Losi Giuseppe, Lamperti Walter, Maserati Giuseppe, Oltolini Veronica Ines, Turati Nadia, Volpato Lino ed ha eletto consiglieri i sigg. Bergomi Pierangelo, De Luca Stefano, D'Onghia Andrea Mikis e Ghirardello Martina.

Il nuovo Consiglio di Amministrazione, in carica per il periodo 2013-2015, ha deciso di continuare quanto già messo in atto dal consiglio uscente e dotarsi di un nuovo programma di mandato che prende spunto dalle seguenti considerazioni: la Cooperativa Edificatrice deve destinare tutte le proprie energie per attuare la missione affidata dai soci: diffondere i principi cooperativi nel settore della casa di abitazione, favorendo l'accesso a costi compatibili con il reddito delle famiglie di lavoratori, giovani e pensionati, attraverso la costruzione di nuovi alloggi e la rotazione di quegli immobili che si rendono liberi.

Insieme alle attività che caratterizzano la nostra missione, nel corso del triennio, previa una verifica permanente delle compatibilità economiche e finanziarie, saranno gestiti progetti straordinari.

Pertanto il nuovo programma di mandato 2013-2015 si suddivide in:

- 1. Attività proprie connesse alla missione della Società**
- 2. Riorganizzazione aziendale**
- 3. Progetto anziani**
- 4. Sviluppo di altre attività**
- 5. Progetto di sviluppo tecnologico**
- 6. Attività sovra-comunale**

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

1. Attività proprie connesse alla missione della Società

- Avvio e gestione del cantiere nell'area ex Siai Lerici in Cormanò per la costruzione di 48 alloggi;

- Chiusura delle pratiche amministrative-autorizzative per l'avvio delle attività di cantiere nell'area di proprietà ex AEG;
- Redazione e attuazione di un "Piano di massima delle manutenzioni straordinarie".

2. Riorganizzazione aziendale

Dopo le scelte che hanno caratterizzato il recente passato, ovvero la costituzione della Direzione Generale e la riorganizzazione della stessa Direzione, oltreché l'acquisizione della certificazione della società, si tratta di dar seguito e di rafforzare le scelte già attuate e di effettuare nuove scelte che favoriscano una sempre maggiore efficienza operativa agevolando il rapporto con i soci che è vitale per la nostra società.

Pertanto si procederà alla ridefinizione delle Commissioni di lavoro e alla rivisitazione del ruolo e della composizione del Consiglio dei Delegati (Comitato di gestione).

- **Commissioni consultive e Gruppi di Lavoro (attuato)** con la finalità di una sempre maggiore efficienza nello svolgimento delle attività e per il conseguimento degli obiettivi fissati con il "Programma di mandato": il Consiglio si avvarrà di un'organizzazione aperta, volta a valorizzare le energie e le competenze del Consiglio stesso e quelle di quei soci che riterranno di fornire la propria disponibilità alla vita della Cooperativa. L'articolazione organizzativa, che si declinerà attraverso l'Ufficio di Presidenza, Commissioni consultive e Gruppi di lavoro, finalizzati ad un particolare scopo. I diversi strumenti organizzativi saranno inoltre gestiti quali strumenti aperti, poiché potranno avvalersi nel tempo anche di apporti specialistici:

a. UFFICIO DI PRESIDENZA

L'Ufficio di Presidenza (UdP) è composto dal Presidente, dal Vice-Presidente, dai Consiglieri delegati, dal Direttore Generale e dal Direttore amministrativo, finanza

e controllo. L'UdP non ha poteri specifici affidati dallo Statuto e la sua attività, che si esplica attraverso incontri periodici, è indirizzata a supportare la Presidenza per il coordinamento nella vita societaria. Coadiuva la Presidenza e la Direzione nelle fasi istruttorie delle delibere e per la preparazione delle riunioni del Consiglio. All'UdP sono affidate anche le funzioni proprie della Commissione finanziaria:

- I. Maserati Giuseppe (*Presidente*)
- II. Losi Giuseppe (*Vice Presidente*)
- III. Casati Luciano (*Consigliere Delegato*)
- IV. Lamperti Walter (*Consigliere Delegato*)
- V. Oltolini Veronica (*Consigliere Delegato*)
- VI. Fama Alberto (*Direttore Generale*)
- VII. Giusto Giovanni (*Direttore amministrativo, finanza e controllo*)

b. COMMISSIONE TECNICA

Il ruolo della preesistente "Commissione lavori" è stato superato in seguito alla riorganizzazione societaria del 2012. Si è infatti proceduto alla istituzione della Direzione Generale. Alla stessa Direzione sono state affidate tutte le deleghe operative volte a favorire e a snellire la gestione delle diverse attività della Cooperativa, ivi compresi i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria del patrimonio nei limiti delle deleghe assegnate. In realtà il settore tecnico è interessato ad una profonda trasformazione e coinvolge ogni aspetto della vita societaria. Ci riferiamo sia alla evoluzione normativa, che interessa le nuove edificazioni e il mantenimento del patrimonio immobiliare, sia alle implicazioni dei temi che riguar-

dano la sicurezza o le fonti energetiche, sia alla cresciuta sensibilità della società e dei soci con riguardo alle problematiche del risparmio energetico, dei controlli, delle compatibilità delle nostre scelte con i principi di salvaguardia ambientale e del territorio. Dovremmo pertanto sottoporre le grandi scelte della Cooperativa, i progetti di nuove costruzioni e i progetti di manutenzione straordinaria, al vaglio delle mutevoli e copiose norme e dei principi più avanzati di tutela ambientale. Perché questo possa avvenire dovrà essere svolta un'azione attenta da parte del Consiglio e della Direzione e ci si potrà avvalere di competenze tecniche specifiche. Viene pertanto costituita la "Commissione tecnica" per la quale potremo avvalerci di soci che, per formazione specifica e/o per esperienza professionale, hanno la possibilità di fornire contributi fondati nelle diverse discipline che riguardano le attività di istituto della Cooperativa Edificatrice. Ci si potrà avvalere anche di contributi esterni per favorire una migliore conoscenza di ogni aspetto della vita operativa. La "Commissione tecnica" avrà funzioni consultive, parteciperanno i tecnici dell'ufficio interno, sarà coordinata dal Direttore Generale e sarà convocata per l'esame, anche preliminare, dei progetti che caratterizzano la vita societaria e per gli aspetti riguardanti la programmazione dei lavori:

- I. Agosti Roberto
- II. Ruffin Paolo
- III. Fama Alberto
- IV. Ghezzi Claudio
- V. Maggioni Mario
- VI. Milanese Renato
- VII. Sartor Marco
- VIII. Tagliabue Arianna
- IX. Talarico Antonio

c. COMITATO DI REDAZIONE

Il Giornale della CE rappresenta ormai un'esperienza credibile e consolidata, positivamente accolta dai soci. Il "Comitato di redazione" ha rinsaldato autorevolmente il proprio ruolo garantendo professionalità e

continuità. Si dovrà certamente affrontare il tema complesso della integrazione e del coordinamento di tutti gli strumenti di relazione con i soci e con la comunità. E' nei nostri obiettivi favorire la transizione sulla rete di una parte dei servizi, fra questi anche l'informazione e la comunicazione. La coordinatrice del "Comitato", responsabile della redazione del giornale, sarà Lavinia Casati, che ha svolto di fatto il coordinamento negli anni scorsi:

- I. Bergomi Pierangelo
- II. Cappelli Gianmario
- III. Casati Lavinia
- IV. Colombo Sara
- V. De Luca Stefano
- VI. D'Onghia Mikis
- VII. Falanga Franco
- VIII. Fama Marta
- IX. Gavioli Manuel
- X. Losi Michela
- XI. Oltolini Veronica
- XII. Viscione Marcello
- XIII. Volpato Lino

d. GRUPPO DI LAVORO

PER IL PROGETTO ANZIANI

Il "Progetto anziani" dovrà essere rivisitato e intensamente integrato in coerenza con gli obiettivi fissati nel "Programma di mandato". Entro il corrente anno dovranno essere definite, almeno in generale, le linee strategiche e le prime scelte operative. Anche in questo caso ci si potrà avvalere di esterni. Il coordinamento del "Gruppo di lavoro" sarà garantito, almeno nella fase di avvio, da parte del Presidente.

- I. Bergomi Pierangelo
- II. D'Onghia Mikis
- III. Fama Alberto
- IV. Ghirardello Martina
- V. Lapacciana Luisa
- VI. Maserati Giuseppe
- VII. Oltolini Veronica
- VIII. Nanti Sabina
- IX. Tidoli Rosi
- X. Turati Nadia
- XI. Volpato Lino

e. GRUPPO DI LAVORO PER IL “PROGETTO DI SVILUPPO TECNOLOGICO

Le tecnologie sono ormai imprescindibili per ogni aspetto che riguarda la gestione e sono anche indispensabili per migliorare la qualità e la quantità dei servizi offerti. Il “Progetto di sviluppo tecnologico” dovrà avere appunto l’obiettivo di consolidare ed estendere i servizi ai soci attraverso l’impiego delle tecnologie. Anch’esso dovrà essere impostato e integrato in coerenza con gli obiettivi fissati nel “Programma di mandato”. Potranno essere previsti membri esterni, avendo già ottenuto la disponibilità di Giorgio Gasparini; a lui potrà essere affidata la mansione di coordinamento. Si procederà, in collegamento con il CdA, alla individuazione puntuale degli obiettivi, ovvero quali servizi ricondurre alla rete e quali le modalità di diffusione:

- I. Bergomi Pierangelo
- II. De Luca Stefano
- III. Fama Alberto
- IV. Gasparini Giorgio
- V. Giusto Giovanni
- VI. Maserati Giuseppe

• Il Consiglio dei Delegati (in fase di attuazione)

Un approfondimento particolare va compiuto sull’assetto e sul ruolo del “Consiglio dei delegati”. Si tratta di un organismo, legato alla storia della CE, che, almeno per una

certa fase, ha ben rappresentato le istanze dei soci e ha contribuito ad animare la vita dei quartieri diffondendo lo spirito cooperativo. Negli ultimi anni, nonostante l’impegno di numerosi delegati e la qualità delle iniziative organizzate, sembra essersi indebolito il legame di rappresentanza, trasformando di fatto il “Consiglio dei delegati” in una struttura votata in via prevalente all’animazione, attiva nel settore del tempo libero e nel supporto delle iniziative che scandiscono la vita della CE. Riteniamo che nella vita della CE il rapporto con i soci, in presenza di un numero di soci di poco inferiore ai 4.800, continui ad essere decisivo e che debba ulteriormente migliorare, sia per quel che riguarda la continuità del rapporto sia per la sua utilità, per poter corrispondere sempre meglio alle attese dei soci stessi. Siamo quindi di fronte, dopo l’Assemblea sociale del 2013, ad una scelta che pone in discussione la trasformazione o la continuità stessa del “Consiglio dei delegati”. Certamente è necessario intervenire così come è stato impostato dalla sua fondazione. E’ un’occasione idonea per coinvolgere i soci nel processo decisionale. Potrà essere diffusa un’apposita scheda/questionario che evidenzi con chiarezza la situazione, prospetti le vie d’uscita e chiami i soci a pronunciarsi.

3. Progetto Anziani (attuato e/o in fase di attuazione)

Dopo la positiva sperimentazione di custodia sociale avvenuta nel corso 2012 ed estesa fino alla fine del 2013 è stata deliberata la prosecuzione del servizio di “portierato sociale” con COGESS COOP. SOCIALE per il biennio 2014-2015.

Come sottolineato nella relazione introduttiva di questo documento, l’attuale crisi ha colpito in particolare tutto il welfare con l’assenza da parte del “pubblico” di erogazione di servizi

alla persona in particolare nelle fasce di età più avanzata.

Pertanto nell’ambito del progetto anziani è in fase avanzata la definizione di offerta di servizi alla persona per il tramite di un soggetto giuridico no profit (Associazione di Promozione Sociale) di cui la nostra cooperativa è socio promotore. A titolo esemplificativo e non esaustivo i servizi saranno effettuati per favorire l’autosufficienza nelle attività della vita quotidiana; relativi al governo della casa; favorire la socializzazione e l’integrazione nella comunità locale.

4. Sviluppo di altre attività

Archivio fotografico locale (in fase di attuazione)

Si sono già tenuti incontri sia pubblici che privati e si è già svolto un esame generale riguardante l'opportunità e la praticabilità di promuovere, in collegamento con le strutture della Pubblica Amministrazione locale e con la Sovrintendenza archivistica regionale, un "Archivio fotografico". Anche Cusano Milanino, soprattutto in virtù della gloriosa storia del Gruppo Fotoamatori e di molti privati cittadini, ha un ingentissimo patrimonio di testimonianze fotografiche. Queste riguardano la vita pubblica, la trasformazione del territorio, eventi privati e testimonianze di-

verse e potrebbero interessare un arco di tempo pari a circa 150 anni di storia locale. Questo patrimonio è disperso e, avendo già interpellato gli addetti ai lavori del Gruppo Fotoamatori, la sua raccolta e la sua conservazione richiederebbero appositi spazi, un'organizzazione dedicata e figure professionali che possano provvedere alla sua valorizzazione. La nostra società dispone di adeguati spazi e di abbondanti ragioni, legate al suo ruolo e al suo radicamento locale, per proporsi quale promotore di questa importantissima iniziativa culturale. Sarebbe necessario uno strumento gestionale quale la Fondazione Angelo Giorgio Ghezzi alla quale abbiamo posto pertanto il problema gestionale dopo la presentazione di un progetto esecutivo.

5. Progetto di sviluppo tecnologico

Ci si riferisce principalmente alla massiccia introduzione della rete nella gestione e diffusione di alcuni servizi e, almeno per alcune aree, nel rapporto con i soci.

• Sito Internet

È stato completamente rivisitato ed è allo stato attuale aggiornato. Sono attive le sezioni che riguardano la società, i servizi e gli impegni sociali. È presente anche un collegamento alle

attività svolte dalla Fondazione Angelo Giorgio Ghezzi (impegnata sul fronte istruzione dei giovani) e di cui la cooperativa è socio fondatore.

• Pacchetto Giovani

È in corso di analisi una proposta circa la possibilità, in caso di sottoscrizione da parte dei giovani soci di libretti di prestito sociale ordinario, di una remunerazione più vantaggiosa rispetto agli attuali tassi di interesse riconosciuti alla generalità dei soci.

6. Attività sovra-comunale

L'esperienza di Cormanico ci ha fornito insegnamenti preziosi. E' possibile ed auspicabile promuovere azioni congiunte con società cooperative che hanno una storia e obiettivi che sono del tutto compatibili con quelli della nostra società. Le forme della collaborazione potranno essere esaminate e dovranno essere sottoposte a verifica. Lo strumento della Rete di imprese, di re-

cente oggetto di evoluzione normativa, sembrerebbe prestarsi per la costruzione di rapporti che prevedano di salvaguardare sia la collaborazione e la necessaria autonomia. La stessa esperienza ci ha fatto riflettere sulla opportunità di stabilire o di ristabilire un collegamento virtuoso anche con le strutture che rappresentano ad ogni livello il movimento cooperativo, la Lega Regionale e la Lega nazionale delle Cooperative e Mutue

CONCLUSIONI

Il bilancio sociale nasce dalla consapevolezza che esistono diverse categorie di persone, definiti stakeholders, che hanno un diritto riconosciuto, o interesse, a conoscere quali ricadute, o effetti, l'ente produce nei propri confronti. Una conseguenza di questo aspetto è che l'ente, per rendere conto degli effetti del proprio operato sulle diverse categorie di persone, non può esimersi dal coinvolgerli, per individuare insieme quali siano questi effetti.

Vogliamo chiudere questo bilancio sociale con il concetto di Responsabilità Sociale d'Impresa (CSR).

Per Responsabilità Sociale d'Impresa si intende l'integrazione di preoccupazioni di natura etica all'interno della visione strategica d'impresa: è una manifestazione della volontà delle grandi, piccole e medie imprese di gestire efficacemente le problematiche d'impatto sociale ed etico al loro interno e nelle zone di attività.

L'Unione Europea definiva la Responsabilità Sociale d'Impresa come una azione volontaria, ovvero come: integrazione volontaria delle preoccupazioni sociali ed ecologiche delle imprese nelle loro operazioni commerciali e nei loro rapporti con le parti interessate.

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.”



**Cooperativa Edificatrice
di Cusano Milanino**

Cusano Milanino
Viale Matteotti, 35
Tel. 02 6196085
Fax 02 6192386
info@coopedifcusano.it

WWW.COOPEDIFCUSANO.IT

