

Bilancio Sociale
2013

COOPERATIVA EDIFICATRICE
CUSANO
MILANINO
CONINATINO

*dal 1906
a Cusano
Milanino*

INTRODUZIONE

Signori Soci,
questa sera presentiamo il settimo 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 quest'anno 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. E' 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.

Redigere questo documento, per noi, significa essere sani e continuare a valorizzare i propri interlocutori, migliorando nello stesso tempo l'organizzazione aziendale che continua ad operare in modo innovativo.

Il Bilancio Sociale che ci accingiamo a presentare 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".

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.

In molte parti questo documento potrà dare l'impressione di essere ripetitivo, ma del resto è 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*

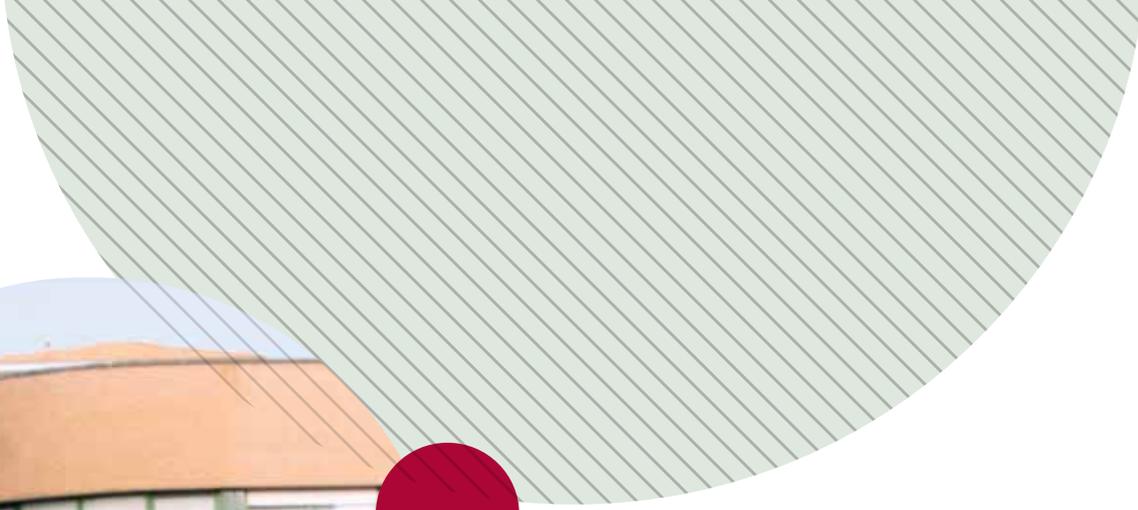
capitolo 03.

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 registra-

rono 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 originò il 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 4.725 soci: all'incirca 3.000 persone abitano negli appartamenti della Cooperativa, composti da 1.005 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.



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

4.725

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

€ 6.653.804

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

€ 73.556.461

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 un'operazione contabile effettuata in maniera ampiamente prudentiale, 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

€ 62.611.121

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 31/12/2013

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

Moore Rowland Bompani



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. 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

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. 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.



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 riqualificazione di ex aree industriali.

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

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.

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

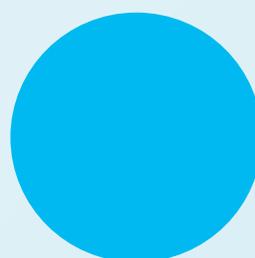
Anno di costruzione
1952

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		2013	2012	2011
A	Valore della produzione			
	1. Ricavi delle vendite e delle prestazioni - rettifiche di ricavo	€ 3.108.335,90	€ 3.046.412,79	€ 2.949.664,74
	2. Variazioni delle rimanenze di beni in corso di costruzione, semilavorati e finiti	-	-	-
	3. Variazioni dei lavori in corso su ordinazione	€ 847.517,75	€ 187.361,25	-
	4. Altri ricavi e proventi	€ 2.697.949,73	€ 2.899.677,98	€ 2.585.293,26
	5. Ricavi per produzioni atipiche (produzioni in economia)	-	-	-
	TOTALE VALORE PRODUZIONE	€ 6.653.803,38	€ 6.133.452,02	€ 5.534.958,00
B	Costi intermedi della produzione			
	6. Costi per materie prime e di consumo	-€ 44.243,62	-€ 41.256,53	-€ 53.302,30
	7. Costi per servizi	-€ 2.912.219,27	-€ 2.402.957,71	-€ 1.961.492,43
	8. Costi per godimento di beni di terzi	-	-	-
	9. Accantonamento per rischi	-	-	-
	10. Altri accantonamenti	-	-	-
	11. Oneri diversi di gestione	-€ 220.211,16	-€ 337.792,62	-€ 86.927,85
	TOTALE COSTI INTERMEDI PRODUZIONE	-€ 3.176.674,05	-€ 2.782.006,86	-€ 2.101.722,58
	VALORE AGGIUNTO CARATTERISTICO LORDO (A-B)	€ 3.477.129,33	€ 3.351.445,16	€ 3.433.235,42
C	Componenti accessori e straordinari			
	12. +/- Saldo gestione accessoria	€ 93.091,73	€ 123.092,57	€ 165.296,65
	Ricavi accessori	€ 93.091,73	€ 123.092,57	€ 165.296,65
	- Costi accessori	-	-	-
	13. +/- Saldo componenti straordinari	-€ 45.041,88	-€ 58.108,19	-€ 51.236,24
	Ricavi straordinari	€ 6.658,51	€ 22.095,12	€ 16.273,52
	- Costi straordinari	-€ 51.700,39	-€ 80.203,31	-€ 67.509,76
	VALORE AGGIUNTO GLOBALE LORDO (V.A.C.L. + C)	€ 3.525.179,18	€ 3.416.429,54	€ 3.547.295,83
	- Ammortamenti	-€ 157.505,32	-€ 125.234,62	-€ 196.005,67
	VALORE AGGIUNTO GLOBALE NETTO (V.A.G.L. - AMMORTAMENTI)	€ 3.367.673,86	€ 3.291.194,92	€ 3.351.290,16

02.2 Prospetto di destinazione del valore aggiunto

	2013	2012	2011
A REMUNERAZIONE DEL PERSONALE	€ 987.110	€ 846.159	€ 943.240
B REMUNERAZIONE DELLA PUBBLICA AMMINIST.	€ 289.340	€ 236.773	€ 309.011
Imposte	€ 289.340	€ 236.773	€ 309.011
- Sovvenzioni in conto esercizio	-	-	-
C REMUNERAZIONE DEL CAPITALE DI CREDITO	€ 1.969.781	€ 1.616.282	€ 1.460.293
Oneri per capitali a breve termine	€ 1.969.781	€ 1.616.282	€ 1.460.293
Enti finanziatori	€ 68.216	€ 50.501	€ 6.131
Soci prestatori	€ 1.901.564	€ 1.565.781	€ 1.454.162
Oneri per capitale a lungo termine	-	-	-
D REMUNERAZIONE DELLA COOPERATIVA	€ 25.096	€ 453.059	€ 539.865
+/- Variazioni riserve	€ 25.096	€ 453.059	€ 539.865
E COMUNITÀ LOCALE E SOCIETÀ	€ 60.240	€ 89.441	€ 46.755
F MOVIMENTO COOPERATIVO	€ 36.107	€ 49.481	€ 52.125

	2013	2012	2011
VALORE AGGIUNTO GLOBALE NETTO	€ 3.367.674	€ 3.291.195	€ 3.351.290
Personale	987.110	846.159	943.240
Pubblica Amministrazione	289.340	236.773	309.011
Enti finanziatori	68.216	50.501	6.132
Soci prestatori	1.901.564	1.565.781	1.454.162
Cooperativa	25.096	453.059	539.865
Comunità locale e società	60.240	89.441	46.755
Movimento Cooperativo	36.107	49.481	52.125

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 impac-

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

to nei confronti della collettività. Dall'analisi dei risultati del 2013 si può constatare che:

- il 29,20% del valore aggiunto è destinato alle risorse umane, ossia il personale dipendente, che garantiscono quotidianamente il funzionamento della Cooperativa.
- la quota destinata agli interessi dei Soci che hanno aperto un libretto di risparmio si attesta al 56,24% del Valore Aggiunto e rappresenta gli interessi che vengono riconosciuti ai nostri Soci risparmiatori.
- le risorse destinate ai finanziatori terzi (Banche ed Istituti di credito) rappresentano il 2,02% 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 8,56% del Valore Aggiunto;

- al “sistema impresa”, ovvero la quota che rimane all'interno della Cooperativa e che viene accantonata come riserva indivisibile, è destinato quest'anno il 0,74% del Valore Aggiunto.
- la parte destinata al Movimento Cooperativo rappresenta l'1,46% 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 1,78% 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.



VIA ADIGE, 22

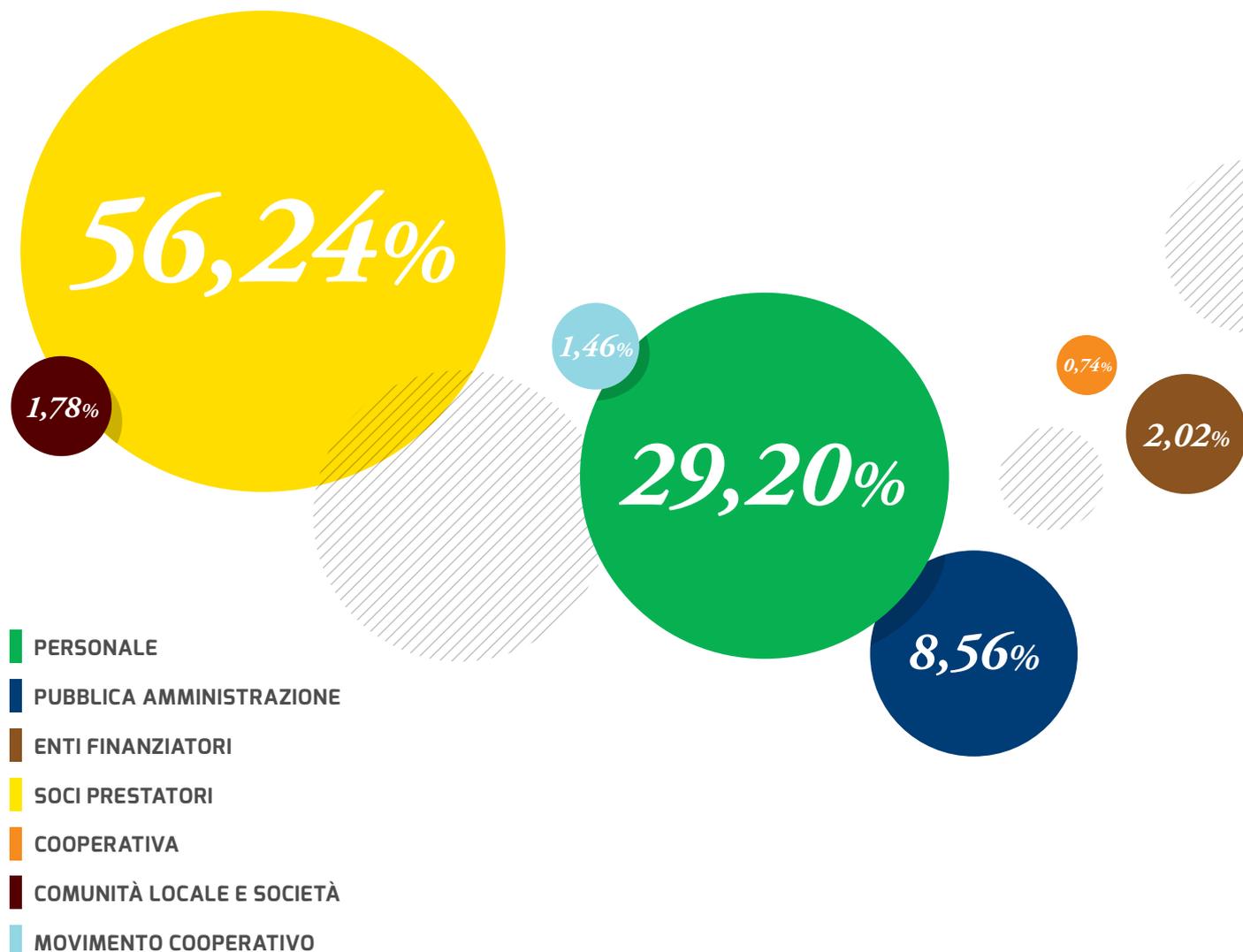
Anno di costruzione
1954

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 31/12/2011	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
Ammessi nel 2013	77	7	10	60
Recessi nel 2013	-63	-25	-4	-34
Situazione al 31/12/2013	4.725	866	806	3.053

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".



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 31/12/2011	4.674		
ammessi nel 2012	88		
recessi nel 2012	-51	-31	-20
Situazione al 31/12/2012	4.711		
ammessi nel 2013	77		
recessi nel 2013	-63	-42	-21
Situazione al 31/12/2013	4.725		

03.1b *La composizione qualitativa*



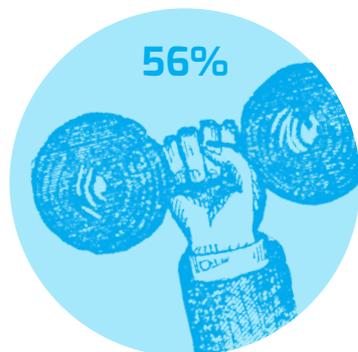
VIA ADIGE, 23, 25, 27

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)



2.631

Soci maschi



2.094

Soci femmine

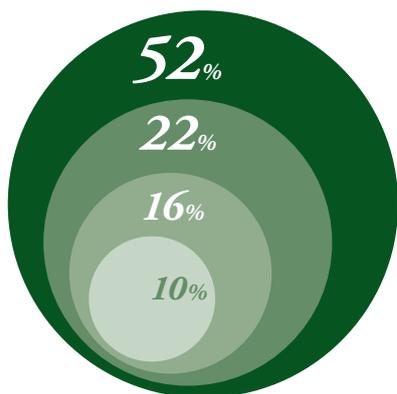
4.725

Totale

dati aggiornati al 31/12/2013

Soci per fascia di età

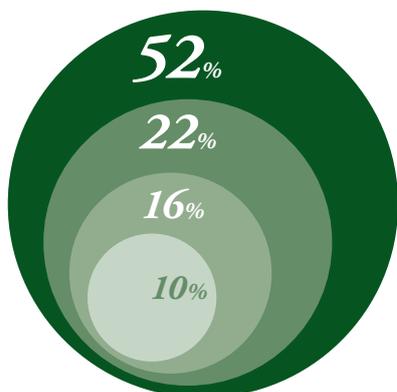
La tabella seguente evidenzia la composizione della base sociale per fasce di età al 31/12/2013:



FINO A 35 ANNI DI ETÀ	486
FINO A 50 ANNI DI ETÀ	1055
FINO A 60 ANNI DI ETÀ	729
OLTRE I 60 ANNI DI ETÀ	2455
TOTALI	4725

Soci residenti per fascia di età

Fra i soci residenti a Cusano Milanino **826** abitano nel quartiere storico e **771** nel quartiere nuovo. La loro distribuzione per fasce di età è la seguente:



FINO A 35 ANNI DI ETÀ	168
FINO A 50 ANNI DI ETÀ	352
FINO A 60 ANNI DI ETÀ	251
OLTRE I 60 ANNI DI ETÀ	826
TOTALI	1597



VIA MARCONI, 16

Anno di costruzione
1960

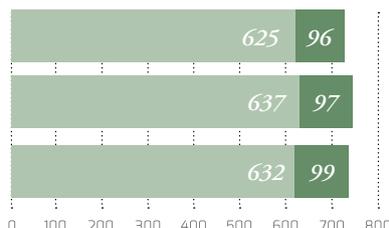
Appartamenti
36

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)

03.1c Le richieste di assegnazione

RICHIESTE DI ASSEGNAZIONE IN AFFITTO	Nuovo alloggio	Cambio alloggio	TOTALE
Situazione al 31/12/2011	625	96	721
Situazione al 31/12/2012	637	97	734
Situazione al 31/12/2013	632	99	731



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

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 31/12/2011	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
Movimenti anno 2013			
Assegnazioni	26	4	24
Rilasci	38	2	31
PATRIMONIO TOTALE AL 31/12/2013	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 delle attuali 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	2.463.413,92	36,58	90,00	-53,42	3.597.853

BOX N° unità 461

Canone annuo	Canone annuo/mq	Canone mercato/mq	Differenza Ca-Cm	Beneficio annuo per i soci in godimento
229.414,61	497,65	1.200,00	-702,35	323.785,39

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 2011	32	€ 312.377,00
ANNO 2012	25	€ 656.188,00
ANNO 2013	32	€ 670.911,00



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 2013

01 Appalto per il rifacimento delle facciate stabile Via Tagliabue 1/E-F-G*Il costo è risultato pari a □ 645.417,00***02** Appalto per il frazionamento Bar e Ristorante “Il Circolino”*Il costo è risultato pari a □ 72.397,00***03** Appalto per la manutenzione straordinaria del fabbricato Via Adige 23/25/27*Il costo è risultato pari a □ 555.079,00***04** Lavori di bonifica area ex Siai Lerici di Cormanò*Il costo è risultato pari a □ 224.793,00***05** Appalto per la manutenzione straordinaria della sede*Il costo è risultato pari a □ 510.918,00***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 2014

01 Appalto per le opere area ex Cia

Importo previsto □ 284.088,00

02 Appalto per la manutenzione straordinaria ingressi Via Stelvio 55/57/59/61

Importo previsto □ 108.675,00

03 Appalto manutenzione straordinaria per copertura edificio Via Matteotti 35

Importo previsto □ 57.631,00

04 Appalto per la contabilizzazione del calore

Importo previsto □ 285.830,00

05 Appalto per la manutenzione straordinaria impianti ascensori

Importo previsto □ 104.247,00

06 Appalto per realizzazione impianti di videosorveglianza

Importo previsto □ 43.600,00

**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 31/12/13		
N. Richieste di intervento personale interno	768	
- di cui a carico dei soci	65	
N. Richieste di intervento fornitori esterni	854	€ 317.581,90
- di cui a carico dei soci	13	€ 4.399,00
N. ORDINI TOTALI	1622	

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.



1ª Festa della Cooperazione

Sabato 30 Novembre 2013
Ore 10:30
 presso la piazza Allende

Ore 15:00
 presso il giardino del Circolino di via Adige, 22

A promozione della Nascente Associazione di servizi alla Persona, verranno distribuite delle

Stelle di Natale

Saranno presenti

Clown per intrattenimento di bambini

In collaborazione con **CSC A. Ghezzi**



1ª Festa della Cooperazione

Lunedì 2 Dicembre 2013
 presso la sala E.T. Moneta di via Alemanni, 1

Coordinatore:
 Walter Lamperti, Consigliere della Coop. Edificatrice

20:45 Accoglienza

21:15 Il Bilancio Sociale 2012

"L'impianto del Bilancio Sociale"
 Comunicazione a cura del Rag. Giovanni Giusto, Direttore Amministrativo della Coop. Edificatrice.

"Il Bilancio con riguardo agli obiettivi e ai progetti della Coop. Edificatrice"
 Comunicazione a cura di Luciano Casati, Consigliere della Coop. Edificatrice.

22:00 Interventi dei presenti

22:45 Chiusura dei lavori

In collaborazione con **CSC A. Ghezzi**



1ª Festa della Cooperazione

Cooperativa Edificatrice di Cusano Milanino organizza:

1ª Festa della Cooperazione

30 Novembre
1-2 Dicembre 2013



In collaborazione con **CSC A. Ghezzi**



1ª Festa della Cooperazione

Sabato 30 Novembre
 presso Sala da ballo CSC Vallechiara di via Adige, 22

Le Cooperative in rete

Coordinatore: Nino Buscemi

09:30 Accoglienza

09:45 Diffondere la cooperazione mutualistica
 Le Cooperative in Rete - Giuseppe Maserati, Presidente della Coop. Edificatrice.

Cormano: un esperimento di collaborazione
 Alberto Fama, Direttore Generale della Coop Edificatrice.

10:30 I Rappresentanti delle Cooperative con le quali si sta collaborando portano i loro saluti:

Nadia Donà Presidente Coop. La Vittoria

Nadia Pirovano Presidente CSC A. Ghezzi

Luisa Lapacciana Presidente di Coop. Sociale Cogess

11:00 Saluto di Luciano Caffini Presidente Lega Cooperative di Abitazione Lombardia.

11:15 Interventi dei presenti

12:00 Conclusioni

In collaborazione con **CSC A. Ghezzi**



1ª Festa della Cooperazione

Sabato 30 Novembre
 presso Sala da ballo CSC Vallechiara di via Adige, 22

Ore 15:30

Magiche Fantasie
 a cura di "Sergio Brasca"

Ore 17:00

Concerto Bandistico
 a cura del "Corpo Musicale S. Cecilia"

In collaborazione con **CSC A. Ghezzi**



1ª Festa della Cooperazione

Domenica 1 Dicembre
 presso Sala da ballo CSC Vallechiara di via Adige, 22

Coordinatrice: Martina Ghirardello, Consigliere della Coop. Edificatrice.

09:30 Accoglienza

09:45 Presentazione della "Associazione di Promozione sociale"

Comunicazione a cura di:
 Andrea Mikis D'Onghia, Consigliere della Coop. Edificatrice.

"Cominciare con i Servizi Socio Assistenziali"
 Comunicazione a cura di: Sabina Nanti, Vice-Presidente della Coop. Sociale Cogess.

Saluto da parte di un Rappresentante dell'Amministrazione Comunale.

11:00 Intrattenimento di "Musica Classica"
 a cura di un quintetto di studenti del Conservatorio di Milano.

In collaborazione con **CSC A. Ghezzi**

03.3 *La trasparenza dei rapporti*

Come promesso, durante il corso del 2013, la Cooperativa ha portato sostanziali modifiche agli strumenti tecnologici relativi alla comunicazione con i propri Soci sia dal punto di vista generale che da quello contrattuale.

03.3a *La comunicazione*

“Cooperativa edificatrice notizie” è il titolo della pubblicazione trimestrale che continua ad essere inviata a tutti i soci assegnati della cooperativa edificatrice, e che grazie alla pubblicazione sul sito internet può essere visualizzata e consultata da tutti coloro che lo desiderano. In esso vengono redatti commenti e 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, interamente aggiornato in quasi tutte le parti; si è provveduto alla sua implementazione con parecchie sezioni che comprendono

tutti i regolamenti della Cooperativa, tutti i vari moduli ora sono disponibili e si possono scaricare in modo da non doversi più recare presso gli uffici se non per provvedere alla consegna. Stiamo altresì lavorando per cercare di migliorare ulteriormente alcuni aspetti anche della consultazione di dati che ogni socio potrà in un futuro visionare senza doversi recare presso i nostri uffici. Abbiamo dato vita anche ad una pagina Facebook strumento ormai molto diffuso attraverso il quale cerchiamo di raggiungere con aggiornamenti vari tutti coloro che utilizzano il web, popolo sempre in maggiore aumento anche all'interno del nostro corpo sociale.

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 ora, per chi non fosse in grado di recarsi presso i nostri uffici, è possibile scaricare tutto il necessario come modulistica anche dal nostro sito internet. 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 il meccanismo 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 te-

matiche specifiche e momenti di confronto e di relazione anche fra singoli soci ed i rappresentanti della Cooperativa delegati a particolari attività. Una novità introdotta da poco, dopo l'ammissione dei nuovi soci, è che gli stessi, verranno convocati in una riunione dove verrà loro spiegato in una prima fase quali sono i programmi della Cooperativa, unitamente a tutti i vari regolamenti e alla tessera con la quale potranno usufruire di alcuni sconti presso i negozi convenzionati.

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

	In proprio	Per delega	TOTALI
2011	130	56	186
2012	128	45	173
2013	92	33	125



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

Anno di costruzione
1974

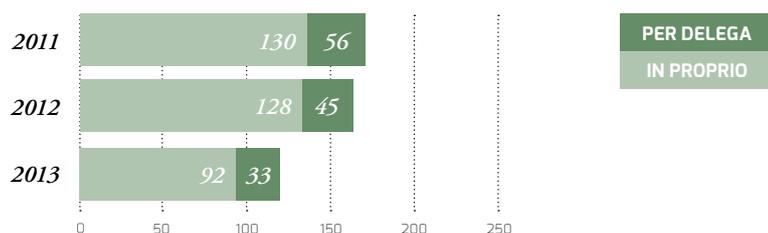
Appartamenti

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)

Partecipazione alle Assemblee nel periodo 2011-2013

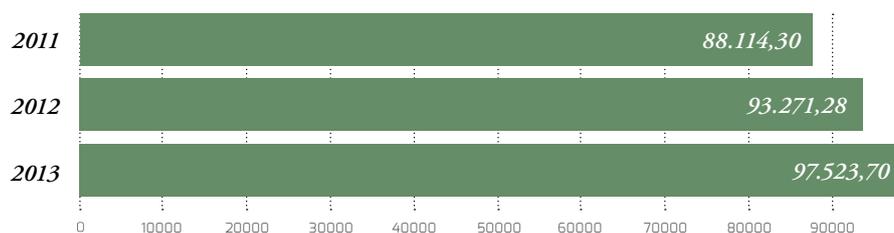


03.4c La partecipazione al capitale sociale

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 31/12/2011	Anno 2012			Anno 2013		
		ENTRATI	USCITI	SALDO €	ENTRATI	USCITI	SALDO €
AMMONTARE DEL CAPITALE SOCIALE €	88.114,30			93.271,28			97.523,70
n° quote da € 0,25	17.600		-210	17.390		-310	17.080
n° quote da € 2,58	14.585		-194	14.391		-126	14.265
n° quote da € 25,00	855		-4	851		-7	844
n° quote da € 70,00	353,00	88	-5	436	77	-8	505



**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 € 72.187,00 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 secondo quanto previsto dalla legge vigente.



**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)

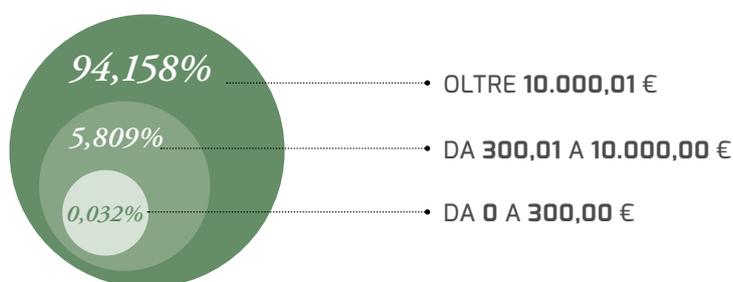
Dotazioni
- riscaldamento centralizzato
- acqua calda sanitaria autonoma
- 3 ascensori
(suddivisi su 3 vani scala)
- cantina di pertinenza
(in totale 48 cantine
di varie metrature)

03.5b *La consistenza*

Al 31 dicembre 2013 l'entità complessiva del deposito sociale, suddivisa per fasce era la seguente:

FASCE DI DEPOSITO	CONSISTENZA	N° DEPOSITANTI
Da 0 a 300,00 Euro	€ 20.317,40	297
Da 300,01 a 10.000,00 Euro	€ 3.637.171,22	991
Oltre 10.000,01 Euro	€ 58.953.632,42	1426
TOTALE	€ 62.611.121,04	2714

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 2013

Periodo	CONSISTENZA	RENDIMENTO
dal 01/1/2013 al 31/12/2013	da 300,00 a 10.000,00 €	2,50%
	da 10.000,01 a 72.187,00 €	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 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%
anno 2013	fino a 35 anni	139	208	347	12,79%
	fino a 50 anni	308	423	731	26,93%
	fino a 60 anni	210	217	427	15,73%
	oltre 60 anni	724	485	1209	44,55%
		1381	1333	2714	100,00%



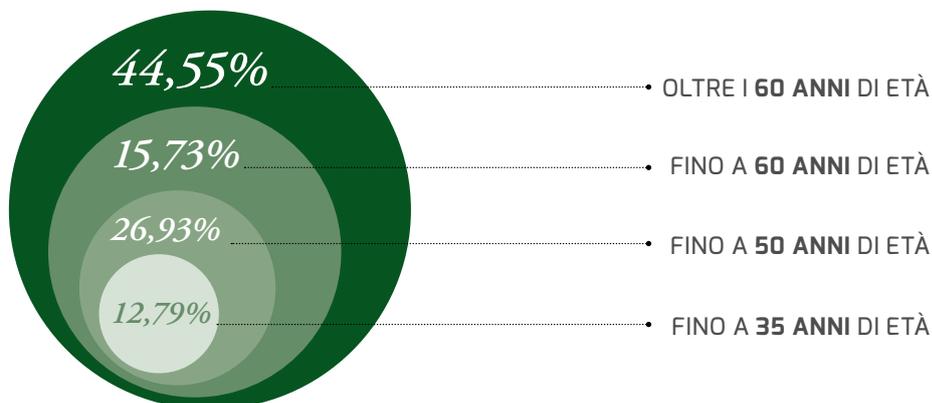
VIA STELVIO, 51 D-E-F

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. Caroli" al piano terra



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 31.12.2013 sono i seguenti:

ISTITUTO DI CREDITO	Capitale originario	Capitale residuo	Scadenza
Banca Intesa - Rete San Paolo	€ 3.421.892	€ 1.439.273	giugno 2018
Totale	€ 3.421.892	€ 1.439.273	

Le remunerazioni complessivamente riconosciute agli istituti mutuanti, in termini di interesse, nel corso dell'anno 2013, sono state le seguenti:

ISTITUTO DI CREDITO	Interessi pagati
Banca Intesa - Rete San Paolo	€ 19.868
Totale	€ 19.868



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 a dieci anni, un dipendente; maggiore di dieci anni, dodici dipendenti.

Il costo del lavoro complessivo per il personale dipendente, nell'anno 2013 è stato pari a € 987.110,00.

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 ed il PII in Cormano nell'Area Ex Siai Lerici, oltre 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.

Nel caso dell'intervento che andremo a realizzare, anche se a proprietà divisa, a Cormano abbiamo dotato gli appartamenti di impianti e sistemi tecnologici tra i più avanzati che guardano al massimo rispetto dell'ambiente; vi basti pensare che non ci sarà presenza alcuna di gas metano ma solo di energia elettrica in gran parte realizzate grazie alle celle fotovoltaiche che verranno installate sui tetti degli stabili, vi sarà un sistema

anche di recupero dell'acqua piovana che verrà in parte riutilizzata per l'irrigazione delle aree verdi.

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 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.

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 cate-

goria attrice presente sul territorio, con la quale la Cooperativa entra in relazione in virtù di rapporti di locazione di spazi commerciali. A tal proposito la quasi totalità degli esercizi commerciali riserva uno sconto particolare ai tutti i loro clienti che sono Soci della Cooperativa Edificatrice.



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 2013 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. 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. l'ormai tradizionale tombolata di inizio anno con la collaborazione dei negozianti di Cusano Milanino.
3. carnevale per i bambini presso la sala del circolino con C.S.C.
4. carnevale per le vie di Cusano Milanino in collaborazione con gli oratori, si è allestito un carro allegorico.
5. festa della donna con distribuzione della mimosa alle nostre Socie.
6. gara di scala quaranta aperta a tutti.
7. presso il giardino del "Circolino" si è svolta la tradizionale castagnata come sempre molto frequentata, con vin brulè e caldarroste.
8. 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.
9. la prima festa della Cooperazione, in collaborazione col C.S.C. e la Cooperativa Cogess
10. in collaborazione con l'Associazione il Sorriso, comitato genitori, C.S.C. e delegati di caseggiato, 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.S.D. J.CUSANO,
- ASSOCIAZIONE AMICI DEL MILANINO
- ASSOCIAZIONE AMICI FONDAZIONE
- COMUNITARIA NORD MILANO
- CENTRO SOCIALE A.GHEZZI
- COMITATO GENITORI,
- COMITATO ONLUS MARIA LETIZIA VERGA
- CROCE ROSSA ITALIANA
- CSC PALLAVOLO
- FESTA DEL PD
- FESTA DEI PESCATORI CUSANESI
- FONDAZIONE ANGELO GIORGIO GHEZZI
- ISTITUTO COMPRENSIVO E. FERMI
- PROGETTO EMO-CASA
- SCUOLA MATERNA FONDAZIONE ZUCCHI
- SFIDA COMUNE.

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 analogo 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 Produt-

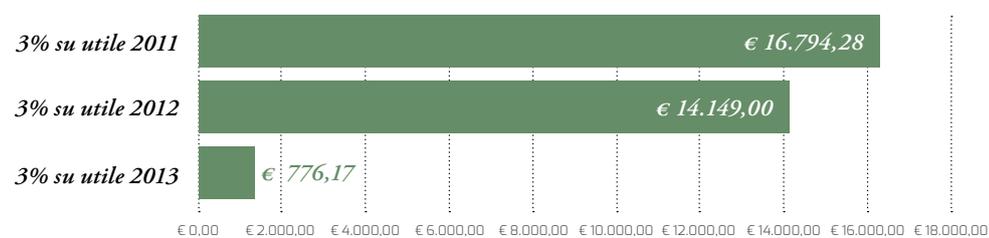
tive. Il fondo è stato creato per rispondere ai seguenti obiettivi:

- 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
24 MAGGIO 12	3% su utile 2011	€ 16.794,28
23 MAGGIO 2013	3% su utile 2012	€ 14.149,76
29 MAGGIO 14	3% su utile 2013	€ 776,17

Versamento al Fondo Mutualistico





PROGRAMMA DI MANDATO

NOVEMBRE DICEMBRE
2014

La conclusione dell'anno 2014, a ridosso della 2 edizione della "Festa della cooperazione", coincide con il periodo di metà mandato del Consiglio di Amministrazione. Siamo pertanto impegnati ad effettuare una verifica delle attività svolte anche attraverso le diverse articolazioni organizzative di cui si è avvalso il CdA.

Con il programma di lavoro elaborato ed approvato all'indomani dell'Assemblea di bilancio nel 2013 venivano fissati gli obiettivi per il periodo interessato al mandato, si delineavano nuovi progetti da realizzare e ci si proponeva di verificare costantemente le attività sociali.

Questa nota rappresenta un contributo che si propone, criticamente e attraverso un'esposizione sintetica, di analizzare quanto è stato fatto. Ci riferiamo anche ai ritardi e alle nostre eventuali mancanze e alle tante mete ancora da raggiungere, nella convinzione che gli stessi obiettivi e gli strumenti operativi debbano essere anch'essi sottoposti sempre a verifica.

Non dobbiamo escogitare nuove invenzioni. Dobbiamo essere fedeli agli scopi societari, la mutualità e l'assenza di finalità speculative, interpretando i nostri compiti e i nuovi obiettivi in coerenza con gli interessi e con le necessità dei soci. Dobbiamo inoltre leggere la mutevole realtà con concretezza e con coraggio, determinati a non abbandonare le persone alla solitudine. La cooperazione può in ogni caso rappresentare una risposta rivolta al soddisfacimento dei bisogni o all'attenuazione dei disagi.

Il Consiglio si trova di fronte ad un'emergenza: è obbligato ad accrescere considerevolmente, nella quantità e nella qualità, le proprie capacità progettuali.

Dovrà riuscire a sostenere la piena espressione delle capacità e delle potenzialità di tutti i consiglieri, dovrà promuovere il coinvolgimento consapevole della struttura societaria e dovrà favorire la partecipazione diffusa di quei soci si vorranno mettere a disposizione la loro intelligenza, le loro idee e le loro energie per realizzarle.

Il nostro “Oggetto sociale”

“La Società ha per oggetto principale la realizzazione, l’acquisto ed il recupero di immobili da assegnare in proprietà, in godimento ovvero in locazione o con altre forme contrattuali ai propri soci, nonché la gestione del patrimonio immobiliare proprio e dei soci ...”

(Statuto – art. 5, comma 1, prima parte)

L’articolo sopra citato propone un duplice obiettivo, promuovere l’azione cooperativa volta alla soluzione dei problemi abitativi dei soci e gestire i beni della società cooperativa. Sono impliciti i caratteri dell’efficienza, della economicità e della trasparenza.

Tanti sono i capitoli da collocare come “oggetto principale” della nostra azione.

A. L’AVVIO DEL NUOVO

CANTIERE SITO IN CORMANO, L’AREA EX SIAI LERICI

A partire dal 24 novembre, avendo assolto le incombenze amministrative e quelle contrattuali, scatta il conto dei 24 mesi per la costruzione e la consegna di 48 unità immobiliari.

Da oggi, dando per scontato che saremo attenti e interessati protagonisti in ogni fase operativa, dovremo dedicare le energie alla vendita degli immobili.

Dovremo concentrarci su una campagna efficace e permanente che si basi su quattro elementi tra loro collegati che qualche comunicatore professionale potrà tradurre in campagna con l’impiego di frasi accattivanti. Gli elementi sono rappresentati dall’innovazione, dal risparmio energetico e dalla tutela ambientale, dai bassi costi dell’offerta e dai valori della cooperazione.

B. L’ATTUAZIONE DEL “PIANO DELLE MANUTENZIONI STRAORDINARIE PER IL BIENNIO 2014-2015”.

Due i “grandi lavori” che impegneranno il biennio interessato, l’adeguamento in corso degli impianti di riscaldamento, in linea con le nuove normative e ai fini della certi-

ficazione, e la manutenzione straordinaria dell’edificio di Via Stelvio 49. Circa quest’ultimo intervento, in ritardo di qualche mese, si avvierà la consultazione dei soci residenti per una progettazione partecipata, ovvero per approfondire la conoscenza dei problemi, considerando anche il punto di vista di chi risiede, necessario per l’efficacia delle scelte progettuali.

C. LA VERIFICA DEGLI OBIETTIVI DI IMPIEGO DELL’AREA DI PROPRIETÀ EX AEG.

Il comparto abitativo non è estraneo alla crisi che condiziona la vita delle famiglie ormai da qualche anno. Il mercato della casa è fermo. Consistente è il patrimonio immobiliare invenduto, anche a Cusano Milanino. Noi stessi nella gestione quotidiana siamo costretti a registrare comportamenti dei soci rari in altre fasi storiche. Ci riferiamo al ricorso ai motivi legati alle dinamiche dei redditi sia per onorare i canoni che per l’adesione ai contratti in godimento di alloggi ristrutturati.

Il progetto di massima di edificazione nell’area ex AEG, delineato negli anni scorsi e ritardato dalla amministrazione comunale, ha perso di attualità. Dobbiamo riposizionarci e assumere nuove decisioni, coerenti con la mutata situazione. Le domande che richiedono una nostra rapida risposta sono tre: quale sarà l’offerta abitativa che interesserà l’area, in quali tempi potremo credibilmente intervenire e, se dovessimo ancora rinviare gli interventi, quali iniziative dovremo attuare perché l’area possa essere produttiva di reddito.

D. L'INTEGRAZIONE DELL'OFFERTA ABITATIVA.

Con questa espressione intendiamo riferirci al fatto che dovremmo decidere di orientare i nostri investimenti di sviluppo del patrimonio abitativo, per almeno un quinquennio, verso un'offerta destinata a particolari categorie di cittadini. Pensiamo innanzitutto agli anziani che non sono una categoria ma un insieme di gruppi per i quali esistono problemi e domande di servizi differenziati. Uno dei compiti di cui potremo farci carico è quello di favorire quella che la legislazione regionale definisce "residenza leggera". Un'offerta diversificata che insieme all'abitazione prevede spazi comuni e livelli diversi di sostegno. Livelli diversi, quindi costi diversi, perché le necessità possono essere molteplici.

E. IL COORDINAMENTO DELLE COOPERATIVE.

L'avvio è stato lento e laboriosa l'organizzazione iniziale. Possiamo tuttavia affermare

che il "Coordinamento" sta decollando. I primi due incontri sono stati dedicati ad un confronto serrato e preziosissimo su aspetti cruciali della gestione, il primo sugli effetti della crisi, la ricaduta sulle famiglie e le crescenti sofferenze dei soci, il secondo sulla contabilizzazione degli investimenti in manutenzioni straordinarie.

Si sono attivate, con convinzione e partecipazione, le cooperative edificatrici di Bresso, Cormano, Cusano Milanino e Paderno Dugnano, sia quelle tradizionalmente aderenti alla Lega che quelle aderenti a Confcooperative.

Dobbiamo guardare con ottimismo a questo Coordinamento. Non è un esperimento, è una necessità vitale. Il futuro, con riguardo sia ad un nostro ruolo positivo sul mercato tradizionale dell'abitazione sia allo sviluppo di settori nuovi, è legato alla forza della cooperazione e alla sua capacità contrattuale. Queste sono dipendenti dalla solidità degli attori e dalla loro flessibilità, compresa la scelta, se necessario, di operare in rete.

“... e, in via accessoria o strumentale, la realizzazione di strutture e servizi, anche di interesse collettivo, che possano favorire l'integrazione sociale, la elevazione culturale e la tutela della salute dei soci stessi e quant'altro è connesso direttamente o indirettamente all'oggetto sociale”.

(Statuto – art. 5, comma 1, seconda parte)

La seconda parte dell'articolo 5 dello Statuto introduce altri significativi contenuti riferiti alla missione societaria. Impegna i soci e le loro rappresentanze a guardare, oltre al bisogno casa, ad ogni aspetto che sia riconducibile alla vita e alla dignità della persona, il suo stato, la socialità, la salute e la dimensione culturale.

Questo ci ha sostenuti dall'inizio, da quando

abbiamo ritenuto di fissare tra gli obiettivi della Cooperativa Edificatrice gli interventi nell'area dei servizi alla persona, quelli socio-assistenziali e quelli dell'integrazione sanitaria.

L'incorporazione imminente del Centro Sociale Cooperativo ci indirizza a considerare anche altri aspetti più vicini ai bisogni e ai servizi culturali e del tempo libero.

F. IL “PROGETTO ANZIANI”.

La scelta di promuovere l'Associazione Tre-C e di investire nel “Progetto Anziani” è irreversibile. Nel Progetto sono ormai collocati obiettivi e servizi diversi per i contenuti, per i costi e per la platea di persone cui si rivolgono. La “Custodia” o portierato sociale è una realtà consolidata a tre anni dal suo avvio. Dovrà essere estesa e dovrà raggiungere un numero sempre più vasto di soci. I *servizi domiciliari socio-assistenziali*, accuratamente progettati e sostenuti, non sono ancora decollati. Si renderà necessario ritornare sulla loro organizzazione e sulla percezione che sembra aver influenzato i soci, per una copertura mutualistica, almeno parziale, dei costi e per una maggiore flessibilità dell'offerta. Sono stati avviati, e accolti con favore, i *servizi di trasporto non assistito*. L'estensione del servizio e il mantenimento di costi decisamente favorevoli ai soci sono dipendenti principalmente dal coinvolgimento di nuove persone che accettino il ruolo di volontari. A partire dai prossimi mesi di gennaio/febbraio 2015, dopo una fase laboriosa di progettazione e di verifica delle prestazioni, saranno avviati *servizi infermieristici domiciliari*. Ci si avvarrà di

personale provvisto di adeguata professionalità. A partire dal primo trimestre 2015, dopo una lunga gestazione, tramite l'Associazione Tre-C saranno attivati i *servizi di integrazione sanitaria*. La loro organizzazione e la loro erogazione saranno effettuate tramite la Società di mutuo soccorso.

G. L' “ARCHIVIO FOTOGRAFICO LOCALE”.

Il Gruppo si è consolidato e si è rafforzato con l'innesto di diverse figure storiche del Gruppo fotoamatori. L'obiettivo resta quello di favorire la costituzione di un “archivio locale” del materiale fotografico per evitarne la frammentazione e i rischi di dispersione.

E' ancora sospeso il problema del pieno coinvolgimento dell'Amministrazione comunale. Dopo una prima fase di conoscenza e di approfondimento dei problemi, di analisi e di individuazione dei metodi di intervento e di verifica degli strumenti disponibili, è iniziata la fase sperimentale di archiviazione.

Viene impiegato un software in uso presso le strutture pubbliche (Archimista) e si è proceduto a promuovere una prima formazione delle persone. Sono in corso le registrazioni

utili per risolvere in via definitiva i diversi problemi di impianto. Il Comune ha già conferito fondo di materiale fotografico depositato presso la Biblioteca Civica.

H. IL GIORNALE “COOPERATIVA EDIFICATRICE NOTIZIE”.

Un'esperienza solida. Un servizio riconosciuto e ben gestito da un gruppo affiatato e stabile. Considerando che si tratta comunque di volontariato dovremmo porci l'obiettivo di mettere insieme una bozza di “piano editoriale” a valere del 2015, mettendo sempre in discussione il nostro operato, e di procedere contestualmente ad un nuovo restyling.

I. LO “SVILUPPO TECNOLOGICO”.

Ci rendiamo conto che si tratta di un tema complesso con un'infinità di implicazioni. Alcune di queste vengono trattate sotto altri capitoli. Fino ad ora ci siamo dedicati, con un

indubbio esito positivo, a rivedere e a rendere fruibile il sito della Società con la finalità di fornire informazioni relative alla vita sociale. Il sito è visitabile ed è aggiornato.

La nuova fase dovrebbe prevedere la progettazione e la distribuzione attraverso la rete di servizi che caratterizzano la vita societaria.

Quando parliamo di innovazione ci riferiamo anche a questi aspetti.

J. IL “GRUPPO DI LETTURA”.

L'attività di catalogazione dei due fondi, ‘Angelo Giorgio Ghezzi’ e ‘Centro culturale Cesare Pavese’, è stata completata da tempo. E' in corso di allestimento la sala collocata sopra il bar che sarà impiegata quale sala lettura e prestito dell'usato e sala studio.

Il servizio sarà presentato con un'iniziativa specifica il prossimo 20 dicembre. Oggetto dell'incontro il nuovo servizio e la costituzione di un primo gruppo di lettura.

CONCLUSIONI

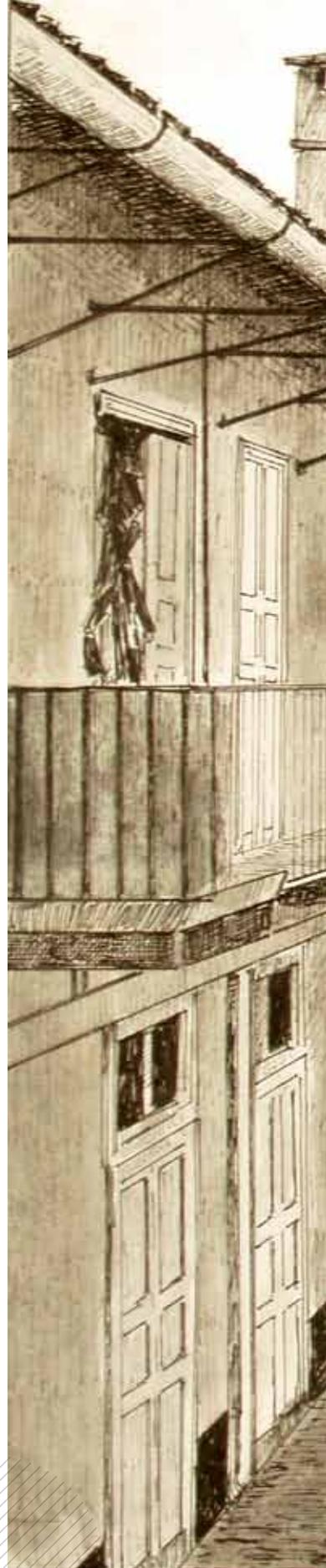
Il Bilancio Sociale nasce dalla consapevolezza che esistono diverse categorie di persone, definiti stakeholders, che hanno un diritto riconosciuto, o interesse, a conoscere quali ricadute, o effetti, l'ente produce nei propri confronti. Una conseguenza di questo aspetto è che l'ente, per rendere conto 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