

Bilancio Sociale
2014

COOPERATIVA EDIFICATRICE
CUSANO
MILANINO

*dal 1906
a Cusano
Milanino*

Bilancio
Sociale
2014



dal 1906
a Cusano Milanino



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.

L'IDENTITÀ DELLA COOPERATIVA

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»

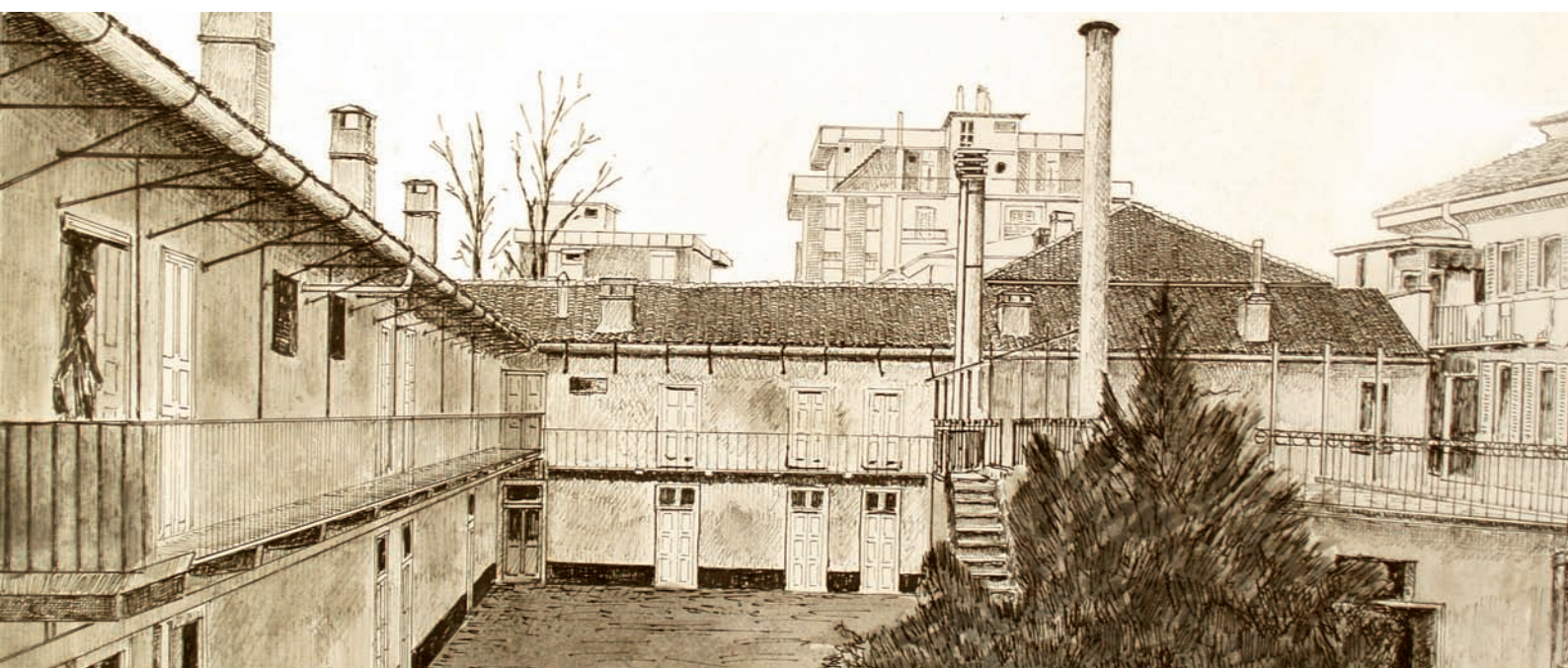
La Cooperativa Edificatrice di Cusano Milanino nasce grazie all'iniziativa di trentasette Cusanesi che, la domenica mattina del 2 dicembre 1906, sottoscrivevano l'atto costitutivo di una «Società Anonima Cooperativa» con la denominazione di Cooperativa Edificatrice di Cusano sul Seveso, versando un capitale 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 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 origine 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 caseggiato.



I numeri della Cooperativa



SOCI

N 4.750

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

€ 6.231.367

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

€ 73.616.534

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:



RACCOLTA DI DEPOSITO SOCIALE

€ 69.316.369

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.

Capitale sociale

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

Rivalutazione degli immobili a patrimonio

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

Riserve

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

Utile d'esercizio

E' il risultato economico del bilancio di esercizio.

Patrimonio edificato indiviso al 31/12/2014

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.

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”**

L'assetto istituzionale

I riferimenti della Cooperativa sono i seguenti:

**COOPERATIVA EDIFICATRICE
DI CUSANO MILANINO
SOCIETÀ COOPERATIVA**

Sede Legale: Viale Matteotti, 35
20095 Cusano Milanino (Milano)

Reg. Imp. 7474

Rea 16693

Cod. Fisc. 00769780156

Part. IVA 00692750961

**Albo delle cooperative a mutualità
prevalente n. A100548**

Tel. 02/6196085

Fax 02/6192386

E-mail info@coopedifcusano.it

Sito Internet: www.coopedifcusano.it

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

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's Rowland Bompani

I valori di riferimento

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

MUTUALITÀ

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

SOLIDARIETÀ

E' il valore attraverso il quale il patrimonio sociale si tramanda alle diverse generazioni di soci, nella continuità e nel miglioramento della vita della Cooperativa. E' l'atteggiamento con cui la Cooperativa guarda all'ambiente sociale in cui si trova ad operare, nei limiti delle risorse disponibili. Sensibilità ambientale E' 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.

L'azione della Cooperativa si ispira al seguente principio di massima:
sviluppare con rigore imprenditoriale attività e azioni finalizzate al miglioramento della qualità della vita dei propri soci e della collettività, partendo dalle esigenze abitative e ponendo come base del proprio operare i valori fondanti della cooperazione.

PARTNERSHIP

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

ECONOMICITÀ

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

TRASPARENZA

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

particolare e di tutta la collettività in generale.

PARTECIPAZIONE DEMOCRATICA

E' il principio secondo il quale la gestione, la valorizzazione e l'accrecimento 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.

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.

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.



Il codice etico

Il Codice Etico della Cooperativa Edificatrice di Cusano Milanino individua i valori aziendali, evidenziando l'insieme dei diritti, dei doveri e delle responsabilità dei soggetti destinatari del Codice stesso. Ha quindi lo scopo di definire con chiarezza l'insieme dei valori e principi cui la Cooperativa Edificatrice di Cusano Milanino si ispira nel perseguimento dei propri obiettivi, la cui osservanza è imprescindibile per il corretto svolgimento delle proprie attività, nonché per preservare l'affidabilità, la reputazione e l'immagine.

Il Codice è stato approvato in via definitiva dal Consiglio di Amministrazione della Cooperativa Edificatrice di Cusano Milanino nella seduta del 19 novembre 2009.



DETERMINAZIONE E DESTINAZIONE DEL VALORE AGGIUNTO

Il Valore Aggiunto è un aggregato, desunto dal Conto Economico del Bilancio d'Esercizio, dato dalla differenza tra i ricavi ed i costi per l'acquisizione di beni e servizi necessari per produrre i ricavi. Rappresenta quindi la ricchezza economica misurabile prodotta in un anno dalla Cooperativa con il lavoro dei dirigenti, dei dipendenti e dei collaboratori. Il Valore Aggiunto prodotto viene poi in parte ripartito tra

i principali interlocutori della Cooperativa (il personale, i collaboratori, i finanziatori, la Pubblica Amministrazione, il movimento cooperativo e la collettività), mentre in parte viene accumulato nel patrimonio netto della Cooperativa per la continuazione e lo sviluppo dell'attività voluta dai soci e dello scambio mutualistico. Certamente il Rendiconto del Valore Aggiunto, articolato nel prospetto della sua determinazione ed in quello

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



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.

Determinazione e destinazione del valore aggiunto

VALORE AGGIUNTO GLOBALE		2014	2013	2012
A	Valore della produzione			
	1. Ricavi delle vendite e delle prestazioni - rettifiche di ricavo	€ 3.213.529,58	€ 3.108.335,90	€ 3.046.412,79
	2. Variazioni delle rimanenze di beni in corso di costruzione, semilavorati e finiti	-	-	-
	3. Variazioni dei lavori in corso su ordinazione	€ 387.303,62	€ 847.517,75	€ 187.361,25
	4. Altri ricavi e proventi. Ricavi della produzione tipica	€ 2.630.532,72	€ 2.697.949,73	€ 2.899.677,98
	5. Ricavi per produzioni atipiche (produzioni in economia)	-	-	-
	TOTALE VALORE PRODUZIONE	€ 6.231.365,92	€ 6.653.803,38	€ 6.133.452,02
B	Costi intermedi della produzione			
	6. Costi per materie prime e di consumo	-€ 41.525,59	-€ 44.243,62	-€ 41.256,53
	7. Costi per servizi	-€ 2.461.031,71	-€ 2.912.219,27	-€ 2.402.957,71
	8. Costi per godimento di beni di terzi	-	-	-
	9. Accantonamento per rischi	-	-	-
	10. Altri accantonamenti	-	-	-
	11. Oneri diversi di gestione	-€ 292.738,15	-€ 220.211,16	-€ 337.792,62
	TOTALE COSTI INTERMEDI PRODUZIONE	-€ 2.795.295,45	-€ 3.176.674,05	-€ 2.782.006,86
	VALORE AGGIUNTO CARATTERISTICO LORDO (A-B)	€ 3.436.070,47	€ 3.477.129,33	€ 3.351.445,16
C	Componenti accessori e straordinari			
	12. +/- Saldo gestione accessoria	€ 86.121,66	€ 93.091,73	€ 123.092,57
	Ricavi accessori	€ 86.121,66	€ 93.091,73	€ 123.092,57
	- Costi accessori	-	-	-
	13. +/- Saldo componenti straordinari	-€ 31.970,08	-€ 45.041,88	-€ 58.108,19
	Ricavi straordinari	€ 3.009,93	€ 6.658,51	€ 22.095,12
	- Costi straordinari	-€ 34.980,01	-€ 51.700,39	-€ 80.203,31
	VALORE AGGIUNTO GLOBALE LORDO (V.A.C.L. + C)	€ 3.490.222,05	€ 3.525.179,18	€ 3.416.429,54
	- Ammortamenti	-€ 191.674,69	-€ 157.505,32	-€ 125.234,62
	VALORE AGGIUNTO GLOBALE NETTO (V.A.G.L. - AMMORTAMENTI)	€ 3.298.547,36	€ 3.367.673,86	€ 3.291.194,92

Prospetto di destinazione del valore aggiunto

	2014	2013	2012
A REMUNERAZIONE DEL PERSONALE	€ 989.914	€ 987.110	€ 846.159
B REMUNERAZIONE DELLA PUBBLICA AMMINIST.	€ 295.180	€ 289.340	€ 236.773
Imposte	€ 295.180	€ 289.340	€ 236.773
- Sovvenzioni in conto esercizio	-	-	-
C REMUNERAZIONE DEL CAPITALE DI CREDITO	€ 1.890.140	€ 1.969.781	€ 1.616.282
Oneri per capitali a breve termine	€ 1.890.140	€ 1.969.781	€ 1.616.282
Enti finanziatori	€ 72.224	€ 68.216	€ 50.501
Soci prestatori	€ 1.817.916	€ 1.901.564	€ 1.565.781
Oneri per capitale a lungo termine	-	-	-
D REMUNERAZIONE DELLA COOPERATIVA	€ 51.141	€ 25.096	€ 453.059
+/- Variazioni riserve	€ 51.141	€ 25.096	€ 453.059
E COMUNITÀ LOCALE E SOCIETÀ	€ 35.260	€ 60.240	€ 89.441
F MOVIMENTO COOPERATIVO	€ 36.913	€ 36.107	€ 49.481

	2014	2013	2012
VALORE AGGIUNTO GLOBALE NETTO	€ 3.298.547	€ 3.367.674	€ 3.291.195
Personale	€ 989.914	€ 987.110	€ 846.159
Pubblica Amministrazione	€ 295.180	€ 289.340	€ 236.773
Enti finanziatori	€ 72.224	€ 68.216	€ 50.501
Soci prestatori	€ 1.817.916	€ 1.901.564	€ 1.565.781
Cooperativa	€ 51.141	€ 25.096	€ 453.059
Comunità locale e società	€ 35.260	€ 60.240	€ 89.441
Movimento Cooperativo	€ 36.913	€ 36.107	€ 49.481

Distribuzione del valore aggiunto

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

L'analisi della destinazione del Valore Aggiunto consente di conoscere come tale ricchezza viene distribuita fra le diverse categorie portatrici di interessi economici, ossia quale sia il suo impatto nei confronti della collettività. Dall'analisi dei risultati del 2014 si può constatare che:

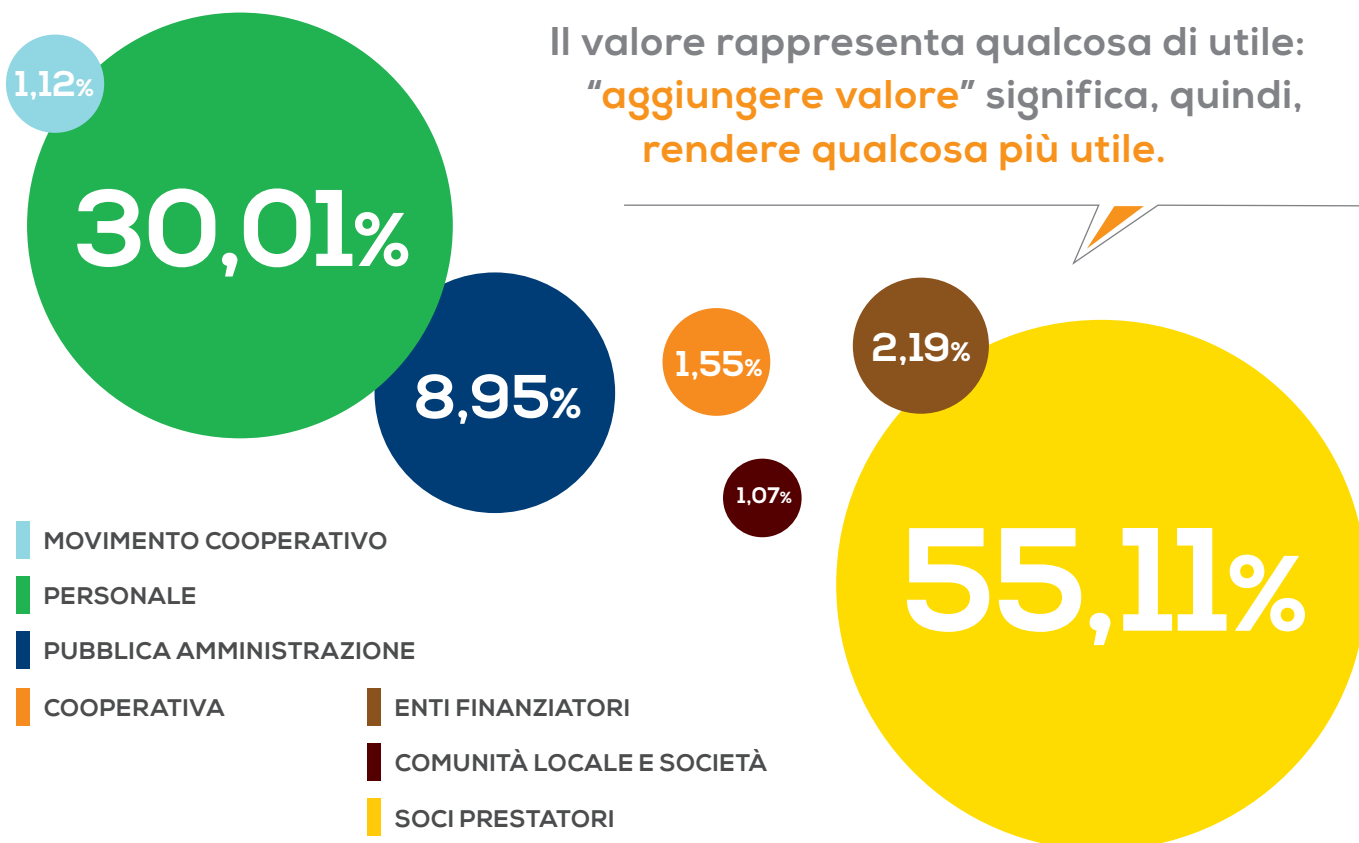
- il 30,01% del valore aggiunto è destinato alle risorse umane, ossia il personale dipendente, che garantisce quotidianamente il funzionamento della Cooperativa;
- alla pubblica amministrazione vengono corrisposte le imposte e le tasse dirette ed indirette. Quest'anno rappresentano il 8,95% del Valore Aggiunto;
- le risorse destinate ai finanziatori terzi (Banche ed Istituti di credito)

- rappresentano il 2,19% 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 55,11% del Valore Aggiunto e rappresenta gli interessi che vengono riconosciuti ai nostri Soci risparmiatori;
- al "sistema impresa", ovvero la quota che rimane all'interno della Cooperativa e che viene accantonata come riserva indivisibile, è destinato quest'anno il 1,55% 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;
- a parte destinata al Movimento Co-

operativo rappresenta l'1,07% del Valore Aggiunto, essa comprende la quota di utile versata a Coopfond e i contributi associativi a Lega Coop.

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.

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.





LA RELAZIONE SOCIALE

La base sociale 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 31/12/2012	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
Ammessi nel 2014	77	3	40	34
Recessi nel 2014	-52	-3	-39	-10
Situazione al 31/12/2014	4.750	866	807	3.077

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

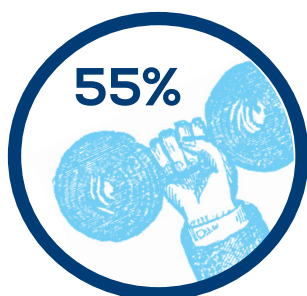
sistematico quali sono le motivazioni che spingono una persona ad associarsi alla Cooperativa, quali sono le sue esigenze, quali le proprie caratteristiche anagrafiche, che aspettative ha. Per ora queste informazioni sono desumibili dai colloqui e rapporti personali che si riescono ad

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".

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

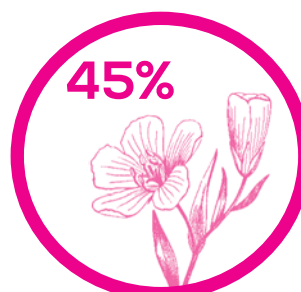
	TOTALE	Per morte	Per trasferimento e/o altro
Situazione al 31/12/2012	4.711		
Ammessi nel 2013	77		
Recessi nel 2013	-63	-42	-21
Situazione al 31/12/2013	4.725		
Ammessi nel 2014	77		
Recessi nel 2014	-52	-36	-16
Situazione al 31/12/2014	4.750		

La composizione qualitativa



2636

SOCI MASCHI



2114

SOCI FEMMINE

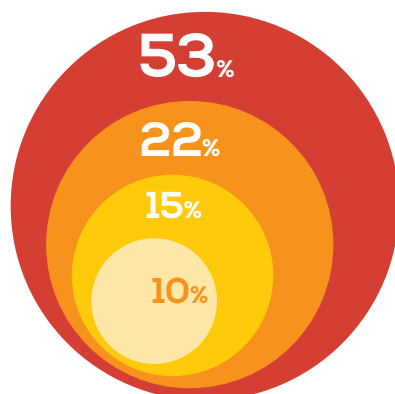
4750

TOTALE

dati aggiornati al 31/12/2014

SOCI PER FASCE DI ETÀ AL 31/12/2014

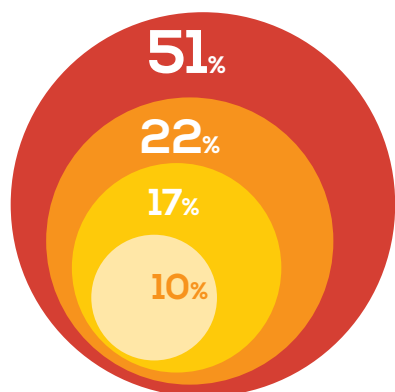
La tabella seguente evidenzia la composizione della base sociale per fasce di età:



FINO A 35 ANNI DI ETÀ	465
FINO A 50 ANNI DI ETÀ	1033
FINO A 60 ANNI DI ETÀ	737
OLTRE I 60 ANNI DI ETÀ	2515
TOTALI	4750

SOCI RESIDENTI PER FASCE DI ETÀ AL 31/12/2014

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:

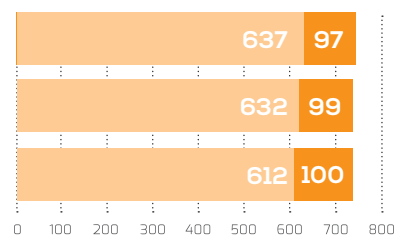


FINO A 35 ANNI DI ETÀ	168
FINO A 50 ANNI DI ETÀ	373
FINO A 60 ANNI DI ETÀ	276
OLTRE I 60 ANNI DI ETÀ	860
TOTALI	1677

Le richieste di assegnazione

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

RICHIESTE DI ASSEGNAZIONE IN AFFITTO	Nuovo alloggio	Cambio alloggio	TOTALE
Situazione al 31/12/2012	637	97	734
Situazione al 31/12/2013	632	99	731
Situazione al 31/12/2014	612	100	712



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

Il patrimonio a proprietà indivisa

Numero delle unita' 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 31/12/2012	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
Movimenti anno 2014			
Assegnazioni	38	2	33
Rilasci	35	1	31
PATRIMONIO TOTALE AL 31/12/2014	1.005	56	970



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

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

Il beneficio per i soci

L'applicazione di canoni calmierati rispetto al mercato è una prerogativa che qualifica l'operato della Cooperativa. Il raffronto fra canoni cooperativi e canoni di mercato fornisce la misura anche in termini economici del beneficio a favore dei soci in godimento.

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.

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	2.565.685,02	38,10	90,00	- 51,90	3.495.582,78

BOX N° unità 461

Canone annuo	Canone annuo/mq	Canone mercato/mq	Differenza Ca-Cm	Beneficio annuo per i soci in godimento
231.631,54	502,45	1.200,00	- 697,55	321.568,46

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, box, usi diversi), la riqualifi-

cazione 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.

ELENCO INTERVENTI EFFETTUATI NEL CORSO DELL'ANNO 2014

01	APPALTO PER IL RIFACIMENTO DELLE FACCIATE DI VIA TAGLIABUEI/E-F-G	Il costo è risultato pari a € 88.454,00
02	APPALTO PER LA MANUTENZIONE STRAORDINARIA INGRESSI DI VIA STELVIO 55/57/59/61	Il costo è risultato pari a € 87.192,00
03	APPALTO PER LA MANUTENZIONE STRAORDINARIA IMPIANTI ASCENSORI	Il costo è risultato pari a € 75.095,00
04	APPALTO PER LA CONTABILIZZAZIONE CALORE	Il costo è risultato pari a € 386.729,00
05	APPALTO PER L'ADEGUAMENTO SISTEMA TELEGESTIONE C.T.	Il costo è risultato pari a € 13.050,00
06	FORNITURA E POSA IMPIANTO DI TELEGESTIONE PRESSO LE C.T. NON ANCORA SERVITE	Il costo è risultato pari a € 57.000,00
07	P.I.I. AREA EX SIAI LERICI DI CORMANO (BONIFICA)	Il costo è risultato pari a € 169.857,00

LAVORI IN PROGRAMMA DAL 2015

01	APPALTO PER LA MANUTENZIONE STRAORDINARIA INGRESSI DI VIA STELVIO 55/57/59/61	Importo previsto € 26.737,00
02	APPALTO PER LA MANUTENZIONE STRAORDINARIA IMPIANTI ASCENSORI	Importo previsto € 59.772,00
03	P.I.I. AREA EX SIAI LERICI DI CORMANO	Importo previsto € 1.547.513,00
04	APPALTO PER LA CONTABILIZZAZIONE CALORE	Importo previsto € 166.026,00
05	APPALTO PER L'ADEGUAMENTO SISTEMA TELEGESTIONE C.T.	Importo previsto € 53.191,00

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



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.

La qualità dell'abitare si qualificherà prossimamente anche per una serie di nuovi servizi che la Cooperativa ha intenzione di mettere a disposizione dei propri soci e della comunità territoriale di riferimento quali, ad esempio, servizi di assistenza per persone anziane, predisposizione di spazi da destinare ad attività sociali e culturali, ecc.

MANUTENZIONE ORDINARIA	N.	PREVENTIVO
Situazione al 31/12/14		
N. Richieste di intervento personale interno	692	
- di cui a carico dei soci	60	
N. Richieste di intervento fornitori esterni	1061	€ 456.606,29
- di cui a carico dei soci	20	€ 12.566,49
N. ORDINI TOTALI	1753	

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.

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.

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 godi-

mento 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.

Il coinvolgimento e la partecipazione dei soci



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 una panoramica dei servizi che la società è in grado di offrire (la documentazione da produrre per l'iscrizione, gli orari degli uffici, le abitazioni, il prestito sociale ecc.). Inoltre viene consegnato all'aspirante socio copia dello Statuto, del regolamento per l'assegnazione degli alloggi e del regolamento per il prestito sociale. Su specifica richiesta l'aspirante socio può chiedere un incontro con la direzione, al fine di comprendere meglio la missione della Cooperativa e le caratteristiche che la differenziano dalle società di capitale.

Quando si è soci

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

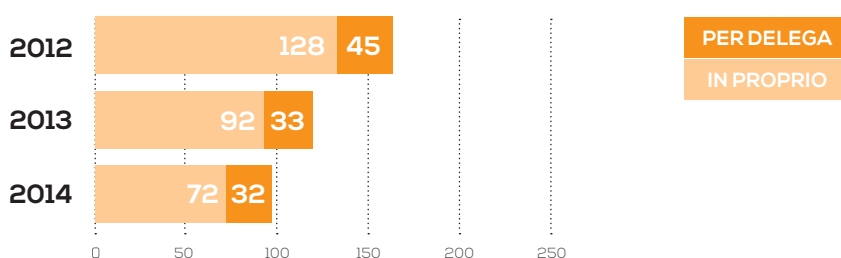
Alla valorizzazione dei momenti istituzionali di partecipazione demo-

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

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

	In proprio	Per delega	TOTALI
2012	128	45	173
2013	92	33	125
2014	72	32	104

PARTECIPAZIONI ALLE ASSEMBLEE NEL PERIODO 2012-2014

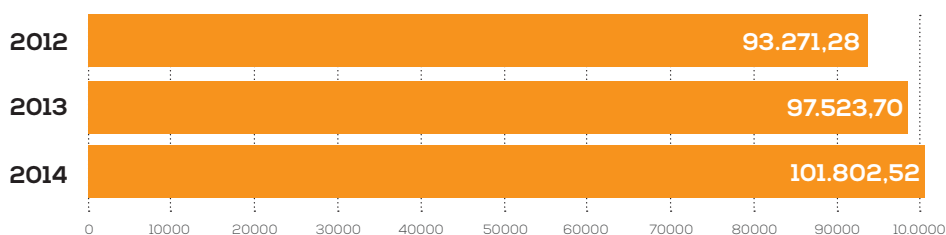


La partecipazione al capitale sociale

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

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

ANDAMENTO DEL CAPITALE SOCIALE



	Saldo al 31/12/2012	Anno 2013			Anno 2014		
		ENTRATI	USCITI	SALDO €	ENTRATI	USCITI	SALDO €
AMMONTARE DEL CAPITALE SOCIALE €	93.271,28			97.523,70			97.523,70
n° quote da € 0,25	17.390		-310	17.080		-180	16.900
n° quote da € 2,58	14.391		-126	14.265		-171	14.094
n° quote da € 25,00	851		-7	844		-11	833
n° quote da € 70,00	436	77	-8	505	77	-5	577

Il prestito sociale

Le finalità

Il prestito da soci rappresenta uno dei perni fondamentali sulla cui base 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), l'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%.

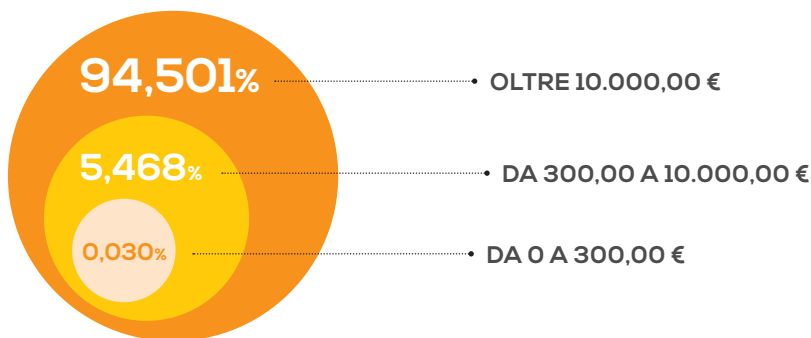


La consistenza

Al 31 dicembre 2014 l'entità complessiva del deposito sociale, suddivisa per fasce era la seguente:

FASCE DI DEPOSITO	CONSISTENZA	N° DEPOSITANTI
Da 0 a 300,00 Euro	€ 20.248,68	435
Da 300,00 a 10.000,00 Euro	€ 3.643.002,36	961
Oltre 10.000,00 Euro	€ 62.957.022,32	1448
TOTALE	€ 66.620.273,36	2844

LA CONSISTENZA DEL PRESTITO SOCIALE PER FASCE DI DEPOSITO



La remunerazione

La remunerazione del deposito è suddivisa per fasce di giacenza, al superamento di ognuna delle quali tutto il deposito viene remunerato al relativo tasso. Il risparmiatore può

tentare una comparazione con forme alternative di investimento presenti sui mercati finanziari, ma va tenuto sempre ben presente che il tasso di interesse è un parametro di raffron-

to 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 2014

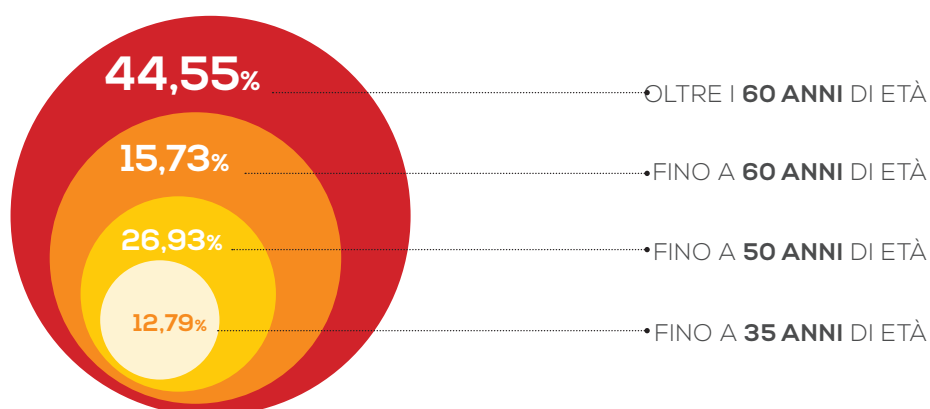
Periodo	CONSISTENZA	RENDIMENTO
dal 01/01/2014 al 31/07/2014	da 300,01 a 10.000,00 €	2,50%
	da 10.000,01 a 72.187,00 €	3,00%
dal 01/08/2014 al 30/12/2014	da 300,01 a 10.000,00 €	2,00%
	da 10.000,01 a 67.167,00 €	2,50%

Il socio depositante

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

		RESIDENTI	NON RESIDENTI	TOTALE	%
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%
anno 2014	fino a 35 anni	140	227	367	12,90%
	fino a 50 anni	287	455	742	26,09%
	fino a 60 anni	213	247	460	16,17%
	oltre i 60 anni	742	533	1275	44,83%
		1382	1462	2844	100,00%

In termini numerici, la prevalenza è rappresentata dai soci con età superiore ai 50 anni.



Gli altri finanziatori

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 31.12.2014 sono i seguenti:

ISTITUTO DI CREDITO	Capitale originario	Capitale residuo	Scadenza
Banca Intesa - Rete San Paolo	€ 3.421.892	€ 1.139.725	giugno 2018
Totale	€ 3.421.892	€ 1.139.725	

Le remunerazioni complessivamente riconosciute agli istituti mutuanti, in termini di interesse, nel corso dell'anno 2014, sono state le seguenti:

ISTITUTO DI CREDITO	Interessi pagati
Banca Intesa SanPaolo	€ 16.534
Totale	€ 16.534

I collaboratori

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.

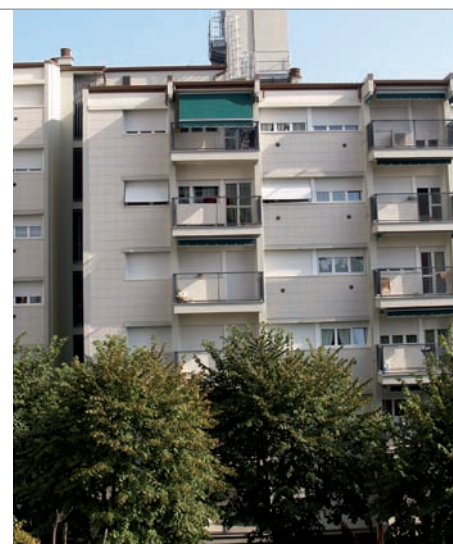
L'anzianità di servizio aziendale è la seguente: fino a cinque anni, quattro dipendenti; da cinque ad dieci anni, un dipendente; maggiore di dieci anni, dodici dipendenti.

Il costo del lavoro complessivo per il personale dipendente, nell'anno 2014 è stato pari a euro 989.914,00.

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.

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.

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.

Il territorio

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.



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 realizzate in eternit, hanno rappresentato investimenti di cui ha potuto beneficiare tutta la collettività.

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.

L'ambiente sociale

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.





Le iniziative sociali

Nel corso dell'anno 2014 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:

- | | |
|---|---|
| <p>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;</p> | <p>7 presso il giardino del "Circolino" si è svolta la tradizionale CASTAGNATA come sempre molto frequentata, con vin brulé e caldarroste;</p> |
| <p>2 l'ormai tradizionale TOMBOLATA di inizio anno con la collaborazione dei negozianti di Cusano Milanino;</p> | <p>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;</p> |
| <p>3 CARNEVALE per i bambini presso la sala del circolino con C.S.C.;</p> | <p>9 la SECONDA FESTA DELLA COOPERAZIONE, in collaborazione col C.S.C. e la Coopertiva Cogess;</p> |
| <p>4 CARNEVALE per le vie di Cusano Milanino in collaborazione con gli oratori, (si è allestito un carro allegorico);</p> | <p>10 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 brulé, panettoni e pandoro;</p> |
| <p>5 FESTA DELLA DONNA con distribuzione della mimosa alle nostre socie;</p> | |
| <p>6 GARA DI SCALA QUARANTA aperta a tutti;</p> | |

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

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

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

ASSOCIAZIONE AMICI DEL MILANINO, ASSOCIAZIONE AMICI FONDAZIONE COMUNITARIA NORD MILANO, CENTRO RIPAMONTI, CO.GE.S.S., COMITATO GENITORI, COMITATO ONLUS MARIA LETIZIA VERGA, ISTITUTO DON ORIONE, PROGETTO EMO-CASA, SCUOLA MATERNA FONDAZIONE ZUCCHI, SENZA VERGOGNA.



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 de-

nominato 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

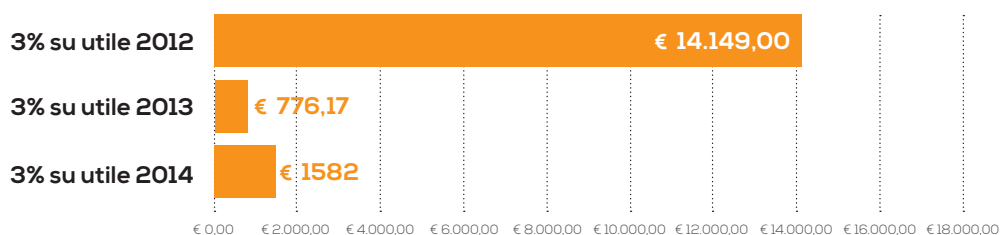
verso la comunità, verso Legacoop e verso le cooperative conferenti

- 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
23 MAGGIO 13	3% su utile 2012	€ 14.149,76
29 MAGGIO 14	3% su utile 2013	€ 776,17
28 MAGGIO 15	3% su utile 2014	€ 1.582,00

VERSAMENTO AL FONDO MUTUALISTICO



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.

Per Responsabilità Sociale d'Im-

presa 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

