COOPERATIVA EDIFICATRICE
FERRUCCIO DEGRADI
FONDATA NEL 1909

Bilancio SOCIALE 2010

presentazione *del* PRESIDENTE

Premessa Metodologica

Gli Stakeholders

cap. 01 identità *della* COOPERATIVA

La Nostra Storia

I Numeri della Cooperativa

Governance e Assetto Istituzionale

Gli Uffici

Organismi Associativi e di Rappresentanza

I Nostri Valori

La Missione

cap. 02 il valore AGGIUNTO

Il Bilancio di Esercizio 2010

Il Valore Aggiunto

Distribuzione del Valore Aggiunto

cap. 03 La relazione SOCIALE

I Soci

Dipendenti e Professionalità

Le Case a Proprietà Indivisa

Le Case da Assegnare in Proprietà

Innovazione e Ambiente

Il Coinvolgimento e la Partecipazione dei Soci

Il Risparmio Sociale

Gli Altri Finanziatori

La Mutualità

L'Attività Sociale

La Comunicazione

Riepilogo Attività 2010



Presentazione
del PRESIDENTE

Il Presidente

Il Bilancio Sociale si sta rivelando un formidabile strumento di comunicazione dell'attività di una società. Esso permette infatti di raccontare in modo più dettagliato l'attività di una impresa, facendo comprendere meglio di quanto non sia in grado di fare il bilancio civilistico gli effetti dell'attività svolta su tutti coloro che con l'impresa stessa entrano in relazione. I contenuti del Bilancio Sociale non sono soltanto "divulgativi", cosa peraltro importante, ma forniscono anche misurazioni concrete di tipo economico (tratte dai dati del bilancio civilistico), quantitativo e qualitativo che danno sostanza a ciò che si è fatto, rispetto a quello che si dichiara di essere. Per una cooperativa, che legittima la propria attività anche su risultati sociali, oltre che reddituali e patrimoniali, redarre il Bilancio Sociale diventa un fatto quasi ineludibile. Per la Cooperativa Edificatrice Ferruccio Degradi è una grande opportunità per aumentare la consapevolezza, sia interna alla propria organizzazione, che verso l'esterno, del grande sistema di relazioni che la propria attività mette in campo.

Sono molteplici infatti gli interlocutori che entrano in relazione con la Cooperativa e che possiamo identificare come legittimi portatori di interesse rispetto a ciò che la Cooperativa fa e può mettere in campo. Ci sono infatti i Soci, ma anche i dipendenti, i finanziatori, la Pubblica Amministrazione, l'associazionismo dei territori. E così si scopre che la Cooperativa è un complesso sistema di relazioni inserito a pieno nella società civile ed osservato da tutta la collettività. Il Bilancio Sociale, giunto alla sua ottava edizione, prova a misurare tutto questo, evidenziando ciò che di positivo è stato fatto e senza escludere i molti ambiti nei quali è possibile intraprendere azioni di miglioramento. Perché anche questo deve essere: uno strumento che metta in condizioni la Cooperativa di elevare costantemente il livello qualitativo della propria attività, consapevole del fatto che, se ci sono dei limiti, poter riconoscerli e provare a superarli avrebbe certamente effetti positivi per tutta la collettività e contribuirebbe ad alimentare quel sentimento di fiducia ed affidabilità tanto prezioso per il conseguimento della nostra missione.

Il Presidente
Zanni Francesco



Nota Metodologica

"Essere socialmente responsabili significa non solo soddisfare pienamente gli obblighi giuridici, ma anche andare al di là investendo di più nel capitale umano, nell'ambiente e nei rapporti con le parti interessate".

Così viene riportato nel Libro verde del Luglio 2001 della Commissione Europea.

Dalla consapevolezza che sia questo il percorso da seguire per una Cooperativa che, come la nostra, fonda le sue basi sul soddisfacimento dei bisogni abitativi dei propri soci senza però tralasciare il benessere dell'intera comunità, siamo giunti quest'anno alla nona edizione del Bilancio Sociale.

Questo importante documento, redatto seguendo rigorosamente i criteri indicati dal **GBS** (Gruppo di studio per la statuizione dei principi di redazione del Bilancio Sociale), rappresenta un momento fondamentale di interazione tra la Cooperativa e coloro che entrano in contatto con essa per i motivi più molteplici.

Questa edizione è stata redatta in modo da semplificare la lettura e la comprensione delle varie aree tematiche trattate e si sviluppa partendo dalla presentazione iniziale del Presidente, attraverso la descrizione dell'Identità della Cooperativa, subito seguita dal capitolo riguardante il "**Valore Aggiunto**" – nucleo fondamentale e "cuore" della rendicontazione sociale. A seguire si trovano i dati sulle relazioni sociali: **i soci e le risorse umane, il patrimonio, i rapporti col territorio e le molteplici attività sociali e culturali.**

La Costruzione Del Bilancio Sociale

La stesura del Bilancio Sociale prevede il coinvolgimento di tutta la struttura operativa della Cooperativa in modo da creare un veritiero ed efficace strumento di comunicazione dei risultati economici e sociali ottenuti nel corso del passato esercizio.

Il bilancio sociale si sviluppa attraverso l'articolazione delle informazioni e dei dati economici relativi all'attività svolta dalla Cooperativa nel corso dell'esercizio di riferimento, avendo particolare cura nel testimoniare la coerenza fra questi e la Mission dell'impresa. Le rendicontazioni del Bilancio Sociale sono finalizzate quindi a verificare la coerenza fra i comportamenti operativi e gestionali dell'azienda con gli obiettivi strategici fissati. La Missione rappresenta pertanto il riferimento principale in base al quale valutare l'attività dell'impresa tutta.

Finalità peculiare del Bilancio Sociale è quella di fornire a tutti i portatori di interesse (stakeholders) un quadro complessivo dei risultati economici e sociali della Cooperativa, instaurando fra loro e la Cooperativa stessa un processo interattivo di comunicazione sociale.

Gli Stakeholders

Il bilancio sociale è un documento pubblico rivolto a quei soggetti che, in un modo o nell'altro, sono interessati nelle azioni intraprese dalla Cooperativa nello svolgimento della propria attività.

I soggetti che, direttamente o indirettamente, sono portatori di un qualunque interesse nell'attività dell'azienda vengono definiti "portatori di interesse" (in inglese "stakeholders"). Questi sono, innanzitutto, i soci della Cooperativa, ma anche i dipendenti, i fornitori di beni o servizi, i prestatori di lavoro ecc...

Nella pagina a lato una rappresentazione grafica di alcuni stakeholders.



I *soci*

La COLLETTIVITÀ





Le *amministrazioni* PUBBLICHE



i FORNITORI



I dipendenti



Gli istituti *di* CREDITO

Le *altre* COOPERATIVE





cap. 01 identità *della* COOPERATIVA

LA STORIA

La cooperativa Edificatrice Ferruccio Degradi vede la sua nascita all'inizio del secolo scorso, allorquando un gruppo di volenterosi, sentendo la necessità di associarsi per meglio sopportare le dure condizioni di vita, fondarono la Cooperativa "Unione e Libertà". Era il 1 Giugno 1909.

Lo scopo di questa Cooperativa era quello di **costruire case per i propri soci** e di garantire beni di prima necessità a bassi costi nonché quello di **creare un luogo di aggregazione sociale** come quello che poteva offrire un circolo ricreativo. L'avvento del regime fascista impose alla Cooperativa il cambiamento della propria denominazione che diventò così Cooperativa Italia.
Le dimensioni della Cooperativa hanno iniziato ad aumentare sensibilmente nel 1989 quando venne attuato l'accorpamento della Cooperativa Edificatrice di Quinto Romano (fondata nel 1903) a cui fece seguito, nel 1993, l'accorpamento dell'Unione Cooperativa XXIV Maggio di Figino (fondata nel 1909).
Sul concludersi del secolo scorso, nel 1999, con l'unanimità del voto dei presenti, l'Assemblea Generale dei Soci ha votato per cambiare la denominazione della Cooperativa in **Cooperativa Edificatrice Ferruccio Degradi,** in memoria del compianto Presidente prematuramente scomparso.

Nel 2005 la Cooperativa Edificatrice Ferruccio Degradi ha posto in essere un nuovo accorpamento, questa volta con la Cooperativa Milano Sud Ovest di Buccinasco (fondata nel 1978 e a sua volta risultanza di vari accorpamenti con Cooperative edilizie del sud ovest milanese) e questo ne ha delineato l'attuale dimensione.

I NOSTRI NUMERI

5.464 SOCI

Il Socio è per la Cooperativa la base fondamentale e il patrimonio principale di tutte 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.

€ 44.182.000
VALORE DELLA PRODUZIONE

E' l'ammontare 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.

€ 47.707.000
IL PATRIMONIO NETTO

Esprime la consistenza del patrimonio di proprietà della Cooperativa. Esso rappresenta, infatti, le così dette fonti di finanziamento interne, ossia quelle fonti provenienti direttamente o indirettamente dai Soci della Cooperativa stessa e dell'attività che essa sviluppa.

In pratica, il patrimonio netto è costituito dalle seguenti voci:
CAPITALE SOCIALE, rappresenta il capitale conferito dai Soci al momento della sottoscrizione della quota sociale.
RISERVE, costituite trattenendo in Cooperativa gli utili conseguiti che, statutariamente, non vengono distribuiti ai Soci.
UTILE D'ESERCIZIO, è il risultato economico del bilancio di esercizio.

€ 27.858.202
Raccolta di Deposito Sociale

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 i Soci da parte delle società cooperative.
La Cooperativa emette libretti di deposito nominativi, sia liberi che vincolati, a varie scadenze riconoscendo tassi di remunerazione vantaggiosi per il risparmiatore e senza spese di gestione.

GOVERNANCE E ASSETTO ISTITUZIONALE

Una Cooperativa di abitazione manifesta dal punto di vista istituzionale esigenze particolari, derivanti dalla natura stessa dello scambio mutualistico.
I Soci realizzano, generalmente, un unico scambio con la Cooperativa (l'acquisto della casa o la presa in consegna di un alloggio in affitto), per quanto a volte dilazionato nel tempo rispetto al momento della loro adesione.

Da qui lo sforzo per mantenere vive nel tempo le relazioni con i Soci e di valorizzare la figura del Socio con la qualifica di abitante in modo da allargare i confini dello scambio mutualistico, abbracciando tematiche della vita di tutti i giorni e di interesse dei Soci.

La Cooperativa Ferruccio Degradi si è posta da tempo il problema di ricercare – coerentemente con queste esigenze – forme di partecipazione che permettano un rapporto costante con il proprio corpo sociale.



Gli *organismi* SOCIALI

1 L'assemblea *dei* SOCI

È il massimo organo istituzionale cui spettano le decisioni strategiche sulla vita della Cooperativa e la nomina, ogni tre anni, dei Consiglieri di Amministrazione.
I Soci della Cooperativa Ferruccio Degradi si riuniscono in Assemblea almeno una volta l'anno per l'approvazione del bilancio di esercizio. L'assemblea è convocata dagli amministratori; può essere convocata dai sindaci in caso di omissione da parte degli amministratori.
Le deliberazioni dell'assemblea vincolano tutti i Soci anche se non intervenuti o dissenzienti

2 il consiglio *di* AMMINISTRAZIONE

Il consiglio di amministrazione rappresenta il principale organo di governo dei Soci sulla gestione e gli andamenti della Cooperativa. Si tratta di un organo eletto dall'assemblea dei Soci ed ha durata di tre anni.
Il Consiglio di Amministrazione elegge il **Presidente** ed il **Vice Presidente.**

CONSIGLIERI

Zanni Francesco (Presidente)

Caimi Egidio Angelo (Vicepresidente)

Anelli Franco Fabio

Danelli Angelo Luigi

Galli Gianluigi

Maltese Vincenzo

Pedrazzi Mauro

Pedretti Anna Cristina

Poletto Ostelio

Squillace Giuseppe

Stoppani Felice

Tonani Gianpaolo

Tosi Vittoria

Ugliano Federico

3 il presidente

Il presidente del consiglio di amministrazione è eletto dal consiglio di amministrazione stesso e ha la rappresentanza della cooperativa e la firma sociale.
Convoca il consiglio di amministrazione, ne fissa l'ordine del giorno, ne coordina i lavori e provvede affinché adeguate informazioni sulle materie iscritte all'ordine del giorno vengano fornite a tutti i consiglieri.
In caso di assenza o di impedimento del presidente, tutte le sue attribuzioni spettano al vice-presidente o ai vice presidenti. Nella Cooperativa, il presidente è anche a capo della direzione operativa dei responsabili delle diverse funzioni aziendali.

4 il collegio *sindacale*

Il collegio sindacale è eletto dall'assemblea dei Soci ed è composto da tre membri effettivi e due supplenti in carica per tre anni. I suoi componenti sono rieleggibili. Esso vigila sull'osservanza della legge e dello statuto, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione ed in particolare sulla adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile adottato dalla società e sul suo concreto funzionamento.

Valeriano Cereda (Presidente)

Fulvio Francesco Mario Garbagnati

Gianpaolo Orlandi

GLI UFFICI

Con la realizzazione di più uffici, da quello **centrale** di via Caldera a quelli **periferici**, la Cooperativa si è posta l'obiettivo di rendere più semplice l'accesso ai servizi e alle informazioni sociali da parte dei Soci.

Tutti gli uffici della Cooperativa sono stati progettati e realizzati per migliorare sia le condizioni di lavoro degli impiegati che l'accoglienza dei Soci.

SEDE

Via Caldera 111
20153 Milano

Tel. **02 4521542**
Fax **02 48201926**

E-mail: **info@ferrucciodegradi.coop**
Sito Internet: **www.ferrucciodegradi.coop**

Ufficio di Quarto Cagnino

Via Cacciatori 12 - Milano
Tel. / Fax 02 48203083

Ufficio di Figino

Via F.lli Zanzottera 14 - Milano
Tel. / Fax 02 3580205

Ufficio di Corsico

Via Oberdan ang. Via Alzaia Trieste - Corsico
Tel. / Fax 02 4478038

Ufficio di Rozzano

Via delle Mimose 25 ang. Piazza Foglia - Rozzano
Tel. 331 1070328



ORGANISMI ASSOCIATIVI E DI RAPPRESENTANZA

La Cooperativa Edificatrice Ferruccio Degradi fa parte di **Legacoop**, e quindi conseguentemente di **ICA** (International co-operative associations).

Le Associazioni di Settore sono organizzate autonomamente: le cooperative di abitanti sono rappresentate da **ANCAB** (Associazione Nazionale Cooperativa di Abitazione), costituita nel **1961**, che organizza oltre 3.000 cooperative (di cui 1.100 iscritte all'Albo).
Sino ad oggi hanno realizzato circa **300.000** alloggi, distribuiti sull'intero territorio nazionale e contano una base sociale formata da oltre **400.000** Soci.
La struttura nazionale è a sua volta suddivisa in associazioni regionali.

La **Lega delle Cooperative e Mutue** è la più antica delle organizzazioni cooperative italiane essendo stata fondata nel **1886**.

A Legacoop aderiscono cooperative attive in numerosi settori della economia, che fanno riferimento ad associazioni di settore in funzione dell'attività: distribuzione commerciale, costruzioni, agro-alimentare, attività manifatturiere, progettazione, cultura, turismo, socio-sanitario, servizi alla produzione e ai cittadini, abitazione.

ALCAb (Associazione Lombarda Cooperative di Abitazione) è l'organizzazione alla quale aderiscono le cooperative di abitazione associate a Legacoop in Lombardia (251 associate, di cui 161 iscritte all'Albo, - 174.000 Soci)
L'adesione a questo sistema di rappresentanza comporta, per la nostra Cooperativa, l'obbligo della revisione annuale dei Libri Sociali.

I nostri *valori*

La "**mission**" della nostra Cooperativa parte dal presupposto di "*sviluppare con rigore imprenditoriale attività e azioni finalizzate al miglioramento della qualità della vita dei propri Soci e della collettività, partendo dalle esigenze abitative e ponendo come base del proprio operare i valori fondanti della cooperazione*".

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

mutualità

Essa costituisce la relazione che si instaura tra i Soci che si uniscono per la **soddisfazione unitaria di bisogni comuni** e costituisce la direzione primaria del nostro agire. La mutualità, influenza anche le modalità di relazione della Cooperativa con il movimento cooperativo nel suo complesso (mutualità allargata).



solidarietà

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

centralità *della* PERSONA

L'attività è costruita e realizzata intorno agli uomini e alla soddisfazione delle loro esigenze e dei loro bisogni.

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.





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.

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.

Partecipazione
democratica

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



cap. 02 il valore AGGIUNTO

Ria & Partners S.p.A.

RELAZIONE DELLA SOCIETA' DI REVISIONE
sul bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2010
ai sensi dell'art. 14 del D. Lgs. 27.1.2010, n. 39
e dell'art. 15 della Legge 31 gennaio 1992, n. 59

Ria & Partners S.p.A.
Corso Sempione, 30
20154 Milano
Italy

T 0039 (0) 2 – 33 14 809
F 0039 (0) 2 – 33 104 195
E riami@ria.it
W www.ria.it

All'Assemblea dei Soci della
Cooperativa Edificatrice Ferruccio Degradi

1. Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Cooperativa Edificatrice Ferruccio Degradi chiuso al 31 dicembre 2010. La responsabilità della redazione del bilancio in conformità alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione compete agli Amministratori della Cooperativa Edificatrice Ferruccio Degradi. E' nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione contabile.
2. Il nostro esame è stato condotto secondo i principi di revisione emanati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli esperti contabili e raccomandati dalla Consob. In conformità ai predetti principi, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio d'esercizio sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, inclusi quelli riferibili alle disposizioni di legge e di statuto in materia di cooperazione ed in particolare alle disposizioni contenute negli articoli 4, 5, 7, 8, 9 e 11 della legge n. 59 del 31 gennaio 1992 e nell'articolo 2513 del Codice Civile. Inoltre, il procedimento di revisione comprende la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli Amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.

   Per il giudizio relativo al bilancio dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi secondo quanto richiesto dalla legge, si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 15 aprile 2010.
3. A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio della Cooperativa Edificatrice Ferruccio Degradi al 31 dicembre 2010 è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione, incluse le disposizioni di legge richiamate nel paragrafo 2; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico della società per l'esercizio chiuso a tale data.

Omissis

Milano, 22 aprile 2011

Ria & Partners S.p.A.
Fabrizio Brugora
(Socio)

Il Valore Aggiunto rappresenta la ricchezza economica misurabile prodotta in un anno dalla Cooperativa.

L'analisi del Valore Aggiunto consente di ottenere una valutazione oggettiva dell'impatto sociale dell'impresa, in altre parole misura la ricchezza creata a vantaggio dell'intera collettività. La distribuzione del Valore Aggiunto è un indicatore qualitativo e quantitativo dell'impatto sociale dell'impresa, oltre che una verifica della reale portata della responsabilità sociale assunta.
Partendo dai dati del bilancio di esercizio, si arriva ad un'approfondita analisi del conto economico che evidenzia la formazione del valore aggiunto, sottolineando il modo in cui questo è ripartito fra i vari portatori di interessi.

IL BILANCIO DI ESERCIZIO 2010

La seguente tabella evidenzia il consuntivo di esercizio dell'anno 2010. Come ultimo dato della tabella troviamo il risultato di esercizio che, confrontato con quello dell'anno precedente, evidenzia come la Cooperativa si stia muovendo in modo virtuoso incrementando questo valore.

ATTIVO PATRIMONIALE	Esercizio 2010	Esercizio 2009
	€ /1000	€ /1000
Immobilizzazioni	99.791	102.238
Rimanenze	86.125	47.946
Attivo corrente	19.642	14.222
Attività finanziarie e disponibilità liquide	10.423	3.179
TOTALE	**215.981**	**167.585**

PASSIVO PATRIMONIALE	Esercizio 2010	Esercizio 2009
	€ /1000	€ /1000
Patrimonio netto	47.534	46.644
Fondi ed accantonamenti	1.029	824
Passivo a lungo termine	98.838	63.882
Risparmio vincolato	13.247	12.856
Risparmio libero	14.304	13.196
Passivo a breve termine	41.028	30.182
TOTALE	**215.981**	**167.585**

RICAVI	Esercizio 2010	Esercizio 2009
	€ /1000	€ /1000
Canoni di godimento	2.887	2.607
Rimborsi spese immobili	1.378	1.321
Affitti commerciali	339	324
Assegnazioni in proprietà	895	10.279
Variazioni delle rimanenze	38.178	19.204
Interessi attivi	622	278
Contributi	93	35
Diversi	1.526	1.304
Extra gestione	-	-
TOTALE	**45.919**	**55.353**

COSTI	Esercizio 2010	Esercizio 2009
	€ /1000	€ /1000
Conduzione immobili	2.408	1.974
Personale	1.510	1.361
Costi generali	753	899
Imposte e tasse	241	192
Costi di costruzione	33.061	25.071
Consulenze	2.330	1.562
Contributi	152	207
Oneri Finanziari	2.693	2.316
Accantonamento ai fondi	927	499
Extra gestione	372	148
TOTALE	**44.446**	**54.229**

RISULTATO ANTE IMPOSTE	**1.473**	**1.124**
Imposte dell'esercizio	624	594
RISULTATO DELL'ESERCIZIO	**849**	**530**
TOTALE A PAREGGIO	**45.919**	**55.353**

IL VALORE AGGIUNTO

A partire dal bilancio di esercizio, la tabella seguente mostra come si è giunti alla determinazione del Valore Aggiunto che, come già evidenziato in precedenza, rappresenta la misura dell'incremento di valore che si verifica nell'ambito della produzione e distribuzione di beni e servizi grazie all'intervento dei fattori produttivi: capitale e lavoro.

PROSPETTO DI DETERMINAZIONE DEL VALORE AGGIUNTO (valori espressi in migliaia di euro)

VALORE AGGIUNTO GLOBALE	2010	2009
a. VALORE DELLA PRODUZIONE		
1 Ricavi delle vendite e delle prestazioni meno rettifiche di ricavo	5.656	14.613
2 Variazione delle rimanenze di beni in corso di costruzione, semilavorati e finiti	38.178	19.204
3 Variazione dei lavori in corso su ordinazione	-	-
4 Altri ricavi e proventi	347	526
Ricavi della produzione tipica	**44.182**	**34.342**
5 Ricavi per produzioni atipiche (produzioni in economia)	-	-
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	**44.182**	**34.342**
b. COSTI DELLA PRODUZIONE		
6 Consumi di materie prime, sussidiarie, di consumo Costi di acquisto di beni merce (o Costo dei beni merce venduti)	- 33.090	- 25.125
7 Costi per servizi	- 4.863	- 3.702
8 Costi per godimento di beni di terzi	- 12	- 15
9 Accantonamenti per rischi	- 202	- 22
10 Altri accantonamenti	- 25	- 22
11 Oneri diversi di gestione	- 713	- 768
TOTALE COSTI INTERMEDI DELLA PRODUZIONE	**- 38.906**	**- 29.654**
VALORE AGGIUNTO CARATTERISTICO LORDO	**5.276**	**4.689**

C. COMPONENTI ACCESSORI E STRAORDINARI

12	+/- Saldo gestione accessoria	622	278
	Ricavi accessori	622	278
	Costi accessori	-	-
13	+/- Saldo componenti straordinari	629	560
	Ricavi accessori	1.022	697
	Costi accessori	- 393	- 136
VALORE AGGIUNTO GLOBALE LORDO		**6.527**	**5.527**
Ammortamenti della gestione per gruppi omogenei di beni		- 702	- 477
VALORE AGGIUNTO GLOBALE NETTO		**5.825**	**5.050**

il valore AGGIUNTO prodotto *dalla Cooperativa*

5.825.000
incremento
+ 13.3%

Passiamo ora ad analizzare il conto economico per evidenziare la ripartizione del valore aggiunto in base ai diversi gruppi di stakeholders individuati.

DISTRIBUZIONE DEL VALORE AGGIUNTO

PROSPETTO DI DISTRIBUZIONE DEL VALORE AGGIUNTO (valori espressi in migliaia di euro)

DISTRIBUZIONE DEL VALORE AGGIUNTO	2010	2009
a. REMUNERAZIONE DEL PERSONALE		
Personale non dipendente	-	-
Personale dipendente	1.500	1.352
b. REMUNERAZIONE DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE		
Imposte dirette	624	594
Imposte indirette	241	192
meno sovvenzioni in c/esercizio	- 93	- 35
c. REMUNERAZIONE DEL CAPITALE DI CREDITO		
Oneri per capitali a breve termine:		
Enti finanziatori	305	177
Soci prestatori	649	685
Oneri per capitali a lungo termine	1.689	1.444
d. REMUNERAZIONE DEL CAPITALE DI RISCHIO	-	-
e. REMUNERAZIONE DELLA COOPERATIVA		
+/- Variazione riserve	824	515
f. LIBERALITÁ ESTERNE		
Gestiform	25	16
Altre liberalità	61	112
VALORE AGGIUNTO GLOBALE NETTO	**5.825**	**5.050**

L'analisi del prospetto di distribuzione relativo al 2010 evidenzia che:

Una quota rilevante del valore aggiunto 25,8 % è destinata alle risorse umane, ossia il personale dipendente ed i collaboratori, che garantiscono quotidianamente il funzionamento della Cooperativa.

Al "sistema impresa", ovvero la quota che rimane all'interno della Cooperativa e che viene accantonata come riserva indivisibile, è destinato quest'anno il **14,2** % del valore aggiunto.

Le risorse destinate ai finanziatori terzi (Banche ed Istituti di credito) rappresentano il **34,2** % del valore aggiunto. Questa quota è in gran parte determinata dai mutui effettuati per la realizzazione e/o per la sistemazione degli alloggi.

Alla pubblica amministrazione vengono corrisposte le imposte e le tasse dirette ed indirette. Quest'anno rappresentano il **13,3** % del Valore Aggiunto.

La quota destinata agli interessi dei Soci risparmiatori che hanno aperto un libretto di risparmio si attesta al **11,1** % del valore aggiunto.

La parte destinata al Movimento Cooperativo rappresenta lo **0,4** % del Valore Aggiunto, essa comprende la quota di utile versata a Coopfond e i contributi associativi a Legacoop.

È stata infine destinata una quota del Valore aggiunto pari allo **1,0** % alla mutualità esterna. Tali risorse sono state indirizzate a iniziative di solidarietà sociale, a programmi e progetti in campo sociale, ricreativo 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**.
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.



cap. 03 La relazione SOCIALE

I SOCI

Il Socio è per la Cooperativa la sua base ed il suo patrimonio principale.
Nella vita della Cooperativa il Socio assume un ruolo centrale per garantire le scelte amministrative, per un controllo sull'operato degli amministratori, sulle garanzie delle finalità sociali e dello scopo mutualistico.



INCONTRO INFORMATIVO

Per diventare Socio della Cooperativa Edificatrice Ferruccio Degradi è necessario:

1 Partecipare ad un **incontro informativo** preliminare con il Consiglio di Amministrazione, organizzato periodicamente.



MODULI DA COMPILARE

2 Durante l'incontro viene consegnata il modulo per la domanda di ammissione a Socio. Questo dovrà essere consegnato presso gli uffici, compilato in ogni sua parte e corredato di **Certificato** contestuale indicante **Cittadinanza**, **Stato di Famiglia** e **Residenza** (oppure redigendo dichiarazione sostitutiva, tramite apposito modulo), **Carta d'identità**, **Codice Fiscale**.



QUOTA SOCIALE INDIVIDUALE

3 L'aspirante Socio dovrà versare alla cassa la somma di **Euro 310,00** di cui Euro 260,00 per la sottoscrizione di n. 1 quota sociale ed Euro 50,00 quali spese di ammissione.



VAGLIO E CONFERMA

4 La domanda verrà vagliata dal Consiglio di Amministrazione che darà conferma scritta dell'avvenuta ammissione.

EVOLUZIONE NUMERO SOCI

2009

SITUAZIONE AL 31/12 — **5286**

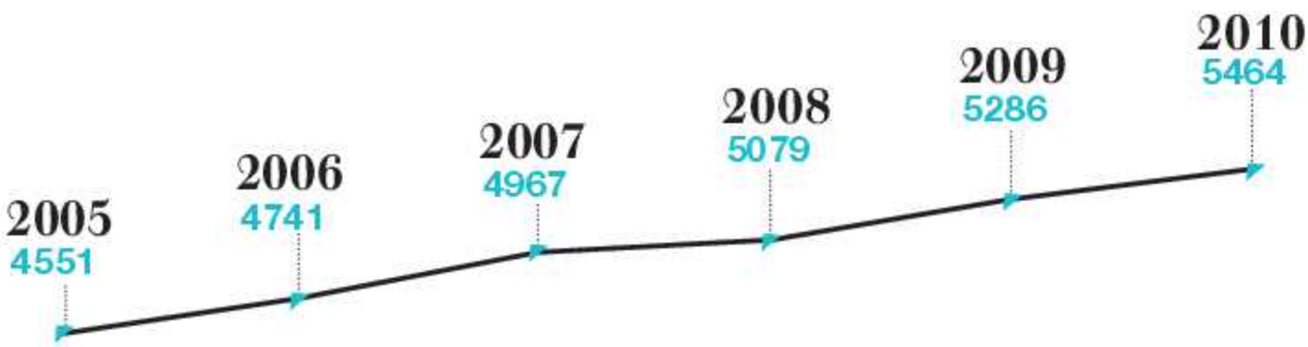
AMMESSI — **267**

RECESSI — **89**

2010

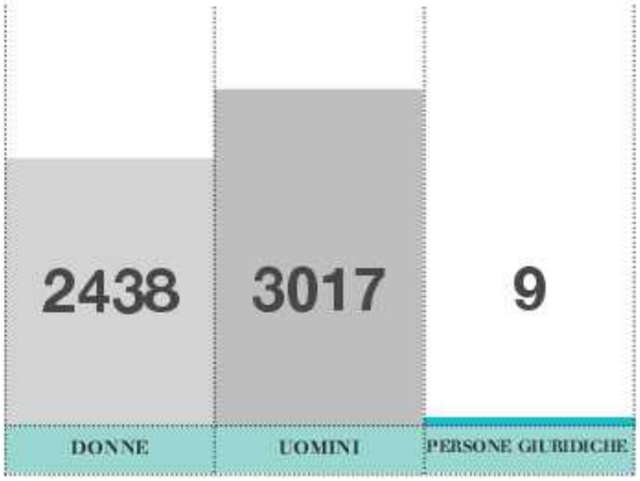
SITUAZIONE AL 31/12 — **5464**

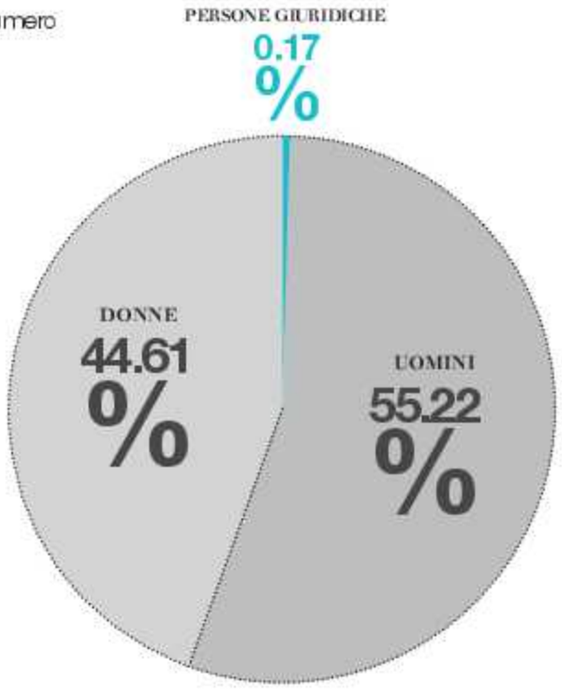
EVOLUZIONE — **+178 (+3,26%)**



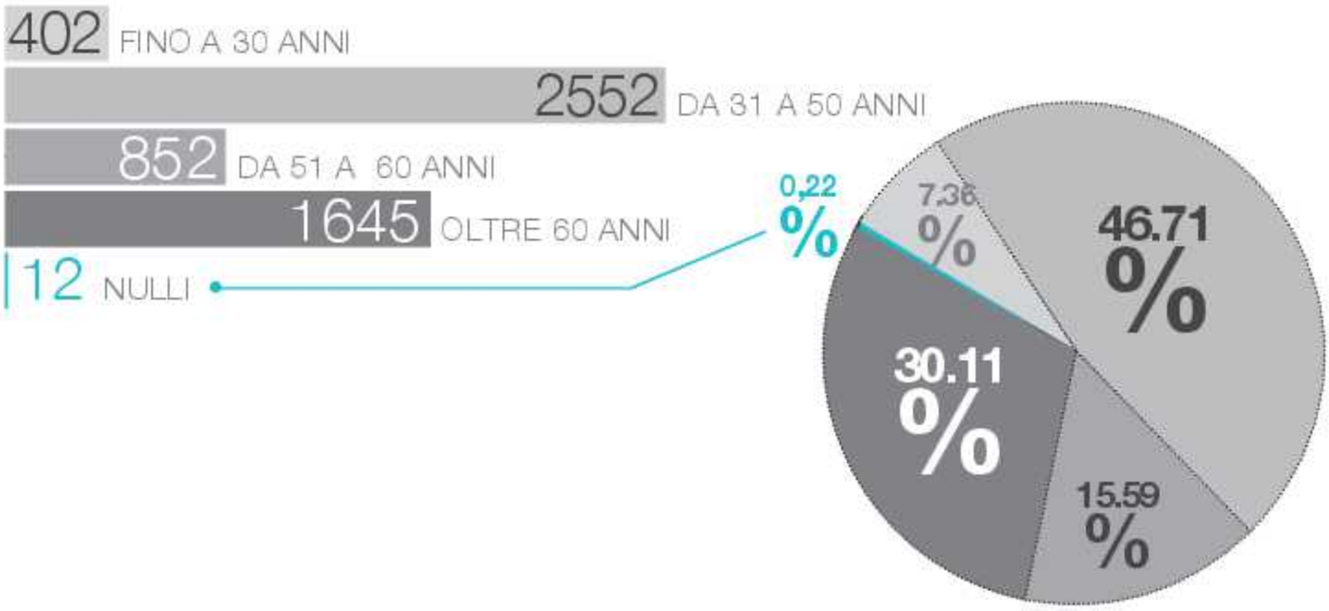
LA COMPOSIZIONE QUALITATIVA

La Cooperativa Edificatrice Ferruccio Degradi è composta di un numero **totale** di soci pari a **5464** unità così suddivise:





ETÁ ANAGRAFICA

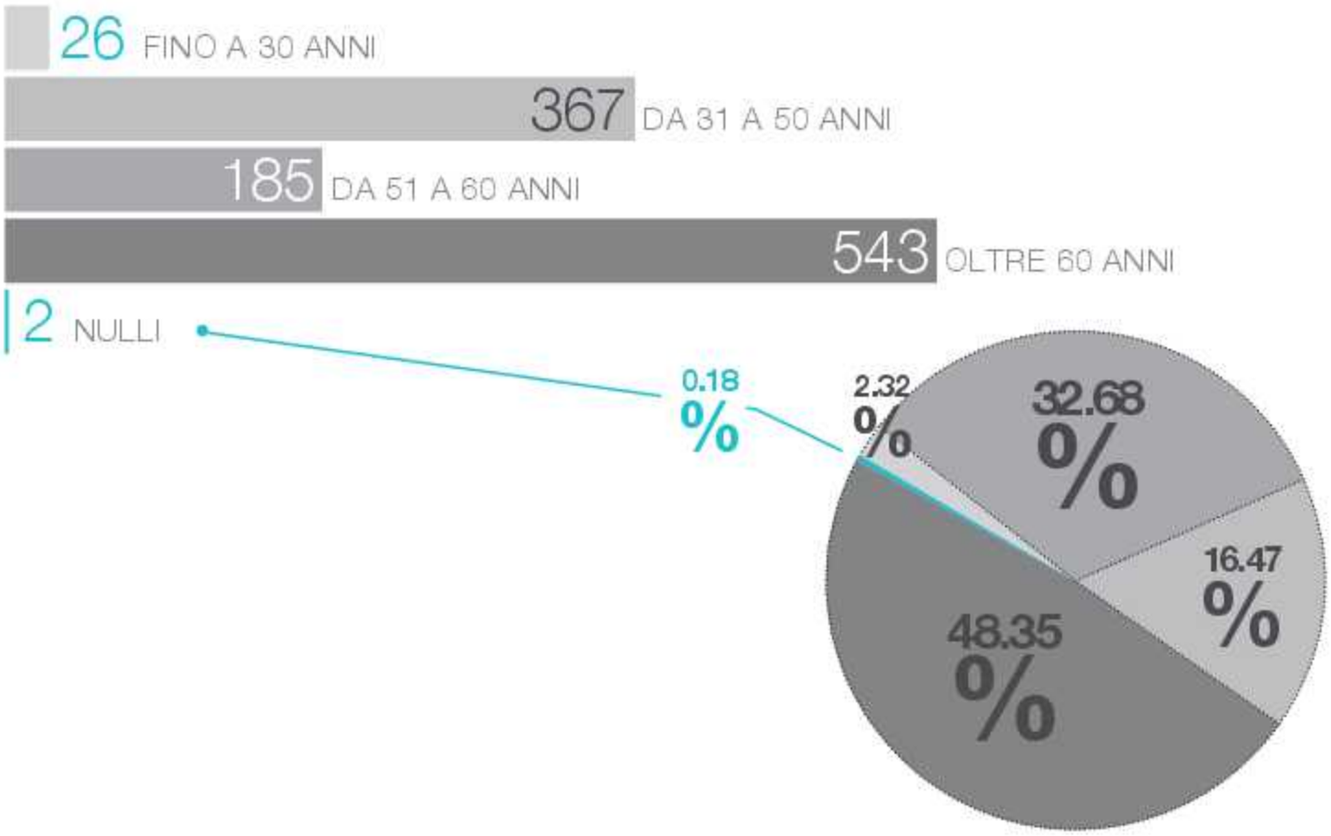


DISTRIBUZIONE PER RESIDENZA AL 31/12/2010

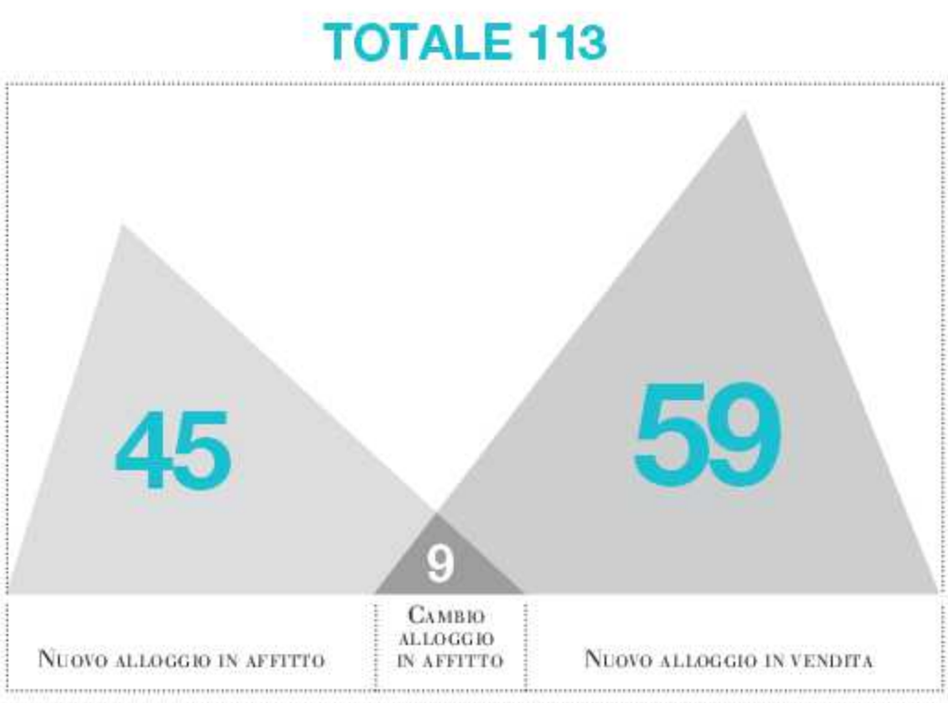


di questi, **1123 (20,55 %)** abitano in regime di canone di godimento (affitto) nelle case di proprietà della Cooperativa (Soci residenti).

DISTRIBUZIONE DEI SOCI RESIDENTI PER ETÁ



LE RICHIESTE DI ASSEGNAZIONE DEL 2010



ATTESA DI ASSEGNAZIONE

SOCI ASSEGNATARI	NUOVO ALLOGGIO IN AFFITTO	CAMBIO ALLOGGIO IN AFFITTO	NUOVO ALLOGGIO IN VENDITA	TOTALI
situazione al **31/12/2008**	217	39	149	405
situazione al **31/12/2009**	335	63	34	432
situazione al **31/12/2010**	299	83	334	716

GRADUATORIA ASSEGNAZIONE ALLOGGI AL 31/12/2010

ANNI	NUOVO ALLOGGIO IN VENDITA	CAMBIO ALLOGGIO IN AFFITTO	NUOVO ALLOGGIO IN AFFITTO	TOTALI	PERCENTUALE
18 / 30	48	0	41	89	12,43 %
31 / 50	202	43	144	389	54,33 %
51 / 60	45	22	48	115	16,06 %
oltre 60	39	18	66	123	17,18 %
TOTALE	**334**	**83**	**299**	**716**	**100 %**

DIPENDENTI E PROFESSIONALITÀ

Il capitale umano rappresenta per la Cooperativa un valore e un patrimonio estremamente importante.

Il lavoro è un valore e la sua tutela è un dovere irrinunciabile.

STUTTURA ORGANIZZATIVA

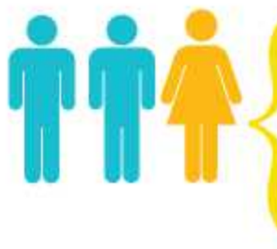
Il personale in organico è composto da 26 persone dipendenti: un dirigente, tre quadri, diciotto impiegati e quattro operai. Dodici sono donne, quattordici gli uomini.

Il costo del lavoro complessivo per il personale dipendente nell'**anno 2010** è stato pari ad € **1.500.000.**

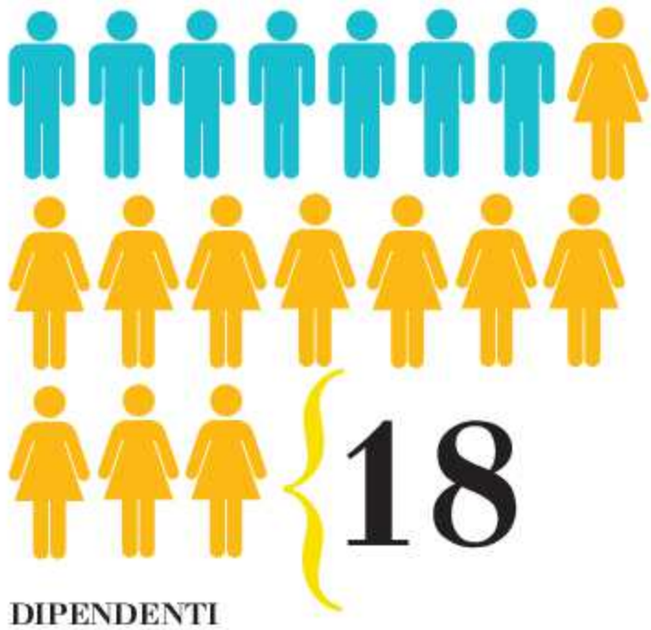
I dipendenti hanno un inquadramento relativo ai contratti collettivi nazionali di riferimento (CCNL Dirigenti Cooperativi e CCNL per i dipendenti da Imprese della distribuzione cooperativa)
Oltre ai dipendenti la Cooperativa si avvale di preziose collaborazioni esterne.
La struttura operativa si avvale inoltre della collaborazione e dell'apporto personale, anche non remunerato, di membri del Consiglio di Amministrazione, su delega del Consiglio stesso.



1 DIRIGENTE
da 6 a 10 anni di anzianità lavorativa



3 QUADRI
1 da 6 a 10 anni di anzianità lavorativa
1 da 11 a 15 anni
1 Oltre 15 anni



18 DIPENDENTI
5 < 2 anni di anzianità lavorativa – **5** da 2 a 5 anni – **5** da 6 a 10 anni – **2** da 11 a 15 anni – **1** Oltre 15 anni



4 OPERAI
2 da 6 a 10 anni di anzianità lavorativa
2 Oltre 15 anni

FORMAZIONE

PREVENZIONE E SICUREZZA

La Cooperativa è attivamente impegnata per la tutela dei lavoratori riconoscendo come primario il valore della dignità umana.

L'impegno della Cooperativa per la prevenzione e la sicurezza sul lavoro è indirizzato sia verso i propri dipendenti (investendo in **formazione**, **attrezzature**, **ambienti di lavoro**), sia nei confronti delle imprese appaltatrici degli interventi di ristrutturazione e nuova costruzione, che vengono appositamente selezionate e monitorate, convinti che una seria politica della sicurezza ha anche dei vantaggi sull'andamento dei tempi e dei costi di cantiere.

Sono antistorici gli approcci di molte imprese, soprattutto private, di ostracismo verso le tematiche della sicurezza, percepite come oneri superflui che vanno a svantaggio dei ricavi di cantiere. E' invece dimostrato che l'ordine, la programmazione e l'organizzazione, conseguenti da una corretta impostazione della sicurezza, rende più **razionale** e **coordinato** il lavoro degli operatori, con vantaggi sui tempi e soprattutto con il recupero dei costi della sicurezza attraverso una più **elevata professionalità degli operatori e del loro rendimento.**

D.Lgs. 81/08

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) 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.
La Cooperativa, come sempre in prima linea sul tema della sicurezza, ha già attivato l'applicazione del nuovo decreto, soprattutto per quanto attiene il Titolo IV – capo I riguardante i cantieri temporanei e mobili dove si effettuano lavori edili e di ingegneria civile.

PROFESSIONALITÀ E QUALITÀ

Lo stile della Cooperativa è il frutto della condivisione degli obiettivi e della metodologia di lavoro sia da parte del personale dipendente sia da parte dei professionisti e delle imprese utilizzate.
L'ottenimento di buoni risultati, sia per quanto riguarda i prodotti che la Cooperativa realizza, sia per quanto riguarda i servizi ai Soci, è determinato dal rapporto integrato del lavoro di tutti i settori: area rapporto con i soci, progettazione e produzione, amministrazione, gestione del patrimonio e con il coinvolgimento partecipato dei professionisti e delle imprese.

Per le nuove costruzioni la Cooperativa si avvale inoltre di società che svolgono il controllo di qualità sovrintendendo al lavoro delle imprese e dei professionisti e ottenendo così un prodotto di qualità certificata a garanzia dei Soci e della stessa Cooperativa.

NUOVA ORGANIZZAZIONE

Nel corso dell'anno il Consiglio di Amministrazione ha discusso ed approvato il nuovo modello organizzativo della Cooperativa.

Anche l'organizzazione del lavoro, infatti, rappresenta uno di quegli elementi fondamentali che determinano la capacità di un'impresa di rispondere al meglio alla propria missione. La nuova struttura è calibrata sulle esigenze di una cooperativa moderna, attenta alla crescita ed all'innovazione.

L'attività viene presidiata da cinque aree funzionali:

1 **MODELLI** *abitativi*

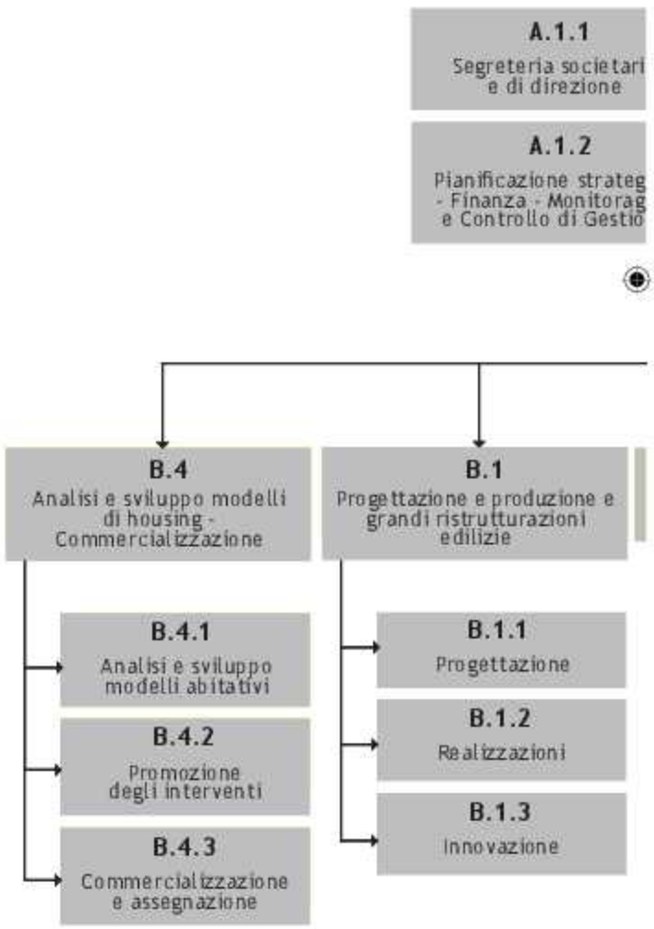
2 **PROGETTAZIONE** *e produzione*

3 **GESTIONE** *del* **PATRIMONIO**

4 *amministrazione*

5 *rapporto con* **I SOCI**

Ad ogni area fa riferimento un diretto responsabile. Tutti i responsabili di area operano a stretto contatto con il Consiglio di Amministrazione attraverso un Coordinamento tecnico, che afferisce alla Presidenza.

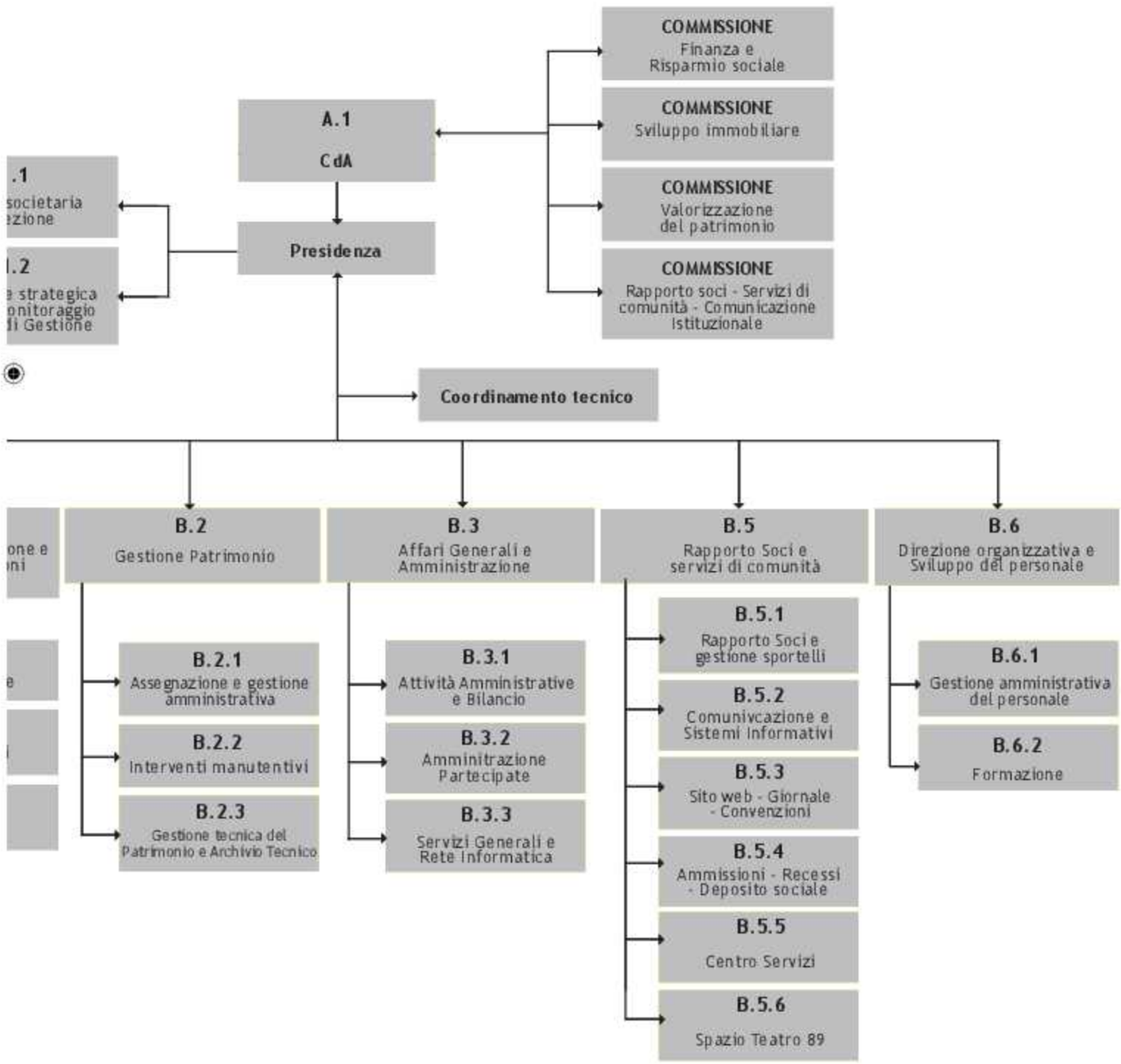


Anche il Consiglio di Amministrazione è organizzato in gruppi di lavoro che si riferiscono ad altrettante Commissioni Consiliari:

1. **Finanza e risparmio sociale;**
2. **Sviluppo immobiliare;**
3. **Valorizzazione del patrimonio;**
4. **Rapporto con i soci, servizi di comunità e comunicazione istituzionale.**

Il lavoro delle Commissioni è dedicato all'approfondimento e alla preparazione di alcune tematiche da sottoporre alla discussione del Consiglio.

L'obiettivo di questa nuova organizzazione è quello di rendere più snello, veloce e trasparente il lavoro dei settori. Una struttura meno "verticale" della precedente, che mira a valorizzare le competenze dei settori e dei collaboratori che vi operano.



LE CASE A PROPRIETÀ INDIVISA

Le risposte al bisogno di casa in affitto possono essere apprezzate dall'analisi dell'andamento del patrimonio a proprietà indivisa, che tende costantemente ad incrementarsi nonostante sia sempre più difficile coniugare la realizzazione di nuovi alloggi da destinare all'affitto con la possibilità di applicare canoni di godimento accessibili, e dal numero di ribasci ed assegnazioni all'interno del patrimonio esistente. Anche quest'ultimo dato, infatti, è rappresentativo di una modalità di soluzione ai problemi abitativi di altrettante famiglie.

MILANO
FIGINO

Via Silla 124	12
Via Rasario 3	65
Via F.lli Zanzottera 3	16
Via F.lli Zanzottera 9	18
Via F.lli Zanzottera 12	18
Via F.lli Zanzottera 14	28
Via Anghileri 6	52
TOTALE	**209**

MILANO
QUINTO ROMANO

Via Caldera 109	81
Via Caldera 111	42
Via Caldera 115	42
Via Caldera 145	8
Piazza Giosia Monti 7/9	37
Via Chiostergi 2	12
Via Caio Mario 13	12
Via Ferrieri 16	32
TOTALE	**266**

MILANO
QUARTO CAGNINO

Via Cacciatori 1	26
Via Cacciatori 12	117
Via Cacciatori 14/16/18	24
Via F.lli Zoia 76	36
Via F.lli Zoia 89	18
TOTALE	**221**



ROZZANO

Via della Cooperazione 61/63/65	40
TOTALE	**40**

ASSAGO

Via Matteotti 9/15	3
TOTALE	**3**

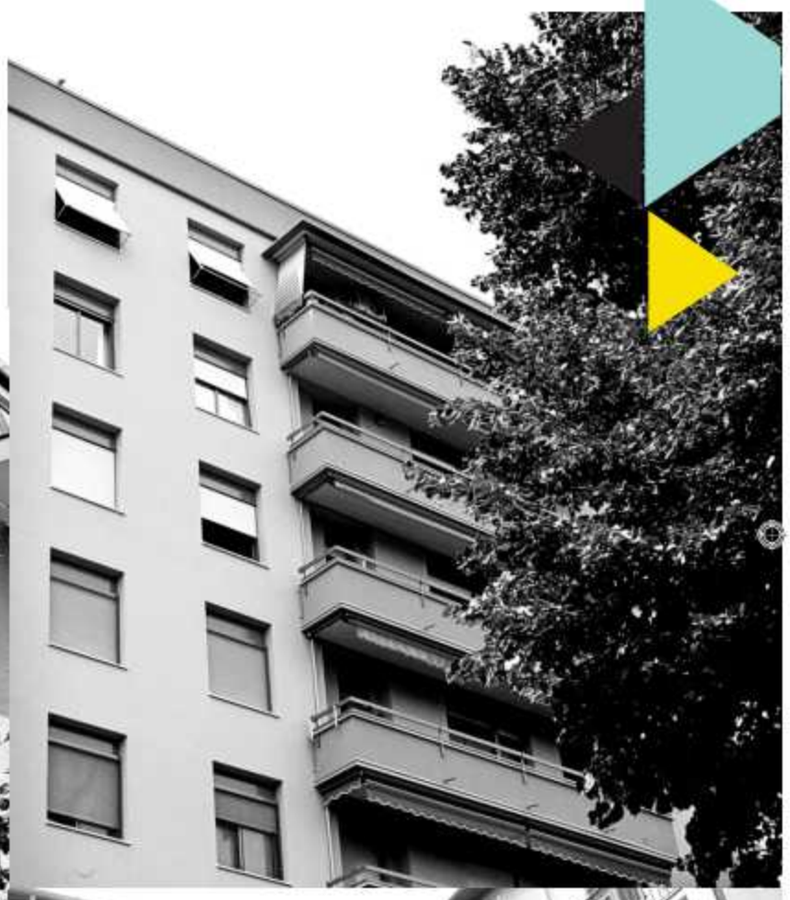
BUCCINASCO

Via Guido Rossa 10	30
TOTALE	**30**

CORSICO

Via Roma 28	28
Piazza 1 Maggio 10	9
Via Nilde Iotti	90
Altri	3
TOTALE	**130**









ALLOGGI 899

BOX 675

MOVIMENTAZIONE ALLOGGI

ANNO	ASSEGNAZIONI	RILASCI
2008	45	45
2009	34	16
2010	101	15

DATI DEGLI ALLOGGI:

Alloggi assegnati 822

Mq. Commerciali Complessivi (1) 57.855,54

LIVELLO DEI CANONI DI GODIMENTO (AFFITTO)

MILANO

Costo medio COOPERATIVA	**45,19** €/mq
Costo medio di MERCATO (2)	**143,57** €/mq
RISPARMIO	68,5 %

PROVINCIA (CORSICO/ROZZANO)

Costo medio COOPERATIVA	**45,19** €/mq
Costo medio di MERCATO (2)	**115,29** €/mq
RISPARMIO	60,8 %

Beneficio totale annuo Soci **€ 5.691.828**

DATI DEI BOX

Box assegnati 432

Mq. Commerciali Complessivi (1) 7.062,72

LIVELLO DEI CANONI DI GODIMENTO (AFFITTO)

MILANO

Costo medio COOPERATIVA	**33,7** €/mq
Costo medio di MERCATO (2)	**107** €/mq
RISPARMIO	68,51 %

PROVINCIA (CORSICO/ROZZANO)

Costo medio COOPERATIVA	**33,7** €/mq
Costo medio di MERCATO (2)	**80** €/mq
RISPARMIO	57,88 %

Beneficio totale annuo Soci **€ 517.697**

1) Il mq. Commerciale rappresenta il parametro più comunemente usato nel settore immobiliare

2) Dati ricavati dal listino Rilevazione dei prezzi degli immobili della Borsa Immobiliare di Milano, secondo semestre 2010

SPAZI ASSOCIAZIONI
16

La Cooperativa rappresenta, per molte delle realtà associative presenti sul territorio, un punto di riferimento consolidato.
Avere a disposizione spazi favorisce la nascita e lo sviluppo di enti associativi di varia natura: **sociali**, **culturali**, **politici**, ecc..
La possibilità di organizzare eventi e manifestazioni in spazi messi a disposizione dalla Cooperativa favorisce lo sviluppo e la crescita degli enti e della associazioni, oltre a creare momenti di **aggregazione sociale** estremamente importanti. Alcune di queste associazioni hanno la loro sede presso nostri spazi.

Senza avere la pretesa di entrare nel merito di valutazioni delle singole attività, possiamo comunque stimare, a favore di chi utilizza gli spazi della Cooperativa, un primo beneficio economico, dato dal raffronto tra i canoni effettivamente applicati con i canoni di mercato.

DATI DEGLI SPAZI SOCIALI:

Numero di spazi 16

Totale mq. Commerciali 1.863

LIVELLO DEI CANONI DI GODIMENTO (AFFITTO)

Canone COOPERATIVA	**18,89** €/mq
Costo medio di MERCATO (2)	**80** €/mq
RISPARMIO	**76 %**

Beneficio totale annuo Assoc. **€ 113.847,93**

SPAZI COMMERCIALI
34

Anche gli operatori del commercio sono una categoria presente sul territorio, con la quale la Cooperativa entra in relazione in virtù di rapporti di locazione di spazi commerciali. La tabella seguente mette a raffronto i canoni applicati con quelli di mercato.

DATI DEGLI SPAZI COMMERCIALI:

Numero di spazi 34

Totale mq. Commerciali 3.556

LIVELLO DEI CANONI DI GODIMENTO (AFFITTO)

Canone COOPERATIVA	**47,21** €/mq
Costo medio di MERCATO (2)	**80** €/mq
RISPARMIO	**41 %**

Beneficio totale annuo **€ 167.878,76**

1) Il mq. Commerciale rappresenta il parametro più comunemente usato nel settore immobiliare

2) Dati ricavati dal listino Rilevazione dei prezzi degli immobili della Borsa Immobiliare di Milano, secondo semestre 2009

BENEFICIO ANNUO PER SOCI

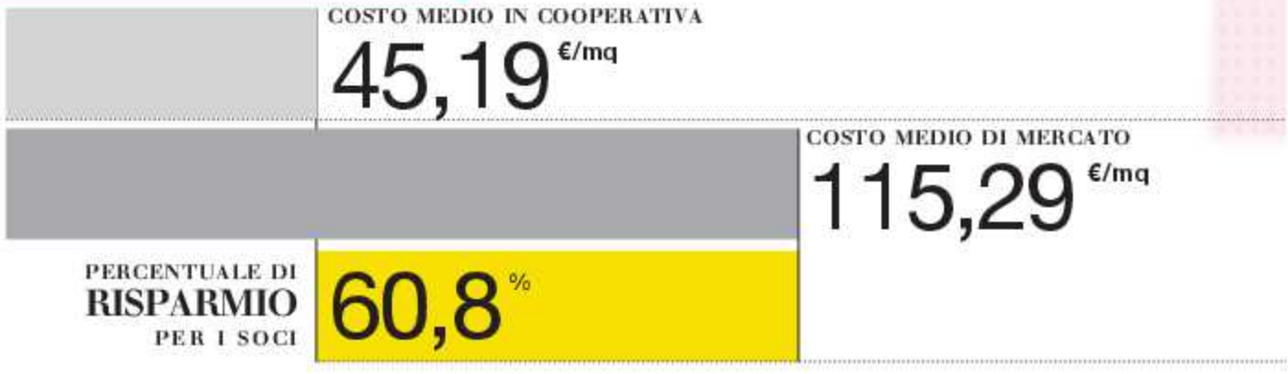
Alloggi

5.691.828 €

MILANO



PROVINCIA | CORSICO ROZZANO



BENEFICIO ANNUO PER SOCI

Box

€ 517.697

MILANO

COSTO MEDIO IN COOPERATIVA
€/mq 33,7

COSTO MEDIO DI MERCATO
€/mq 107

68,51 %
PERCENTUALE DI **RISPARMIO** PER I SOCI

CORSICO ROZZANO | PROVINCIA

COSTO MEDIO IN COOPERATIVA
€/mq 33,7

COSTO MEDIO DI MERCATO
€/mq 80

57,88 %
PERCENTUALE DI **RISPARMIO** PER I SOCI

PROSPETTIVE FUTURE

1 Milano *via F.lli Zoia*
22 appartamenti

Il progetto si inserisce nell'ambito del programma regionale per l'**edilizia residenziale pubblica** 2005-2007. Il Comune di Milano cede in diritto di superficie novantennale l'area di via F.lli Zoia per la realizzazione di alloggi da affittare a **canone convenzionato**. Il bando è stato aggiudicato sulla base di un progetto che prevede la costruzione di tre edifici, dei quali uno da destinare alla locazione per complessivi **40 alloggi** (20 realizzati dalla nostra Cooperativa e 20 dal nostro partner del progetto: la cooperativa Solidarnosc, aderente al Consorzio Cooperative Lavoratori). Per la realizzazione degli edifici è stato pensato l'utilizzo di materiali, tecnologie, soluzioni architettoniche e impiantistiche volte a **garantire risparmio energetico** e **basso impatto ambientale**.

2 Milano *via Silla*
14 appartamenti

Nuovo intervento nel cuore del quartiere Figino per la realizzazione di 14 alloggi destinati all'affitto, per soddisfare sempre con la massima attenzione le necessità di abitazioni da parte dei nostri soci.

3 Assago *loc. Bazzana Inferiore*
22 appartamenti

Nuovo intervento in **edilizia convenzionata** in località Cascina Bazzana in Assago, per la realizzazione di 4 edifici di 4 piani fuori terra più un piano di box interrati, in prossimità della nuova fermata **MM2** di Assago Milanofiori.





IL MANTENIMENTO E LA RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO

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

MANUTENZIONE STRAORDINARIA
RISTRUTTURAZIONE UNITÀ IMMOBILIARI - ALLOGGI

ANNO	N° DI ALLOGGI	MQ. UTILI	COSTO COMPLESSIVO INTERVENTO
2008	37	2074	525.919
2009	24	1169	341.625
2010	16	945	182.937

Gli alloggi non inseriti in programmi di risanamento complessivo degli immobili, prima della loro assegnazione vengono **completamente revisionati**, intervenendo, se necessario, con una ristrutturazione completa degli stessi. **La cura delle parti comuni degli stabili è importante tanto quanto quella degli alloggi.**
Nella prossima pagina verranno elencati gli interventi che, per la loro importanza, vengono definiti di straordinaria manutenzione.





MANUTENZIONE STRAORDINARIA E INTERVENTI DI RIPRISTINO SUL PATRIMONIO COMUNE E ADEGUAMENTI TECNOLOGICI

IMMOBILE	DESCRIZIONE	COSTO INTERVENTO (EURO)
Via Ferreiri 16	ristrutturazione fioriere balconi	116.773,00
Zanzottera 14	nuova centrale termica	25.132,00
Caio Mario – Chiosterigi	manutenzione antenna	4.320,00
Via Cacciatori 12	nuovo impianto antenna digitale e satellitare per scale C, D, E, F	9.840,00
Piazza Giosia Monti	ripristino pavimentazioni esterne	49.319,17
Piazza Giosia Monti	rifacimento giardino e impianto irrigazioni	15.281,00
Anghileri 6	nuovo impianto antenna satellitare e digitale terrestre	9.360,00
Via Roma 28	tinteggiatura scale e rifacimento locale rifiuti	10.130,00
Anghileri 6	Verniciatura scale	23.000,00
Via Zanzottera 12/14	videocitofoni	15.200,00
Caio Mario – Chiostergi	rifacimenti ingressi e tinteggiatura scale	23.119,04
	TOTALE	**301.474,21**

Il miglioramento della qualità della vita negli stabili è un punto qualificante dell'attività della Cooperativa. La ricezione sistematica e computerizzata delle richieste di intervento svolta dall'ufficio tecnico ha senz'altro migliorato sia l'aspetto quantitativo che qualitativo di questo servizio.
La Cooperativa inoltre può contare sull'apporto di collaboratori professionisti, impiegati nei campi dove si ritengono necessarie competenze specifiche.
In questo modo la Cooperativa **incrementa le capacità di risposta e di risoluzione** delle varie problematiche che via via si devono affrontare.

Le tabelle che mostriamo di seguito danno il senso della quantità del lavoro svolto e della capacità di soluzione dei problemi.

INTERVENTI DI MANUTENZIONE 2010

NUMERO ORDINI SU FORNITORI ESTERNI		
STATO INTERVENTI	NUMERO INTERVENTI	%
eseguiti	1581	93,9
non eseguiti	103	6,1
TOTALE	1684	

TOTALE INTERVENTI DI MANUTENZIONE		
STATO INTERVENTI	NUMERO INTERVENTI	%
eseguiti	2199	94,83
non eseguiti	120	5,17
TOTALE	2319	

NUMERO ORDINI SU OPERATORI INTERNI		
STATO INTERVENTI	NUMERO INTERVENTI	%
eseguiti	498	96,70
non eseguiti	17	3,30
TOTALE	515	

SUDDIVISIONE IN BASE AL NUMERO DI ORDINI DI SERVIZIO	
fornitori esterni	76,7
operatori interni	23,3

94,75% Livello DI SERVIZIO

648 Richieste *di intervento* SEGNALATE

614 Richieste *soddisfatte* DAGLI ADDETTI

LE CASE A PROPRIETÀ DIVISA

L'acquisto di una casa in Cooperativa costituisce quasi sempre un'esperienza assai positiva, sia perché consente ai Soci di soddisfare un bisogno di primaria importanza per il quale è necessario un importante impegno economico, sia perché consente di ottenere vantaggi economici conseguenti ad un più rigoroso controllo dei costi, al contenimento dei margini di lucro oltre alla possibilità di accedere a forme di credito in modo agevolato.
Nel corso del **2010** la cooperativa ha realizzato un totale di **1.516** appartamenti (tra edilizia libera e convenzionata) così distribuiti:

MILANO

Via Fratelli Zoia 84 86 88	25
Via Castellanza 14	24
PRU Certosa R4 R5 R8	21
PRU Certosa R6 R7 R9	39
PRU Certosa R11	21
Via Ippodromo 16	30
Via Diotti	38
Via Silla 152/B	23
TOTALE	**221**

BUCCINASCO

Via Guido Rossa 12 - 30	115
Via Scarlatti 33	128
Via Manzoni 10	15
TOTALE	**258**

CORSICO

Via Vincenzo Monti	34
Via Enrico Fermi 23	73
P.zza Europa 24	24
Via Alzaia Trieste	12
Via Montessori / Oberdan	397
TOTALE	**540**



TREZZANO S/N

P.zza M.T. di Calcutta 5/17	24
Via Carlo Salerno 6/18	54
TOTALE	**78**

ASSAGO

Via del Parco 12	28
Via Matteotti 9/15	91
TOTALE	**119**

CASARILE

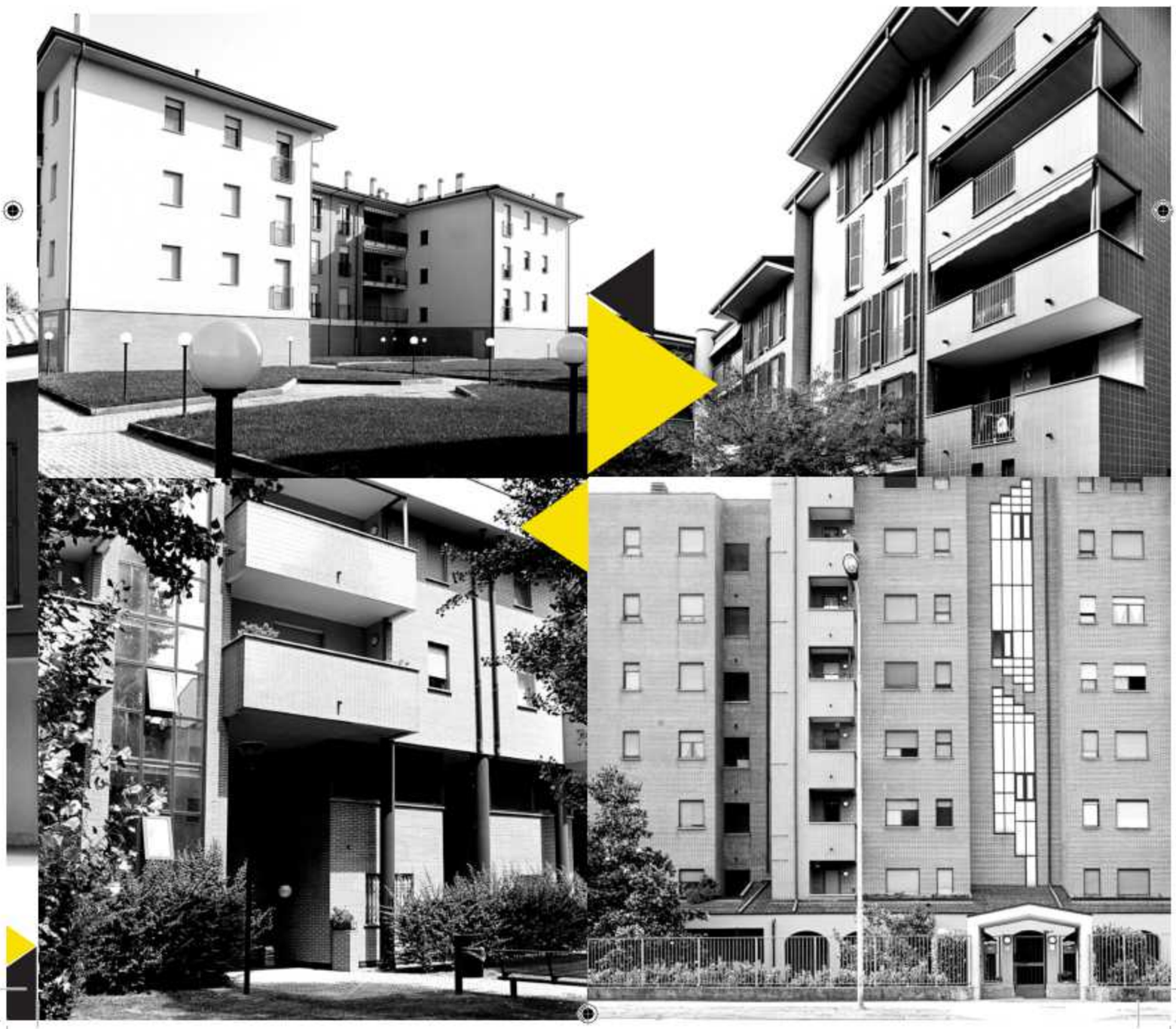
Via Santa Maria 3	44
TOTALE	**44**

ZIBIDO SAN GIACOMO FRAZ. BADILE

Via Marmolada 5/7	36
TOTALE	**36**

SETTIMO MILANESE

Via Di Vittorio 42	90
Via Di Vittorio 52	130
TOTALE	**220**



INTERVENTI CONSEGNATI NEL CORSO DEL 2010

TREZZANO SUL NAVIGLIO
CASCINA NUOVA INFERIORE (SUD OVEST SRL)

Lungo la "vecchia vigevanese" in adiacenza al Parco Sud, al confine con il quartiere T4.
Il progetto prevede la realizzazione di palazzine di tre piani fuori terra più box all'interrato. Verranno realizzati n. 77 alloggi di varie metrature e relativi box di pertinenza.

Alloggi in convenzionata **77**
Box in convenzionata **77**
Posti auto **45**

ALLOGGI

Costo medio di **MERCATO** in zona	**2.400** €/mq
Costo medio di vendita ai **SOCI**	**2.200** €/mq
RISPARMIO	8 %

BOX

Costo box a corpo (valore di **MERCATO**)	**21.000** €
Costo box per i **SOCI**	**20.000** €
RISPARMIO	4,8 %

INTERVENTI IN CORSO

TOTALE ALLOGGI = 540
(508 IN CONVENZIONATA + 232 IN EDILIZIA LIBERA)

MILANO
CONCA FALLATA - EX CARTIERA BINDA
VIA ALZAIA NAVIGLIO PAVESE

Intervento teso a ridisegnare e riqualificare l'aera occupata dall'ex Cartiera Binda, lungo il Naviglio Pavese, in corrispondenza della chiusa denominata "Conca Fallata". L'intervento prevede, per la parte di competenza della Cooperativa, l'edificazione di **184 alloggi in edilizia libera di varie metrature, all'interno di palazzine di quattro e sei piani fuori terra, oltre ai box interrati.**

Termine lavori previsto: autunno 2011

Alloggi in edilizia libera **184**
Box in edilizia libera **186**

ALLOGGI

Costo medio di **MERCATO** in zona	**3.150** €/mq
Costo medio di vendita ai **SOCI**	**2.900** €/mq
RISPARMIO	7,9 %

BOX

Costo box a corpo (valore di **MERCATO**)	**27.500** €
Costo box per i **SOCI**	**25.000** €
RISPARMIO	9,1 %

CORSICO
AREA EX CARTIERA BURGO
RESIDENZA "LA FILATA" (EDIFICI G)
Via Alzaia Trieste

Nell'ambito piano di recupero delle ex cartiere Burgo, nel comune di Corsico, che prevede la realizzazione di complessivi **226 alloggi in edilizia convenzionata e 340 alloggi in edilizia libera, oltre ad 84 alloggi in affitto**, in parte già edificati, è in corso di costruzione il secondo lotto di edilizia convenzionata.
Intervento edilizio di alta qualità sul piano della **sostenibilità ambientale**, del **risparmio energetico**, della **riduzione delle emissioni nocive in atmosfera** e del **ricorso alle fonti di energia rinnovabili**.

Alloggi in convenzionata **138**
Box in convenzionata **145**

ALLOGGI

Costo medio di **MERCATO** in zona	**2.850** €/mq
Costo medio di vendita ai **SOCI**	**2.150** €/mq
RISPARMIO	24,6 %

BOX

Costo box a corpo (valore di **MERCATO**)	**27.500** €
Costo box per i **SOCI**	**21.800** €
RISPARMIO	20,7 %

ROZZANO
Via Della Cooperazione

Intervento realizzati per la realizzazione di **74 alloggi in edilizia convenzionata di varie metrature e relativi box di pertinenza**. Gli alloggi possono essere acquistati con la modalità del patto di futura vendita (affitto per 5 anni e successivo riscatto).

Termine lavori previsto: primavera 2012

Alloggi in convenzionata **74**
Box in convenzionata **74**

ALLOGGI

Costo medio di **MERCATO** in zona	**2.500** €/mq
Costo medio di vendita ai **SOCI**	**2.100** €/mq
RISPARMIO	16 %

BOX

Costo box a corpo (valore di **MERCATO**)	**19.167** €
Costo box per i **SOCI**	**19.000** €
RISPARMIO	1 %

BAREGGIO
Via Piave

Intervento in **edilizia residenziale convenzionata**, in diritto di proprietà ubicato in via Piave.
Il bando ha assegnato alla Cooperativa circa 8.000 mq di residenza. Il progetto prevede la realizzazione di una palazzina a "L" di tre piani fuori terra per la realizzazione di **31 appartamenti più box all'interrato**. **L'edificio sarà a basso consumo energetico**.

Termine lavori previsto: 2012

Alloggi in convenzionata **31**
Box in convenzionata **31**

ALLOGGI

Costo medio di **MERCATO** in zona	**2.088** €/mq
Costo medio di vendita ai **SOCI**	**1.800** €/mq
RISPARMIO	13,8 %

BOX

Costo box a corpo (valore di **MERCATO**)	**15.570** €
Costo box per i **SOCI**	**18.000** €
RISPARMIO	- 13,5 %

ROZZANO
Via Del Volontariato

La nostra Cooperativa assieme alle Cooperative Edificatrice Lavoratori di Peschiera, Edificatrice Unità Popolare di Melegnano alla Cooperativa Edificatrice Verro costituitesi nel **Consorzio Rozzano Casacoop** si sono aggiudicate il bando per la costruzione di un edificio di **5 piani fuori terra in edilizia convenzionata in proprietà, per complessivi n. 65 alloggi.** L'edificio sarà costruito con criteri di **sostenibilità ambientale**, prestazione energetica in classe B, teleriscaldamento, videocitofono e antenna satellitare.

Termine lavori previsto: fine 2012

Alloggi in convenzionata **65**
Box in convenzionata **65**

ALLOGGI

Costo medio di **MERCATO** in zona	**2.500** €/mq
Costo medio di vendita ai **SOCI**	**2.150** €/mq
RISPARMIO	14 %

BOX

Costo box a corpo (valore di **MERCATO**)	**19.167** €
Costo box per i **SOCI**	**19.000** €
RISPARMIO	1 %



PROSPETTIVE FUTURE

TOTALE ALLOGGI = 240
(159 in convenzionata + 81 in edilizia libera)

MILANO
Via Fratelli Zoia
20 Alloggi in Edilizia Convenzionata

Il progetto si inserisce nell'ambito del programma regionale per l'edilizia residenziale pubblica 2005-2007. Il Comune di Milano cede in diritto di superficie novantennale l'area di via F.lli Zoia per la realizzazione di alloggi da cedere in proprietà a prezzo convenzionato.

Il bando è stato aggiudicato sulla base di un progetto che prevede la costruzione di **tre edifici**, dei quali due da destinare alla vendita per complessivi **46 alloggi (20 realizzati dalla nostra Cooperativa e 26 dal nostro partner** del progetto: la cooperativa **Solidarnosc**, aderente al Consorzio Cooperative Lavoratori).
Per la realizzazione degli edifici è stato pensato l'utilizzo di materiali, tecnologie, soluzioni architettoniche e impiantistiche volte a garantire **risparmio energetico e basso impatto ambientale**.

Inizio lavori: autunno 2011

MILANO
Pru Certosa
100 Alloggi in Edilizia Convenzionata
(di questi 25 della Cooperativa Degradi)

Nell'ambito del piano di completamento dell'area del Pru Certosa (Via Palizzi, Via Eritrea, via De Pisis, Via Carlo Perini) la Cooperativa parteciperà in forma associata ad altre cooperative (**Ecopolis, Consorzio Ca Granda, Edificatrice di Muggiò**) all'intervento che prevede la costruzione di 100 appartamenti, in edilizia convenzionata a cui seguirà, nell'arco di un anno, un secondo lotto in edilizia libera.

I due edifici saranno rispettivamente di **12** e **16 piani**, **con due piani di box interrati e giardino recintato** e si affacceranno su parco Certosa, uno dei parchi più grandi di Milano, di oltre 200.000 mq di superfice, di cui 75.000 di verde attrezzato.

Inizio lavori previsto: 2011

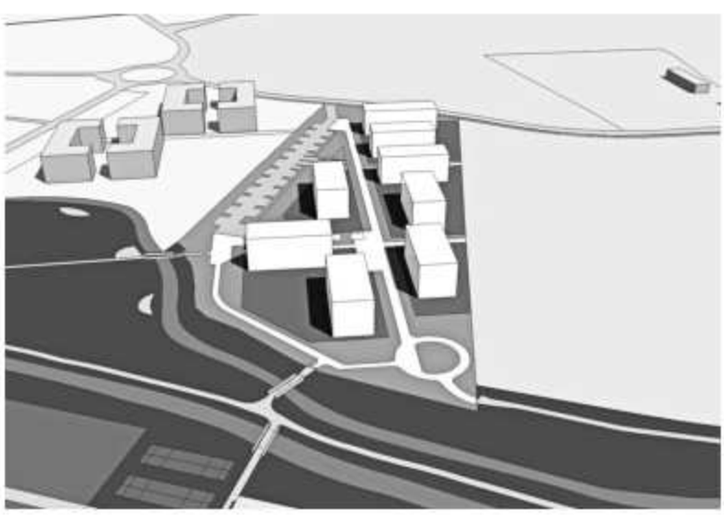


ROZZANO

Parco Delle Rogge
130 Alloggi in Edilizia Libera
(di cui 55 della Cooperativa Degradi)

La nostra Cooperativa, assieme alla Cooperativa Edificatrice Lavoratori di Peschiera, Edificatrice Unità Popolare di Melegnano alla Cooperativa Edificatrice Verro costituitesi nel **Consorzio Rozzano Casacoop**, parteciperà, all'interno dell'area verde di Rozzano denominata "Parco delle Rogge", alla realizzazione di un importante borgo composto da un totale di **130 alloggi dislocati su diverse palazzine in edilizia libera.**

Inizio lavori previsto: 2011



CORSICO

AREA EX CARTIERA BURGO (edificio L)
Via Alzaia Trieste angolo Via Oberdan
48 Alloggi in Edilizia Convenzionata

Nuovo intervento nell'area dell'ex cartiera Burgo a Corsico, si tratta della costruzione di un edificio con affaccio sul Parco del Naviglio.
Sono previsti 48 unità immobiliari, 61 box e 10 posti auto. Tutte le unità immobiliari saranno dotate di serramenti ad alto taglio termico, videocitofono, portoncino di ingresso blindato, teleriscaldamento e raffrescamento. Inoltre avranno impianto elettrico di tipo domotico per gestione carichi e impianto antintrusione.

ASSAGO

Cascina Bazzana
114 Alloggi in Edilizia Convenzionata

Nuovo intervento in edilizia convenzionata in località Cascina Bazzana in Assago, per la realizzazione di quattro edifici di quattro piani fuori terra più un piano di box interrati, in prossimità della nuova fermata MM2 di Assago Milanofiori.
Verranno realizzati **114 unità immobiliari in edilizia convenzionata.**

Inizio lavori previsto: 2011

INNOVAZIONE E AMBIENTE

Da sempre la Cooperativa Ferruccio Degradi è sensibile ai temi della sostenibilità ambientale e del risparmio energetico per garantire la sopravvivenza del nostro pianeta ed un futuro prospero.

L'impegno che ci contraddistingue si può notare nelle numerose azioni compiute per migliorare la qualità degli alloggi costruiti in modo che possano rispettare i più alti canoni di risparmio energetico.

Inoltre la Cooperativa Degradi è da sempre impegnata a:

1. **FORMARE** *i propri* **TECNICI** sull'impiego di nuovi materiali, impianti e tecnologie;
2. **AFFERMARE** la cultura del risparmio energetico e dell'energia alternativa;
3. **DIFFONDERE** la cultura del vivere "meglio" ed incentivare l'uso di materiali naturali, ecologici, riciclati ed innovativi;
4. **APPROFONDIRE** le tecniche, le innovazioni, le sperimentazioni nei criteri di costruzione;
5. **FORMARE** *gli* **ABITANTI** nell'uso delle nuove costruzioni.

L'**edilizia residenziale sociale**, con la domanda in crescita di alloggi a basso costo e l'esigenza di una maggiore sostenibilità degli insediamenti, diventa terreno fertile per sperimentare nuove soluzioni progettuali improntate sul principio di efficienza energetica e qualità dell'abitare.

Sia in Italia che in Europa si guarda sempre con maggiore interesse alla progettazione di insediamenti in grado di garantire congiuntamente **elevata qualità** dell'abitare (servizi, spazi, verde) e **sostenibilità delle costruzioni** (prestazioni costruttive, sviluppo urbano sostenibile, utilizzo di fonti energetiche alternative).

La nostra cooperativa è impegnata fortemente su questi temi, sia nelle nuove costruzioni sia per la riqualificazione del patrimonio edilizio storico.

Come ormai abbiamo già ribadito negli anni precedenti, dal **1° gennaio 2006 è entrato in vigore il Decreto Legge del 19/08/05 che ha cambiato radicalmente la verifica energetica e i criteri di progettazione termotecnica delle abitazioni.**
Lo spirito della Legge intende richiamare gli addetti ai lavori a un onesto senso di responsabilità, perché le conseguenze dello spreco energetico e dell'inquinamento che ne deriva stanno distruggendo il nostro pianeta.

L'ambiente va salvaguardato e protetto con estremo, individuale senso di responsabilità.

Il nostro futuro non può e non deve dipendere solo da una Legge, ma soprattutto da una coerente inversione di tendenza nell'operato degli addetti ai lavori, da un sincero cambio di prospettiva nell'intervento edile, in altre parole, da un nuovo e più saggio modo di costruire.

Bruciare sperperando le risorse della nostra Terra è uno spreco inutile di denaro, un danno per noi, nonché un disastro per i nostri figli.

Ne consegue che la metodologia di lavoro da adottare, nell'ambito dell'ideazione e della realizzazione edilizia, debba mutare radicalmente per essere focalizzata sull'obiettivo di offrire il miglior prodotto possibile ai soci che andranno ad abitare nelle nuove case.

Per quanto riguarda le nuove costruzioni avviate nell'anno 2010 sono state previste **alte prestazioni** dal punto di vista energetico in modo da **ridurre gli sprechi** incrementando il livello tecnologico dei materiali utilizzati e il procedimento costruttivo.

Il nuovo edificio in costruzione nel complesso Burgo a Corsico (48 alloggi) è stato progettato per il raggiungimento della Classe A, così come l'intervento avviato ad Assago (136 alloggi) che prevede il raggiungimento della Classe A+.

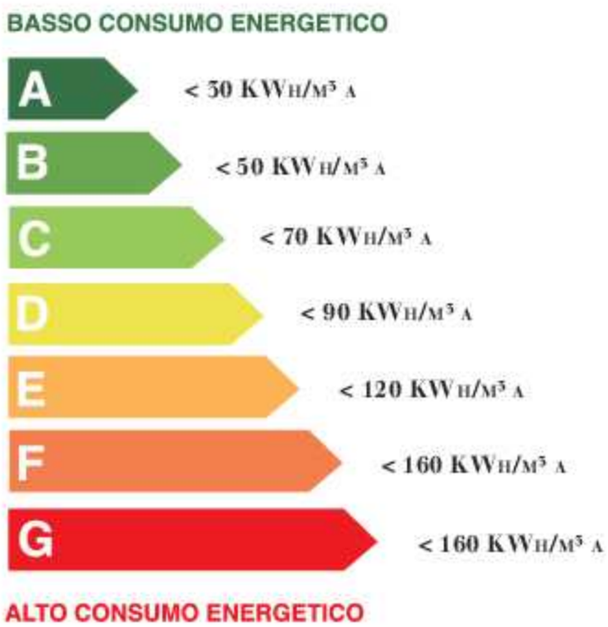
Abitazione fortemente coibentata (pareti interrate, fuoriterra, tetto, serramenti, ecc...). Presenza di impianti di riscaldamento e raffrescamento ad alto rendimento ed impiego di pannelli solari. } A

Abitazione ben isolata. Presenza di impianti di riscaldamento e raffrescamento ad alto rendimento. } B

Abitazione con un buon impiego di materiale isolante. Presenza di impianti tradizionali son un discreto rendimento. } C-D

Abitazione concepita e realizzata nell'ultimo decennio in Italia. Poco isolata e presenza di impianti con basso rendimento. Oggi il 90% delle abitazioni in Italia appartengono a questa classe. } E

Abitazione priva di isolamento con impianti obsoleti e con scarso rendimento. } F-G



La Cooperativa Degradi si è però impegnata anche per migliorare il risparmio energetico nelle case già in essere e quindi non di nuova costruzione.

Nelle fasi di ristrutturazione degli immobili è stato avviato un percorso che prevede un intervento di grande **riqualificazione energetica e qualitativa del comparto di via Caldera** (160 alloggi).
E' stato previsto il **recupero della Centrale Termica** e la realizzazione di un **impianto di produzione di acqua calda centralizzata supportata con un impianto termico solare sfruttando così l'altissimo potenziale dell'energia pulita** che la nostra stella ci fornice.
E' stato inoltre previsto il **rifacimento delle coperture degli edifici con pannelli coibentati**, la realizzazione di nuovi impianti ascensore, la realizzazione di box interrati e la riqualificazione dei cortili e dei giardini. Questo corposo intervento sarà oggetto di approfondimenti con i soci residenti.

IL COINVOLGIMENTO E LA PARTECIPAZIONE DEI SOCI

La Cooperativa organizza, di norma ogni fine mese, un incontro con le persone che intendono diventare Socie.
E' un momento da noi ritenuto molto importante nel quale, oltre a spiegare le modalità per diventare Soci e gli interventi edificatori presenti o futuri, si illustrano le peculiarità della nostra società, la sua storia, i suoi valori e la sua missione.



RIUNIONI ASPIRANTI SOCI			
ANNO	NUMERO DI PARTECIPANTI	DIVENUTI SOCI	%
2008	178	112	63
2009	202	53	26
2010	275	49	18

Il Socio è coinvolto in varie occasioni nella vita della Cooperativa:

partecipa *alle* **ASSEMBLEE**
ordinarie e straordinarie e decide in merito agli argomenti riportati nell'ordine del giorno;

Elegge
il Consiglio di Amministrazione ed il Collegio Sindacale;

approva
il Bilancio di Esercizio;



valuta *e* **DECIDE**
in merito alle opportunità che la Cooperativa offre;

utilizza
il prestito sociale;

si inserisce *nella* **GRADUATORIA**
per avere un alloggio in affitto o in proprietà;

partecipa *alle* **INIZIATIVE SOCIALI**
e culturali organizzate dalla Cooperativa.

PARTECIPAZIONE ASSEMBLEE DI BILANCIO			
ANNO	IN PROPRIO	PER DELEGA	TOTALE
2008	125	68	**193**
2009	178	88	**266**
2010	171	130	**301**

I CONTRATTI

Rilevante importanza rispecchia la documentazione che qualifica i rapporti contrattuali e di scambio tra 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 *in* AFFITTO *vengono forniti:*

La **scheda alloggio** con tutti i dati quantitativi relativi al canone annuale, alle spese di gestione, importo della cauzione, l'indicazione della documentazione da produrre per il perfezionamento del contratto;

- La **planimetria** dell'alloggio;
- Le **dichiarazioni di conformità** degli impianti interni all'alloggio;
- **Regolamenti** per le manutenzioni e per il subentro;
- Un **promemoria per le procedure amministrative** e per le denunce comunali, tassa rifiuti, trasferimento di residenza.

Annualmente i Soci vengono aggiornati sui preventivi per le spese di manutenzione ordinaria. Gli interventi di manutenzione straordinaria vengono illustrati e discussi in appositi incontri.

Ai SOCI *assegnatari di* ALLOGGIO *in* PROPRIETÀ

A seguito dell'adesione all'intervento, e successivamente all'assemblea di presentazione dell'iniziativa (dove vengono illustrate caratteristiche, costi e tempi di realizzazione) il Socio viene chiamato, in ordine di graduatoria, a prenotare l'abitazione che meglio risponde alle proprie necessità, sottoscrivendo l'**Atto di Prenotazione**, un atto che regola tutti gli aspetti del rapporto tra Socio e Cooperativa relativamente alla costruzione. Allegati a questo atto vengono consegnati al Socio:

- Il **piano dei versamenti**, che riporta dettagliatamente importo e scadenze secondo gli stati di avanzamento dei lavori in cantiere;
- La **planimetria** dell'appartamento;
- Un estratto del **capitolato**;
- Il testo dell'eventuale **convenzione urbanistica** che regola l'intervento;

Una volta avviato il cantiere e concordato con l'impresa esecutrice i tempi di lavorazione, nonché i materiali utilizzati, vengono avviate le procedure per eseguire la personalizzazione degli alloggi (varianti).

I Soci che sottoscrivono l'atto di prenotazione di un alloggio (Soci prenotatari) sono invitati, ad un incontro con l'ufficio tecnico in cui vengono consegnate le piantine esecutive dell'alloggio in scala 1:50 con evidenziate le posizioni degli impianti elettrici, impianti sanitari, impianti di riscaldamento e una ipotesi di arredo tipo. Inoltre viene distribuito un opuscolo di spiegazioni e il prezziario concordato con l'impresa. Successivamente vengono fissati gli appuntamenti con i tecnici della Cooperativa incaricati ad assistere i Soci per apportare quelle modifiche necessarie a rispondere alle particolari esigenze abitative di ogni Socio. Queste modifiche dovranno comunque tenere conto dei regolamenti e delle normative vigenti.

Con apposite visite in cantiere, a cadenza programmata, i Soci potranno verificare la rispondenza delle scelte effettuate. Qualche mese prima della consegna delle chiavi il Socio viene chiamato ad un incontro per la scelta della tipologia di mutuo. A conclusione dei lavori il Socio effettua la visita finale in cantiere per la verifica della corretta esecuzione delle opere.Al termine, c'è la

presa in consegna dell'appartamento e la sottoscrizione del relativo Verbale di Consegna. Tutte le lavorazioni, oltre che ad essere seguite dai direttori lavori competenti, sono sottoposte a controlli e verifiche da parte di società specializzate per il controllo e la certificazione di qualità, questo ad ulteriore supporto della garanzia decennale dovuta per le opere strutturali.

LA PARTECIPAZIONE AL CAPITALE SOCIALE

La partecipazione dei Soci ha anche una propria misurabilità economica, essendo rappresentata dalla sottoscrizione di quote di capitale sociale. L'evoluzione delle quote sociali viene evidenziata nella tabella seguente.

ELENCO QUOTE SOCIALI

VALORE QUOTE EURO	QUANTITÀ	VALORE TOTALE (EURO)
0	1	0
5,16	76	392,16
15,49	1986	30.763,14
20,65	1	20,65
25,82	1343	34.676,26
41,31	1	41,31
51,60	1	51,60
51,64	2	103,28
258,20	242	62.484,40
258,22	329	84.954,38
260,0	1479	384.540,0
284,02	1	284,02
516,42	1	516,42
335.700,0	1	335.700,0
QUANTITÀ TOTALE	**5464**	
TOTALE DEL CAPITALE SOCIALE (EURO)		**934.527,62**

ANDAMENTO CAPITALE SOCIALE

	2010	2009	%
n. quote	5.464	5.286	+3,3
Capitale sociale euro	934.527	877.767	+6,1

IL RISPARMIO SOCIALE

FINALITÀ

Il risparmio sociale è per la Cooperativa uno strumento di fondamentale importanza, base dei piani di sviluppo e risorsa per il raggiungimento degli scopi sociali.
Esso è l'elemento economico che racchiude in sé molti di quei valori di riferimento ai quali si ispira l'azione della nostra società.

Attraverso il risparmio sociale prendono vita e si concretizzano:

mutualità
ogni Socio apporta una parte delle risorse necessarie alla realizzazione dell'attività volta al soddisfacimento dei bisogni comuni.

SOLIDARIETÀ
le risorse apportate oggi servono anche per il soddisfacimento dei bisogni delle generazioni future.

economicità
è una forma di finanziamento meno onerosa rispetto ai crediti bancari.

La diffusione ed il ricorso alla raccolta del risparmio tra i Soci è una peculiare forma di autofinanziamento che permette alla Cooperativa di dotarsi delle risorse necessarie per realizzare i propri fini mutualistici, in primo luogo l'edificazione di alloggi da assegnare ai Soci in godimento (affitto) o in proprietà.

La raccolta del risparmio sociale è prevista e regolamentata da apposite leggi, dallo Statuto e da un regolamento interno approvato dall'Assemblea dei Soci.

Il prestito sociale si concretizza mediante l'emissione di libretti di risparmio nominativi, intestati al Socio che ne fa richiesta.

I Libretti di risparmio possono essere:

Libretti di risparmio liberi

Il Socio può effettuare operazioni di versamento e di prelievo, nei limiti della disponibilità del libretto e per un limite massimo, stabilito dalle Autorità competente che, **per il 2010 è di Euro 67.167,56.**

Libretti di risparmio vincolati

Sono uno strumento di raccolta del risparmio proposto ai Soci che dimostrano maggiore fiducia nella Cooperativa: essi rappresentano uno strumento di raccolta che permette alla Cooperativa una gestione a più ampio respiro della liquidità. Sono decisamente interessanti in termini di rendimento, mantenendo le medesime garanzie di solvibilità che caratterizzano i tradizionali libretti non vincolati.

Sui libretti di deposito, sia liberi che vincolati, non sono previsti costi di gestione e di custodia (elemento da tenere nel debito conto per una eventuale comparazione con forme alternative di rendimento).

TASSI DI REMUNERAZIONE LIBRETTI DI DEPOSITO ORDINARI 2010 (IN VIGORE AL 1 OTTOBRE)			
IMPORTO	TASSO LORDO	RITENUTA FISCALE	**TASSO NETTO**
da **0** a Euro **500,00**	0,00 %	0,00 %	**0,00** %
da euro **500,01** a euro **63.552,04**	1,25 %	20,00 %	**1,00** %

LIBRETTI VINCOLATI DI DEPOSITO 7° EMISSIONE (1-10-2010 - 30-11-2010)			
VINCOLO	TASSO LORDO	RITENUTA FISCALE	**TASSO NETTO**
Tre anni	2,50 % fisso	20,00 %	**2,00** %
Quattro anni	3,50 % fisso	20,00 %	**2,80** %

1.970.000 Euro
raccolti in questa **EMISSIONE**



LA CONSISTENZA

DEPOSITI ORDINARI AL 31/12/2010			
	>= 500 €	< 500 €	**TOTALE**
Numero	469	1.267	**1. 736**
Consistenza (Euro)	48.824	13.986.621	**14.035.446**







DEPOSITI VINCOLATI AL 31/12/2010	
CONSISTENZA	NUMERO DI DEPOSITANTI
13.809.293	690

TOTALE DEPOSITI SOCIALI		
	2010	2009
Depositi liberi	16.607.350	13.196.805
Depositi Vincolati	10.943.715	12.856.484
TOTALE DEPOSITI	27.551.065	26.052.289

INTERESSI CORRISPOSTI AI SOCI			
	2010	2009	%
Interessi sui depositi liberi	171.162	263.565	-63,99 %
Interessi sui depositi vincolati	477.633	421.187	11,81 %
TOTALE	648.795	684.753	-5,54 %

TOTALE DEPOSITI SOCIALI 2010		
	IMPORTO	%
Depositi liberi sino 500 euro	48.641	0,2%
Depositi liberi oltre 500 euro	14.255.822	50,3 %
Depositi vincolati	13.246.602	49,5 %
TOTALE	27.551.065	

LA MOVIMENTAZIONE

Sono numerosi i Soci che si rivolgono agli sportelli della Cooperativa per le loro operazioni di prelievo e di deposito. La movimentazione relativa alle operazioni di prelievo comprende il pagamento delle fatture di affitto, che può avvenire sia con addebito automatico che con operazioni allo sportello.

MOVIMENTAZIONE SOCI			
	2010	2009	%
Versamenti Euro	14.241.478	13.730.907	3,68 %
Prelievi Euro	13.261.738	11.559.647	12,84 %
n. versamenti	3.395	3.284	3,27 %
n. prelievi	4.374	4.027	7,93 %

Nel 2010 } **313 soci** *paga l'***AFFITTO** *con* **addebito AUTOMATICO** } **35%** *dei* **SOCI**

IL SOCIO DEPOSITANTE

Il numero dei Soci che ha sottoscritto libretti di deposito vincolato (580) non corrisponde al numero dei libretti vincolati aperti (690) in quanto molti Soci sottoscrivono più di un libretto.

LIBRETTI DEPOSITO ORDINARI NUMERO SOCI DEPOSITANTI DIVISI PER FASCE D'ETÀ

DISTRIBUZIONE PER ETA'	NUMERO	%
18/30 anni	104	6 %
31/50 anni	691	39,8 %
51/60 anni	297	17,1 %
Oltre 60 anni	642	37 %
PERSONE GIURIDICHE	2	0,1%

1736 Totale *libretti* } **31,8% Dei soci** *che depositano in* **COOPERATIVA**

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.

Alla data del **31 dicembre 2010** l'entità dei mutui contratti era la seguente:

MUTUI IN ESSERE (VALORI ESPRESSI IN EURO)

ISTITUTI DI CREDITO	CAPITALE RESIDUO AL 1/1/2010	EROGAZIONI ANNO 2010	CAPITALE RESIDUO AL 31/12/2010
PROPRIETÀ INDIVISA			
Banca Popolare di Milano	21.062.166	2.230.000	22.852.507
Intesa San Paolo	3.980.590		3.685.967
PROPRIETÀ DIVISA			
Banca Popolare di Milano	10.934.658	13.696.000	24.626.127
Ugf Banca	13.661.650	7.599.800	21.261.450
TOTALE	**49.639.064**	**23.525.800**	**72.326.040**

INTERESSI RICONOSCIUTI (VALORI ESPRESSI IN EURO)

Banca Popolare di Milano	1.144.978,37
Intesa San Paolo	81.190,24
Ugf Banca	578.743,48
TOTALE	**1.804.912,09**

LA MUTUALITÀ

L'Articolo 45 della Costituzione sancisce: "*La Repubblica riconosce la funzione sociale della cooperazione a carattere di mutualità e senza fini di speculazione privata. La legge ne promuove e favorisce l'incremento con i mezzi più idonei e ne assicura, con gli opportuni controlli, il carattere e le finalità*".

Questo articolo della Costituzione è un punto di riferimento essenziale. **Per la nostra Cooperativa la mutualità è quindi un valore fondamentale e si esprime come una relazione che s'instaura tra i Soci che si uniscono per la soddisfazione unitaria di bisogni comuni.**

La Cooperativa Ferruccio Degradi sostiene con convinzione anche il movimento cooperativo attraverso la contribuzione al fondo per lo sviluppo della cooperazione che, per **Legacoop**, è gestito da un apposito ente denominato **Coopfond**, 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, a termini di legge, nella misura del 3% degli utili di bilancio.

VERSAMENTI COOPFOND

ANNO	DESCRIZIONE	IMPORTO (EURO)
2008	Versamento 3% su utile 2007	46.477
2009	Versamento 3% su utile 2008	36.938
2010	Versamento 3% su utile 2009	15.914

L'attività *sociale*

Nel mese di Settembre 2010 il Centro Servizi Immateriali per la Persona e la Famiglia, nato nel 2006, diventa Spazio Servizi Degradi.

L'obiettivo è quello lavorare sui passi di un progetto già impostato negli anni precedenti, rinnovandolo nei valori e dandogli nuovo slancio. Un progressivo processo di continuo miglioramento e revisione, che mette al centro le relazioni fra le persone, abitanti e non, dando loro opportunità sociali e di incontro.

Proposte di qualità e moderne, il cui obiettivo è quello di far crescere le persone e la collettività tutta. Mantenere questa prospettiva di lavoro è stata la sfida su cui è nato lo Spazio Servizi Degradi. Il 2010 ha rappresentato l'avvio di questo nuovo percorso, per il quale c'è stato ancora tanto da imparare, scoprire ed attingere dall'opera lasciataci da Claudio Acerbi. Le attività dello Spazio Servizi provano a svilupparsi nel rispetto di tre dimensioni: la territorialità, l'intergenerazionalità, la partecipazione. **La territorialità perché la Cooperativa è un punto di riferimento nelle zone in cui opera, essendo un interlocutore importante per le istituzioni, le associazioni e le singole persone.**

Capire come "funzionano" i territori e quali esigenze manifestano è stata una delle priorità dello Spazio Servizi. Il metodo è quello di lavorare dal basso, semplicemente ascoltando le persone e parlando con loro.

L'intergenerazionalità nel suo duplice aspetto di creare delle opportunità specifiche adatte alle diverse età, ma anche momenti di aggregazione fra persone di età differenti. Il momento più significativo in questo senso sono state le Feste di Natale, in occasione delle quali si sono incontrati tutti i progetti del neonato Spazio Servizi.



Spazio Servizi Degradi

I bambini, i ragazzi e le signore dei "**pomeriggi insieme**" hanno collaborato assieme per dare vita ad eventi coinvolgenti ed emozionanti.

La partecipazione viene di conseguenza. Le iniziative devono coinvolgere un maggior numero di persone possibile, non solo come partecipanti, ma anche come organizzatori. In questo si afferma un nuovo modo di lavorare: il superamento della dicotomia utente/erogatore dei servizi, verso una partecipazione attiva delle persone alle quali i servizi sono rivolti. Partecipare ad eventi e attività nel proprio quartiere, aiuta a costruire il senso civico di appartenenza che fa "collettività" e che pone le basi per una più ampia integrazione sociale.
Il senso di appartenenza al proprio quartiere è presupposto dell'affermazione di un più ampio diritto di cittadinanza e inclusione sociale. **Questo lo spirito che anima il lavoro dello Spazio Servizi Degradi, che sta trovando crescente consenso e gradimento da parte di tutti i soci.**



gite sociali

Reggio Emilia

Madrid

Soggiorno Igea Marina
(in collaborazione con "Pomeriggi Insieme")

Villa Balbianello

Castello di Masino

Vino Novello

Firenze

corsi e ATTIVITÀ

Spazio Compiti - Quinto Romano

Corso di Yoga - Quinto Romano

Laboratorio di Teatro Danza - Figino

Ginnastica Dolce - Figino

Pomeriggi Insieme - Quinto Romano e Figino

Cineforum - Quinto Romano e Figino

Spazio Servizi Degradi



itinerari MILANESI

a cura della **D.ssa Paola Cordera**

Abitare a Milano a inizio Novecento:
Villa Necchi Campiglio

Note in margine all'Unità d'Italia:
il Museo del Risorgimento

Il quartiere della Balla:
la chiesa di S. Giovanni in Conca e la Chiesa di S. Alessandro

Da piazza S. Sepolcro al Pasquirolo con visita alla zona archeologica del Duomo

Rinascimento lombardo:
il centro storico di Lodi e la Chiesa dell'Incoronata

Oltre al quartiere di Brera, tra storia ed arte:
dai bastioni di Porta Nuova alla Chiesa di S. Marco

Rinascimento a Milano:
il cantiere sforzesco di S. Maria delle Grazie e il Cenacolo Vinciano

Altri eventi

7ª Rassegna Teatrale per Bambini - Quinto Romano e Figino

Festa Halloween - Figino

Festa Carnevale - Quinto Romano

Caffe letterario: Caffè Bianco - Figino

Festa Sociale - Figino

Festa Sociale - Quinto Romano

6 corsi
550 *partecipanti*

7 itinerari
220 *partecipanti*









7 gite
270 *partecipanti*

5 eventi
700 *partecipanti*

SPAZIO TEATRO 89
AUDITORIUM POLIFUNZIONALE



Spazio Teatro 89 è un progetto su cui la nostra Cooperativa ha creduto e sta credendo moltissimo: portare cultura, arte, spettacoli, musica, eventi, concorsi e festival in un luogo periferico come Quarto Cagnino.

La decisione presa dal Consiglio di Amministrazione di ristrutturare per trasformare un vecchio salone in un Teatro a tutti gli effetti, portata inizialmente avanti da Claudio Acerbi, viene anche oggi riconosciuta come una decisione lungimirante: in una Milano, anzi in una Nazione intera, dove i fondi alla Cultura vengono tagliati, la nostra Cooperativa ha deciso di investire in cultura come forma di aggregazione e crescita delle persone.

Spazio Teatro 89 è oggi un Teatro ormai riconosciuto non solo a livello di zona ma in tutta la città di Milano: uno Spazio dove artisti professionisti e non, si esprimono, espongono, divulgano.
Anche nel corso del 2010 abbiamo organizzato numerosi eventi di notevole spessore: in primis, la seconda edizione del **Concorso Internazionale di Pianoforte** che, oltre a confermare l'importanza ormai ottenuta, con ben 39 partecipanti provenienti da tutto il mondo, ha coinvolto in prima persona i nostri Soci; alcuni di loro e le loro famiglie, 17 per la precisione, hanno aperto le porte di casa loro e ospitato altrettanti ragazzi e ragazze, offrendo loro vitto e alloggio.

Alcune rassegne si sono consolidate, come le rassegne "**In Cooperativa per Amare la Musica**", "**Teatro Piccolissimo**", "**Jeune Theatre Europèen**" e "**Cena con Delitto**"; ma visto che crediamo che non ci sia luogo migliore di Spazio Teatro 89 per proporre nuove esperienze, creare nuove rassegne, ospitare artisti emergenti, non ci siamo limitati a confermare l'esistente,



anzi.
Quest'anno è nato "**Anteprima 89 - Festival**", artisti emergenti (pittori, scultori, fotografi, attori, registi), hanno trovato spazio per proporsi in "anteprima", cosa molto difficile al giorno d'oggi senza i giusti agganci; altra rassegna all'esordio è stata "**Jazz Set 89**", che ha offerto tre bellissimi concerti di artisti di rilevo. Anche la "**rassegna Teatrale**", visto il successo degli anni precedenti, si è proposta con una nuova formula con 7 spettacoli in doppia replica.

E per finire, grandi appuntamenti con la musica, con ospiti del calibro di Dente ed Eric Andersen.
I Soci e il pubblico in generale ci danno ragione, partecipando numerosi ai nostri appuntamenti e noi continueremo con tutta la nostra passione e il nostro impegno a proporre sana musica, sano teatro, sana cultura, sana socialità.

9ª Rassegna Musicale "In Cooperativa per Amare la Musica"
rassegna di musica classica

2° Concorso Internazionale di Pianoforte "Encore! Shura Cherkassky":
concorso con protagonisti giovani da tutto il mondo; i primi 17 iscritti hanno trovato ospitalità da 17 nostri Soci che hanno aperto la loro casa a questi giovani artisti

5a Rassegna "La Musica e l'Autore"
rassegna di musica cantautorale

1a edizione "Jazz Set 89"
rassegna di musica jazz

4ª edizione del Jeune Theatre Européen e
3ª Rassegna di "Cena con Delitto a Teatro"
a cura di Associazione Studio 900

1a Edizione Festival "Anteprima 89"
da Rassegna a Festival e ospita debutti Teatrali, esposizioni di artisti visivi e aperitivi (in collaborazione con Circolo Arci Brenna)

Rassegna Teatrale
7 spettacoli originali in doppia replica

Rassegna "Teatro Piccolissimo"
il teatro per i più piccoli: dai 18 mesi ai 5 anni

Rassegne di spettacoli dedicati alle scolaresche



Programma 2010

SPAZI TEATR89
AUDITORIUM POLIFUNZIONALE



Altri *eventi*

Dente in concerto

Lele Battista in concerto

Eric Andersen

Laura Fedele: concerto/tributo alle Donne in occasione dell'8 marzo









La Cooperativa ha sempre sostenuto numerosi progetti di natura sociale, cercando così di mostrarsi sempre attenta e pronta a rispondere ai bisogni della comunità di riferimento, ma anche impegnandosi in importati attività umanitarie nazionali e internazionali.

Anche nel corso del 2010, la Cooperativa ha destinato fondi ad iniziative e progetti specifici, promuovendo nel tempo lo spirito di solidarietà sociale che è alla base del suo statuto.
Continuiamo nel solco di una serie di atti concreti portati avanti con convinzione, così come deciso da tempo dal Consiglio di Amministrazione, di supportare diversi progetti di solidarietà.

EMERGENCY

Save the Children

unicef

ADMO

WIKIPEDIA
L'enciclopedia libera

IMPATTO ZERO® LIFEGATE

FONDAZIONE AUPREMA

Onlus Spazio Solidale
Calendario "L'Orologiaio Matto"

ANPI Buccinasco

Cascina Bianca Onlus

Progetto Sorriso

A.LA.THA. Onlus

convenzioni

Per l'anno in corso è stata attivata una rete di convenzioni con alcuni operatori locali, così da favorire i Soci nei loro acquisti – aiutandoli a risolvere alcuni problemi di gestione familiare - ma anche per rendere più vivo il tessuto sociale e intensificare i rapporti con il territorio.

In virtù della propria appartenenza alla cooperativa, i Soci potranno usufruire di sconti particolari.

La cooperativa si sta adoperando per ottenere, tramite la stipula di convenzioni, rapporti di miglior favore con negozi selezionati e l'accesso dei propri aderenti ad ambiti commerciali privilegiati.
Precisiamo che il lavoro svolto in proposito non dà luogo, per la cooperativa, ad alcuna provvigione: si tratta, infatti, di un servizio concepito ad esclusivo vantaggio del Socio.
Altre convenzioni sono allo studio e, una volta perfezionate, andranno ad integrare l'elenco che qui presentiamo ai Soci, dai quali attendiamo suggerimenti e consigli.
Nel corso del 2010 è stata consegnata a ciascun Socio la guida dettagliata ai servizi e convenzioni stipulate.



La *comunicazione*

Fra i compiti dell'organizzazione vi è quello di sviluppare una adeguata politica di comunicazione che valorizzi e promuova la presenza cooperativa sul territorio.

Comunicare il valore economico e sociale di un'impresa cooperativa acquista sempre maggiore importanza.
Una caratteristica fondamentale che contraddistingue il rapporto tra i Soci e la Cooperativa è la fiducia, basilare nella gestione di una autentica realtà cooperativa. La chiarezza nei rapporti con i Soci costituisce quindi l'essenziale e irrinunciabile elemento della gestione cooperativa. Molteplici sono le iniziative e gli strumenti predisposti al fine di qualificare i rapporti con i Soci.

IL GIORNALE SOCIALE

Sono ormai molti anni che la Cooperativa pubblica il periodico Conoscere, primo importante strumento di comunicazione rivolto ai Soci, ai dipendenti ma anche a tutti i portatori di interesse esterni.

Questo periodico, diffuso in circa 5.500 copie per ogni numero e edito, di norma, per sei numeri l'anno, contiene informazioni sull'attività della Cooperativa: eventi, manifestazioni, iniziative e comunicazioni su tutte le novità proposte, i nuovi interventi e le nuove opportunità. Tutti possono richiedere ed ottenere una copia di Conoscere, basta rivolgersi presso qualunque ufficio della Cooperativa, o scaricarlo direttamente dal nostro sito internet.

www.ferrucciodegradi.coop



IL BILANCIO SOCIALE

Questo strumento volontario di comunicazione del resoconto dell'operato della Cooperativa ha ormai assunto un'importanza strategica per approfondire uno scambio di informazioni tra la Cooperativa e i portatori di interesse.

Ricco di immagini e grafici comparativi vuole fornire una visione la più completa possibile di quanto effettuato nel corso dell'anno. E' uno strumento fondamentale per riassumere un intero anno di attività e la complessa realtà cooperativa.



Il Bilancio Sociale è:

- un modo per rafforzare le relazioni con i Soci, con la società e con le istituzioni;
- l'occasione per rendere conto degli impegni presi e dei risultati raggiunti;
- offrire informazioni facilmente comprensibili;
- comunicare finalità, strategie e programmi della Cooperativa.

Il Bilancio si può anche scaricare dal nostro sito internet.

IL SITO INTERNET

Sito nostro web si può definire un vero e proprio portale. Tiene costantemente aggiornati sulle notizie e sugli eventi ma anche sulle novità che riguardano la Cooperativa. Riscontra un numero di visitatori sempre più crescente.

E' uno strumento che sta divenendo un insostituibile mezzo di comunicazione e promozione.

Nel corso del 2010 si è proceduto al suo completo rinnovamento, sia nella grafica che nei contenuti ed è stato arricchito di una nuova area interattiva per il Settore Immobiliare.



www.ferrucciodegradi.coop

Pagine Visitate

2008	119.000	+ 70%
2009	153.000	+ 29%
2010	106.492	- 44%



Numero di (nuovi) Visitatori

2008	9.800	+ 9%
2009	14.084	+ 44%
2010	14.416	+ 2,3%

LA NEWSLETTER

La newsletter è un servizio gratuito che permette di poter essere aggiornati su argomenti riguardanti la Cooperativa Edificatrice Ferruccio Degradi.
Iscrivendosi si riceve una e-mail (con frequenza variabile) con l'aggiornamento e l'approfondimento sulle varie iniziative della Cooperativa che vanno dall'informazione sulle costruzioni alle attività sociali e culturali.

Tutte le persone che hanno una casella di posta elettronica sono nella condizione di potersi iscrivere.
Lo si può fare liberamente (l'iscrizione alla newsletter è assolutamente volontaria e libera da qualsiasi tipi di vincolo con la nostra società ed il servizio è rescindibile in ogni momento) tramite il nostro sito internet.

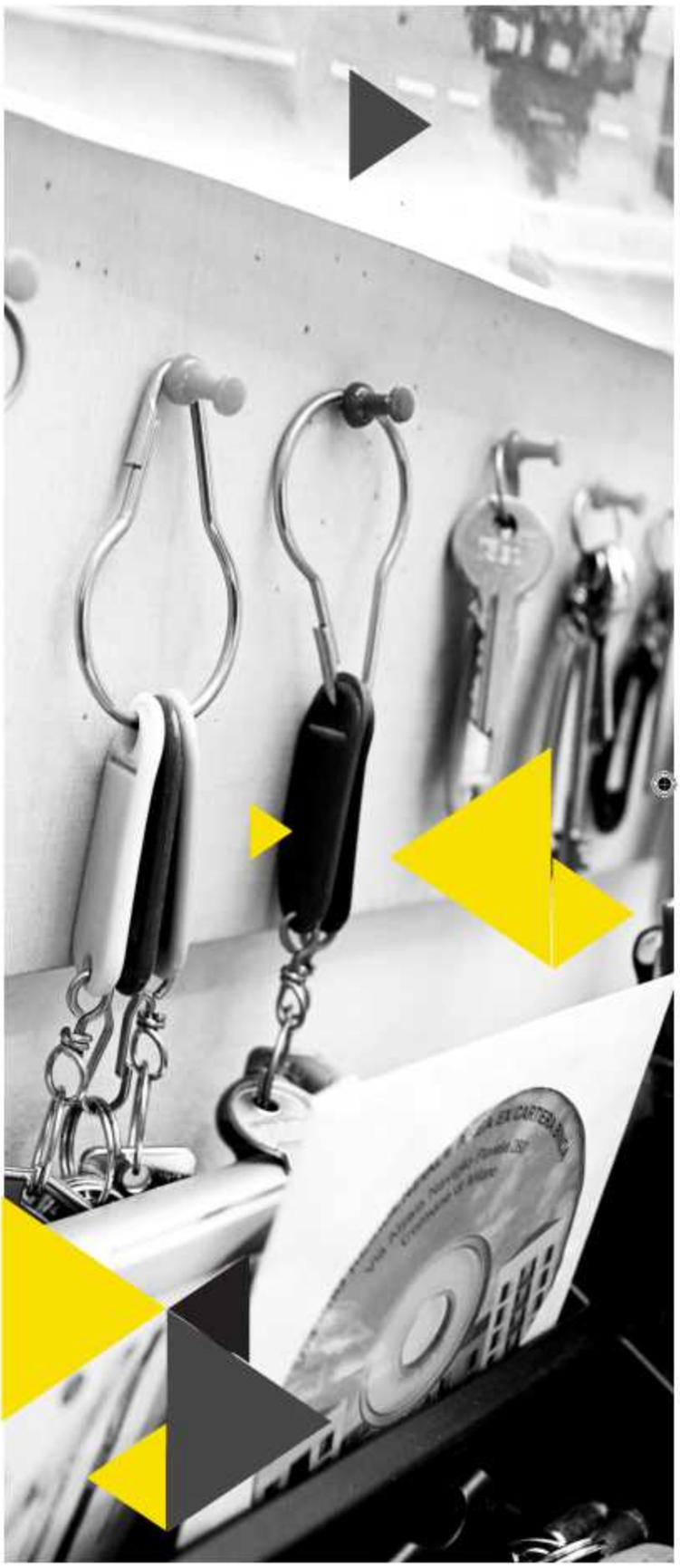
www.ferrucciodegradi.coop

Numero di iscritti alla newsletter

2008	308	+ 22%
2009	905	+ 194%
2010	998	+ 9,32%

RIEPILOGO ATTIVITA' 2010

- Consegnati 77 alloggi e 77 box in edilizia convenzionata a Trezzano sul Naviglio – Cascina nuova inferiore.
- Continuazione dei lavori per la costruzione di 184 alloggi e 186 box in edilizia libera a Milano – Conca Fallata.
- Continuazione dei lavori per la costruzione di 138 alloggi e 145 box in edilizia convenzionata a Corsico area ex cartiera Burgo.
- Continuazione dei lavori per la costruzione di 74 alloggi e 74 box in edilizia convenzionata a Rozzano via della Cooperazione.
- Continuazione dei lavori per la costruzione di 65 alloggi e 65 box in edilizia convenzionata a Rozzano via del Volontariato.
- Continuazione dei lavori per la costruzione di 31 alloggi e 31 box in edilizia convenzionata a Bareggio via Piave.



COOPERATIVA EDIFICATRICE
FERRUCCIO DEGRADI
FONDATA NEL 1909

Albo Nazionale Società Cooperative a Mutualità Prevalente
Categoria: Cooperative Edilizie di Abitazione n° A168868
Albo Nazionale Cooperative Edilizie di Abitazione
e loro Consorzi n° 03/016/146/1238
Tribunale di Milano REA n° 141682
CCIAA di Milano n° 00819280167
C.F. e P.IVA 00819280167

Via Caldera 111 - 20153 Milano
tel. 02 4521642 - fax 02 48201926
info@ferruccio degradi.coop
www.ferruccio degradi.coop



www.ferrucciodegradi.coop