



# BILANCIO SOCIALE 2011



COOPERATIVA EDIFICATRICE  
FERRUCCIO DEGRADI  
FONDATA NEL 1909

progetto grafico

Opificio|V

[www.opificio-v.com](http://www.opificio-v.com)

# BILANCIO SOCIALE

## 2011

### INTRODUZIONE

- 5 Presentazione del Presidente
- 6 Nota Metodologica
- 6 La Costruzione del Bilancio Sociale
- 7 Gli Stakeholders

### CAPITOLO 1: IDENTITA' DELLA COOPERATIVA

- 9 La Storia
- 10 La Missione - I Valori
- 11 Governance e Assetto Istituzionale
- 12 I Numeri
- 13 Organismi Associativi e di Rappresentanza

### CAPITOLO 2: VALORE AGGIUNTO

- 16 Il Bilancio d'Esercizio 2011
- 18 Il Valore Aggiunto
- 20 Distribuzione del Valore Aggiunto

### CAPITOLO 3: LA RELAZIONE SOCIALE

- 23 Le Case da Assegnare in Godimento
- 34 Le Case da Assegnare in Proprietà
- 44 Innovazione e Ambiente
- 46 I Soci
- 49 Il Rapporto con i Soci: Coinvolgimento e Partecipazione
- 55 Il Risparmio Sociale
- 60 Gli Altri Finanziatori
- 61 La Mutualità
- 62 Dipendenti e Professionalità
- 66 L'Attività Sociale
- 74 La Comunicazione
- 77 Gli Uffici



INTRODUZIONE

## PRESENTAZIONE DEL 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'operosità 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 nona 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 provarli 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**

*"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".*

## NOTA METODOLOGICA

Dalla consapevolezza che sia questo il percorso da seguire per una Cooperativa che, come la nostra, fonda le sue basi nel soddisfare i 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.

Nella stesura della presente edizione abbiamo provato a rendere il documento un po' più semplice da leggere, così come suggerito dalle indicazioni di alcuni nostri soci che ringraziamo, pur consapevoli che le informazioni da esporre sono molte e talvolta anche complesse.

## 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 Mission 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.



I SOCI



LA COLLETTIVITÀ



LE PUBBLICHE  
AMMINISTRAZIONI



I FORNITORI

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

I soggetti che, direttamente o indirettamente, traggono 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...



I DIPENDENTI



GLI ISTITUTI  
DI CREDITO



LE ALTRE  
COOPERATIVE



**IDENTITÀ DELLA  
COOPERATIVA**

## LA STORIA

*La Cooperativa Edificatrice Ferruccio Degradi vede la sua nascita all'inizio del secolo scorso, allorchando 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.

La Cooperativa nasce con lo scopo di costruire case per i propri soci e di garantire beni di prima necessità a basso costo, oltre all'obiettivo di creare luoghi di aggregazione sociale (circoli ricreativi). L'avvento del regime fascista impose alla Cooperativa il cambiamento della propria denominazione che diventò così Cooperativa Italia.

Le dimensioni della Cooperativa cominciano ad aumentare sensibilmente nel 1989 quando ci fu la fusione con la 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 decide di 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 concretizzato un'ulteriore unificazione con la Cooperativa Milano Sud Ovest di Buccinasco (fondata nel 1978 e a sua volta risultato di vari accorpamenti con Cooperative edilizie del sud ovest milanese). Quest'ultimo accadimento ne ha delineato l'attuale dimensione.

# I 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, nella consapevolezza che la possibilità di concretizzare ciò passa necessariamente dalla valorizzazione del lavoro e dell'operosità di ogni cooperatore. Questa è la scintilla che scatena un circolo virtuoso fra capacità di risposta e gratificazione personale di ogni persona che ha cuore la Cooperativa.

## SENSIBILITÀ AMBIENTALE

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

## PARTNERSHIP

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

## ECONOMICITÀ

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

## TRASPARENZA

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

## PARTECIPAZIONE DEMOCRATICA

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

## 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 Edificatrice 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

#### 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.

#### IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Il Consiglio di Amministrazione rappresenta il principale organo di governo dei Soci della gestione e dell'andamento 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

#### 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.

A lui spetta convocare le sedute di Consiglio, fissarne l'ordine del giorno, coordinarne i lavori e provvedere 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. Nella Cooperativa, il Presidente è anche a capo della direzione operativa dei responsabili delle diverse funzioni aziendali.

#### 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.

#### Sindaci effettivi

Cereda Valeriano (Presidente)

Garbagnati Fulvio Francesco Mario - Orlandi Gianpaolo

#### Sindaci supplenti

Arrigoni Neri Alessandra - Vignoni Ivano Costante

## I NUMERI

**SOCI**  
**n. 5.587**

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.

**VALORE DELLA PRODUZIONE**  
**€ 66.267.310**

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.

**IL PATRIMONIO NETTO**  
**€ 48.522.178**

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 concreto, 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.

**RACCOLTA DI DEPOSITO SOCIALE**  
**€ 27.915.474**

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.

## ORGANISMI ASSOCIATIVI E DI RAPPRESENTANZA

La Cooperativa Edificatrice Ferruccio Degradi aderisce a Legacoop, e quindi conseguentemente ad ICA (International Co-operative Associations).



Le Associazioni di Settore sono organizzate autonomamente: le cooperative di abitanti sono rappresentate da Legacoop Abitanti (Associazione Nazionale Cooperative 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.

Legacoop (un tempo 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.



La struttura nazionale è a sua volta suddivisa in associazioni regionali.

Legacoop Abitanti Lombardia (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.



**IL VALORE  
AGGIUNTO**

**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

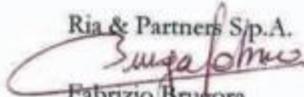
T 0039 (0) 2 - 33 14 809  
F 0039 (0) 2 - 33 104 195  
E [riami@ria.it](mailto:riami@ria.it)  
W [www.ria.it](http://www.ria.it)

All'Assemblea dei Soci della  
**Cooperativa Edificatrice Ferruccio Degradi**

e alla  
Lega Nazionale Cooperative e Mutue -  
Ufficio Certificazioni

1. Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Cooperativa Edificatrice Ferruccio Degradi chiuso al 31 dicembre 2011. 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 22 aprile 2011.
3. A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio della Cooperativa Edificatrice Ferruccio Degradi al 31 dicembre 2011 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.

Milano, 4 maggio 2012

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 2011

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.

BILANCIO SOCIALE 2011

16

ATTIVO PATRIMONIALE	ESERCIZIO 2011	ESERCIZIO 2010
	€ /1000	€ /1000
Immobilizzazioni	91.498	99.791
Rimanenze	97.881	86.125
Attivo corrente	22.203	19.642
Attività finanziarie e disponibilità liquide	9.845	10.423
<b>TOTALE</b>	<b>221.428</b>	<b>215.981</b>

PASSIVO PATRIMONIALE	ESERCIZIO 2011	ESERCIZIO 2010
	€ /1000	€ /1000
Patrimonio netto	48.522	47.534
Fondi ed accantonamenti	1.064	1.029
Passivo a lungo termine	58.638	98.838
Risparmio vincolato	13.808	13.247
Risparmio libero	14.107	14.304
Passivo a breve termine	85.289	41.028
<b>TOTALE</b>	<b>221.428</b>	<b>215.981</b>

RICAVI	ESERCIZIO 2011	ESERCIZIO 2010
	€ /1000	€ /1000
Canoni di godimento	2.975	2.887
Rimborsi spese immobili	1.393	1.378
Affitti commerciali	408	339
Assegnazioni in proprietà	48.479	895
Variazioni delle rimanenze	11.756	38.178
Interessi attivi	1.280	622
Contributi	18	93
Diversi	1.327	1.526
Extra gestione	-	-
<b>TOTALE</b>	<b>67.636</b>	<b>45.919</b>

COSTI	ESERCIZIO 2011	ESERCIZIO 2010
	€ /1000	€ /1000
Conduzione immobili	2.851	2.408
Personale	1.403	1.510
Costi generali	1.104	753
Imposte e tasse	352	241
Costi di costruzione	50.195	33.061
Consulenze	2.613	2.330
Contributi	160	152
Oneri Finanziari	3.998	2.693
Accantonamento ai fondi	2.654	927
Extra gestione	735	372
<b>TOTALE</b>	<b>66.064</b>	<b>44.446</b>

<b>RISULTATO ANTE IMPOSTE</b>	<b>1.572</b>	<b>1.472</b>
Imposte dell'esercizio	596	624
<b>RISULTATO DELL'ESERCIZIO</b>	<b>976</b>	<b>849</b>
<b>TOTALE A PAREGGIO</b>	<b>67.636</b>	<b>45.919</b>

17

IL VALORE AGGIUNTO

## 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

VALORE AGGIUNTO GLOBALE		ANNO 2011	ANNO 2010
		€ /1000	€ /1000
<b>A. Valore della produzione</b>			
1. Ricavi delle vendite e delle prestazioni meno rettifiche di ricavo		53.406	5.656
2. Variazione delle rimanenze di beni in corso di costruzione, semilavorati e finiti		11.756	38.178
3. Variazione dei lavori in corso su ordinazione		-	-
4. Altri ricavi e proventi		618	347
<b>Ricavi della produzione tipica</b>		<b>65.781</b>	<b>44.182</b>
5. Ricavi per produzioni atipiche (produzioni in economia)		-	-
<b>TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE</b>		<b>65.781</b>	<b>44.182</b>
<b>B. Costi della produzione</b>			
6. Consumi di materie prime, sussidiarie, di consumo Costi di acquisto di beni merce (o Costo dei beni merce venduti)		- 50.259	- 33.090
7. Costi per servizi		- 5.484	- 4.863
8. Costi per godimento di beni di terzi		-	- 12
9. Accantonamenti per rischi		- 1.922	- 202
10. Altri accantonamenti		- 20	- 25
11. Oneri diversi di gestione		- 1.160	- 713
<b>TOTALE COSTI INTERMEDI DELLA PRODUZIONE</b>		<b>- 58.845</b>	<b>- 38.906</b>
<b>VALORE AGGIUNTO CARATTERISTICO LORDO</b>		<b>6.936</b>	<b>5.276</b>

<b>C. Componenti accessori e straordinari</b>		
12. +/- Saldo gestione accessoria	1.280	622
Ricavi accessori	1.280	622
Costi accessori	-	-
13. +/- Saldo componenti straordinari	- 117	629
Ricavi accessori	558	1.022
Costi accessori	- 675	- 393
<b>VALORE AGGIUNTO GLOBALE LORDO</b>	<b>8.099</b>	<b>6.527</b>
Ammortamenti della gestione per gruppi omogenei di beni	- 812	- 702
<b>VALORE AGGIUNTO GLOBALE NETTO</b>	<b>7.287</b>	<b>5.825</b>



Il valore aggiunto prodotto dalla Cooperativa nel 2011 è stato di

**7.287.000 €**,

con un incremento del

**+20,0 %**

rispetto al 2010.



## DISTRIBUZIONE DEL VALORE AGGIUNTO

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

### PROSPETTO DI DISTRIBUZIONE DEL VALORE AGGIUNTO

BILANCIO SOCIALE 2011

20

DISTRIBUZIONE DEL VALORE AGGIUNTO	ANNO 2011	ANNO 2010
	€ /1000	€ /1000
<b>A. Remunerazione del personale</b>		
Personale non dipendente	-	-
Personale dipendente	1.393	1.500
<b>B. Remunerazione della Pubblica Amministrazione</b>		
Imposte dirette	596	624
Imposte indirette	352	241
meno sovvenzioni in c/esercizio	- 18	- 93
<b>C. Remunerazione del capitale di credito</b>		
Oneri per capitali a breve termine:		
Enti finanziatori	1.145	305
Soci prestatori	684	649
Oneri per capitali a lungo termine	2.129	1.689
<b>D. Remunerazione del capitale di rischio</b>	-	-
<b>E. Remunerazione della Cooperativa</b>		
+/- Variazione riserve	947	824
<b>F. Liberalità esterne</b>		
Gestifom	29	25
Altre liberalità	29	61
<b>VALORE AGGIUNTO GLOBALE NETTO</b>	<b>7.287</b>	<b>5.825</b>

L'ANALISI DEL PROSPETTO DI DISTRIBUZIONE RELATIVO AL 2011 EVIDENZIA CHE:



21

IL VALORE AGGIUNTO

Una quota rilevante del valore aggiunto 19 % 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 13 % del valore aggiunto.

Le risorse destinate ai **finanziatori terzi** (Banche ed Istituti di credito) rappresentano il 45 % 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 % del Valore Aggiunto.

La quota destinata agli interessi dei **Soci risparmiatori** che hanno aperto un libretto di risparmio si attesta al 9 % 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 0,8 % 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.

An architectural line drawing of a building facade, tilted at an angle. A large, semi-transparent orange letter 'T' is superimposed over the drawing. The building has several windows and a door. At the bottom, there are sketches of trees and a fence. In the bottom right corner, there is a logo for Ferruccio Degradì, featuring a stylized 'D' and the name 'FERRUCCIO DEGRADI' below it.

# LA RELAZIONE SOCIALE

FERRUCCIO DEGRADI

## CASE DA ASSEGNARE IN GODIMENTO

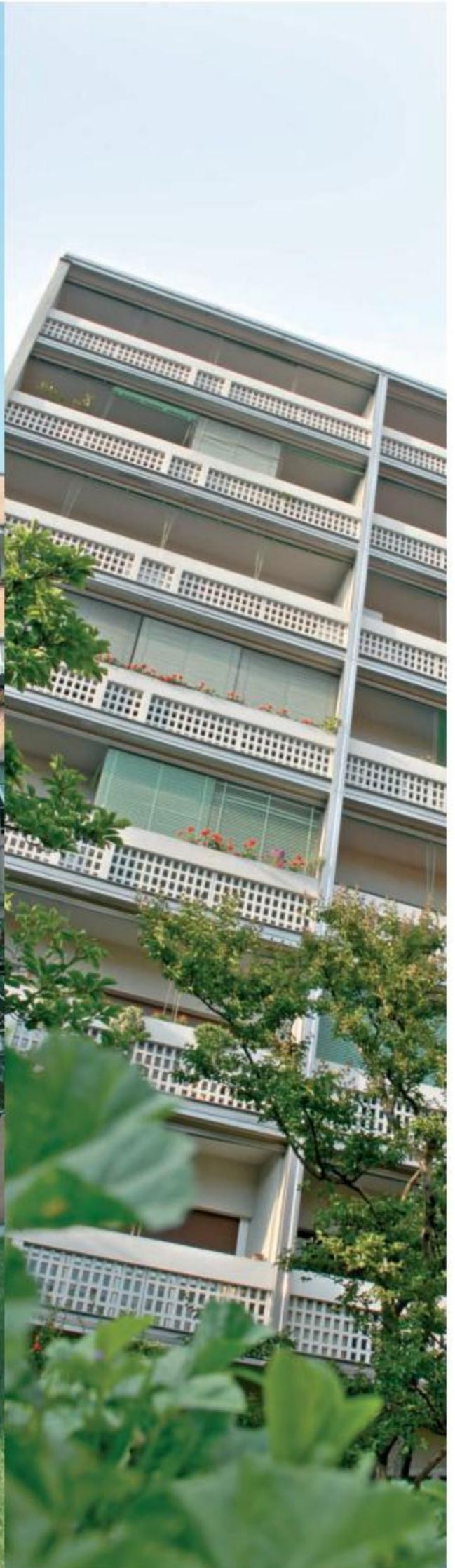
Le risposte al bisogno di casa in affitto possono essere apprezzate dall'analisi dell'andamento del patrimonio a proprietà indivisa, che tende costantemente ad incrementarsi nonostante sia sempre più difficile coniugare la realizzazione di nuovi alloggi da destinare all'affitto con la possibilità di applicare canoni di godimento accessibili, e dal numero di rilasci 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.

### INTERVENTI REALIZZATI AL 31/12/2011

Nel corso della propria attività la Cooperativa ha realizzato per l'affitto un totale di 879 appartamenti, così suddivisi:

MILANO					
<b>■ QUINTO ROMANO</b>		<b>■ QUARTO CAGNINO</b>		<b>■ FIGINO</b>	
Via Caldera 109	81	Via Cacciatori 1	26	Via Silla 124	12
Via Caldera 111	42	Via Cacciatori 12	117	Via Rasario 3	65
Via Caldera 115	42	Via Cacciatori 14/16/18	24	Via F.lli Zanzottera 3	16
Via Caldera 145	8	Via F.lli Zoia 76	36	Via F.lli Zanzottera 9	18
Piazza Giosia Monti 7/9	37	Via F.lli Zoia 89	18	Via F.lli Zanzottera 12	18
Via Chiostergi 2	12			Via F.lli Zanzottera 14	28
Via Caio Mario 13	12			Via Anghileri 6	52
Via Ferrieri 16	32				
					209
PROVINCIA					
<b>■ CORSICO</b>		<b>■ ASSAGO</b>		<b>■ ROZZANO</b>	
Via Roma 28	28	Via Matteotti 9/15	3	Via della Cooperazione	
Piazza 1 Maggio 10	9			61/63/65	40
Via Nilde Iotti	90	<b>TOTALE</b>	<b>3</b>		
Altri	3				
		<b>■ BUCCINASCO</b>			
		Via Guido Rossa 10	10		





919

## ALLOGGI

## MOVIMENTAZIONE ALLOGGI

ANNO	ASSEGNAZIONI	RILASCI
2009	34	16
2010	101	15
2011	76	82

## DATI DEGLI ALLOGGI

Alloggi assegnati .....	816
Mq. Commerciali Complessivi <sup>(1)</sup> .....	51.628,46

## LIVELLO DEI CANONI DI GODIMENTO (AFFITTO)

## ■ MILANO

Costo medio <b>COOPERATIVA</b>	45,19 €/mq
Costo medio di <b>MERCATO</b> <sup>(2)</sup>	132,86 €/mq

RISPARMIO 66 %

## ■ PROVINCIA (CORSICO/ROZZANO)

Costo medio <b>COOPERATIVA</b>	45,19 €/mq
Costo medio di <b>MERCATO</b> <sup>(2)</sup>	111,43 €/mq

RISPARMIO 60 %

## BENEFICIO TOTALE ANNUO PER I SOCI

€ 4.526.267

768

## BOX / POSTI AUTO

## DATI DEI BOX

Box assegnati .....	426
Mq. Commerciali Complessivi <sup>(1)</sup> .....	5.785,08

## LIVELLO DEI CANONI DI GODIMENTO (AFFITTO)

## ■ MILANO

Costo medio <b>COOPERATIVA</b>	33,7 €/mq
Costo medio di <b>MERCATO</b> <sup>(2)</sup>	107 €/mq

RISPARMIO 69 %

## ■ PROVINCIA (CORSICO/ROZZANO)

Costo medio <b>COOPERATIVA</b>	33,7 €/mq
Costo medio di <b>MERCATO</b> <sup>(2)</sup>	72 €/mq

RISPARMIO 53 %

## BENEFICIO TOTALE ANNUO PER I SOCI

€ 424.046

26

## SPAZI ASSOCIATIVI

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 delle 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 ASSOCIATIVI

Numero di spazi .....	16
Totale mq. Commerciali <sup>(1)</sup> .....	1.863

## LIVELLO DEI CANONI DI GODIMENTO (AFFITTO)

Canone <b>COOPERATIVA</b>	18,89 €/mq
Costo medio di <b>MERCATO</b> <sup>(2)</sup>	80 €/mq
<b>RISPARMIO</b>	<b>76 %</b>

## BENEFICIO TOTALE ANNUO PER LE ASSOCIAZIONI

€ 113.847,93

34

## SPAZI COMMERCIALI

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 <sup>(1)</sup> .....	3.556

## LIVELLO DEI CANONI DI GODIMENTO (AFFITTO)

Canone <b>COOPERATIVA</b>	47,21 €/mq
Costo medio di <b>MERCATO</b> <sup>(2)</sup>	80 €/mq
<b>RISPARMIO</b>	<b>41 %</b>

## BENEFICIO TOTALE ANNUO PER GLI AFFITTUARI

€ 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 2011.

27

LA RELAZIONE SOCIALE

## ALLOGGI

BENEFICIO ANNUO  
PER I SOCI ASSEGNATARI

€ 4.526.267



### MILANO

COSTO MEDIO IN  
COOPERATIVA (€/MQ)

45,19

132,86

COSTO MEDIO  
DI MERCATO  
(€/MQ)

PERCENTUALE DI  
RISPARMIO  
PER I SOCI

66 %

### PROVINCIA (CORSICO - ROZZANO)

COSTO MEDIO IN  
COOPERATIVA (€/MQ)

45,19

111,43

COSTO MEDIO  
DI MERCATO  
(€/MQ)

PERCENTUALE DI  
RISPARMIO  
PER I SOCI

60 %

## BOX

BENEFICIO ANNUO  
PER I SOCI ASSEGNATARI

€ 424.046



## MILANO



## PROVINCIA (CORSICO - ROZZANO)



## PROSPETTIVE FUTURE

### MILANO VIA FRATELLI 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 44 alloggi (24 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, impiantistiche e biologiche volte a garantire risparmio energetico e basso impatto ambientale.

### MILANO VIA SILLA - 14 APPARTAMENTI -

Progetto per la realizzazione, nel cuore del quartiere Figino, di 14 nuovi alloggi da destinare all'affitto.

Oltre alla massima attenzione che tale programma esprime rispetto al soddisfacimento delle necessità abitative dei Soci (la realizzazione di alloggi per l'affitto comporta sempre un grande sforzo progettuale e finanziario), il nuovo edificio si caratterizzerà per gli elevati standard qualitativi e di risparmio energetico. La Regione Lombardia ha ritenuto il progetto meritevole di un contributo economico a fondo perso.



## 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.

ANNO	MANUTENZIONE STRAORDINARIA RISTRUTTURAZIONE UNITÀ IMMOBILIARI - ALLOGGI		
	NUMERO	MQ. UTILI	COSTO COMPLESSIVO INTERVENTI IN €
2009			341.625
2010	24	1.169	182.937
2011	16	945	445.868
	33	1.755	

31

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.**

### **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 nella pagina seguente danno il senso della quantità del lavoro svolto e della capacità di soluzione dei problemi.

## INTERVENTI DI MANUTENZIONE 2011

### NUMERO ORDINI SU FORNITORI ESTERNI

STATO INTERVENTI	NUMERO INTERVENTI	
eseguiti	1.785	91,8 %
non eseguiti	159	8,2 %
<b>TOTALE</b>	<b>1.944</b>	<b>100 %</b>

### NUMERO ORDINI SU OPERATORI INTERNI

STATO INTERVENTI	NUMERO INTERVENTI	
eseguiti	310	99,0 %
non eseguiti	3	1,0 %
<b>TOTALE</b>	<b>313</b>	<b>100 %</b>

### TOTALE INTERVENTI DI MANUTENZIONE

STATO INTERVENTI	NUMERO INTERVENTI	
eseguiti	2.095	92,8 %
non eseguiti	162	7,2 %
<b>TOTALE</b>	<b>2.257</b>	<b>100 %</b>

### SUDDIVISIONE IN BASE AL NUMERO DI ORDINI DI SERVIZIO

fornitori esterni	86,1 %
operatori interni	13,9 %
<b>TOTALE</b>	<b>100 %</b>

Nel corso del 2011 ci sono state

**540 richieste di intervento**

segnalate dai soci.

**521 soddisfatte**

da parte degli addetti della Cooperativa

**LIVELLO DI SERVIZIO: 96,5 %**



## LE CASE DA ASSEGNARE IN PROPRIETA'

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.

### INTERVENTI REALIZZATI AL 31/12/2011

Nel corso della propria attività la cooperativa ha realizzato un totale di 2.092 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
Via Jan Palach 8	189
<b>TOTALE</b>	<b>410</b>

PROVINCIA

■ BUCCINASCO

Via Guido Rossa 10	20
Via Guido Rossa 12 - 30	115
Via Scarlatti 33	128
Via Manzoni 10	15

■ ROZZANO

Via della Cooperazione	74
Via del Volontariato	65

■ CASARILE

Via Santa Maria 3	44
-------------------	----

■ CORSICO

Via V. Monti	34
Via Enrico Fermi 23	73
P.zza Europa 24	24
Via Alzaia Trieste	12
Via Montessori / Oberdan	397
Via Oberdan / Nilde Iotti	138

■ ASSAGO

Via del Parco 12	28
Via Matteotti 9/15	91

■ ZIBIDO SAN GIACOMO FRAZ. BADILE

Via Marmolada 5/7	36
-------------------	----

■ TREZZANO SUL NAVIGLIO

P.zza M.T. di Calcutta 5/17	24
Via Carlo Salerno 6/18	54
Via Salvini 15	79

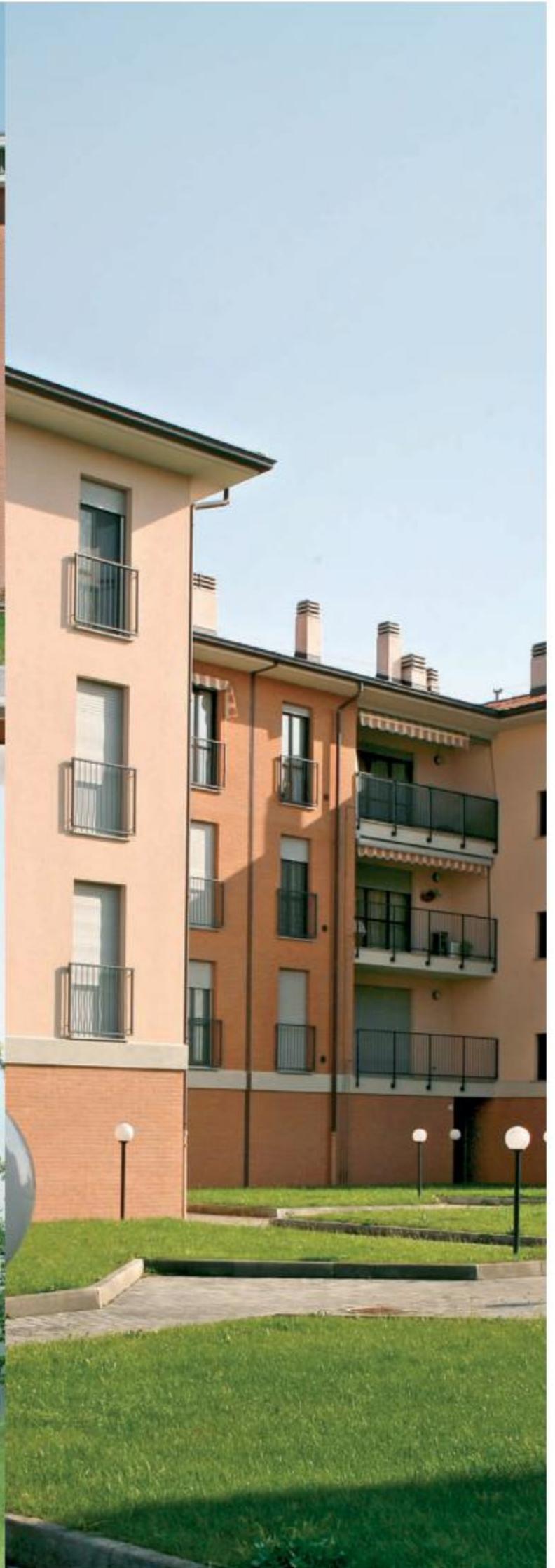
■ SETTIMO MILANESE

Via Di Vittorio 42	90
Via Di Vittorio 52	130

■ BAREGGIO

Via Piave	31
-----------	----





## INTERVENTI CONSEGNA TI NEL CORSO DEL 2011

**TOTALE ALLOGGI - 497**  
(308 IN CONVENZIONATA E 189 IN EDILIZIA LIBERA)

### MILANO

**CONCA FALLATA - EX CARTIERA BINDA**  
**VIA ALZAIA NAVIGLIO PAVESE**  
**- 189 APPARTAMENTI -**

Intervento teso a ridisegnare e riqualificare l'area 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 in edilizia libera di 189 alloggi di varie metrature, all'interno di palazzine di quattro e sei piani fuori terra, oltre ai box interrati.

Alloggi in edilizia libera .....	189
Box in edilizia libera .....	186

#### ALLOGGI

Costo medio di mercato in zona	3.250 €/mq
Costo medio di vendita ai soci	2.900 €/mq

**RISPARMIO 10,8 %**

#### BOX

Costo box a corpo (valore di mercato)	27.000 €
Costo box per i Soci	25.000 €

**RISPARMIO 7,4 %**

### CORSICO

**AREA EX CARTIERA BURGO**  
**RESIDENZA "LA FILATA" - EDIFICI G**  
**VIA ALZAIA TRIESTE**  
**- 138 APPARTAMENTI -**

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 edilizia convenzionata .....	138
Box in edilizia convenzionata .....	145

#### ALLOGGI

Costo medio di mercato in zona	2.900 €/mq
Costo medio di vendita ai soci	2.150 €/mq

**RISPARMIO 25,9 %**

#### BOX

Costo box a corpo (valore di mercato)	26.000 €
Costo box per i Soci	21.800 €

**RISPARMIO 16,2 %**

**ROZZANO**  
**VIA DELLA COOPERAZIONE**  
**- 74 APPARTAMENTI -**

Intervento realizzati per la realizzazione di 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).

Alloggi in edilizia convenzionata .....	74
Box in edilizia convenzionata .....	110

**ALLOGGI**

Costo medio di mercato in zona	2.825 €/mq
Costo medio di vendita ai soci	2.100 €/mq
<b>RISPARMIO</b>	<b>25,7 %</b>

**BOX**

Costo box a corpo (valore di mercato)	19.500 €
Costo box per i Soci	19.000 €
<b>RISPARMIO</b>	<b>2,6 %</b>

**BAREGGIO**  
**VIA PIAVE**  
**- 31 APPARTAMENTI -**

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.

Alloggi in edilizia convenzionata .....	31
Box in edilizia convenzionata .....	31

**ALLOGGI**

Costo medio di mercato in zona	2.275 €/mq
Costo medio di vendita ai soci	1.800 €/mq
<b>RISPARMIO</b>	<b>20,9 %</b>

**BOX**

Costo box a corpo (valore di mercato)	18.000 €
Costo box per i Soci	18.000 €
<b>RISPARMIO</b>	<b>0 %</b>

**ROZZANO**  
**VIA DEL VOLONTARIATO**  
**- 65 APPARTAMENTI -**

La nostra Cooperativa assieme alle Cooperative Edificatrice Lavoratori di Peschiera, Edificatrice Unità Popolare di Melegnano alla Cooperativa Edificatrice Verro costitutesi nel CONSORZIO ROZZANO CASACCOOP 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, antenna satellitare.

40	Alloggi in edilizia convenzionata .....	65
	Box in edilizia convenzionata .....	65

**ALLOGGI**

Costo medio di mercato in zona	2.825 €/mq
Costo medio di vendita ai soci	2.150 €/mq

**RISPARMIO 23,9 %**

**BOX**

Costo box a corpo (valore di mercato)	19.500 €
Costo box per i Soci	19.000 €

**RISPARMIO 2,6 %**

**INTERVENTI IN CORSO**

**TOTALE ALLOGGI = 208**  
**(160 IN CONVENZIONATA E 48 IN EDILIZIA LIBERA)**

**MILANO**  
**VIA FRATELLI ZOIA**  
**- 24 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 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 50 alloggi (24 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.

Alloggi in edilizia convenzionata .....	24
Box in edilizia convenzionata .....	26

**ALLOGGI**

Costo medio di mercato in zona	3.000 €/mq
Costo medio di vendita ai soci	2.000 €/mq

**RISPARMIO 33,3 %**

**BOX**

Costo box a corpo (valore di mercato)	21.000 €
Costo box per i Soci	18.000 €

**RISPARMIO 14,3 %**

**CORSICO**  
**BURGO EDIFICIO L**  
**VIA ALZAIA TRIESTE ANG. VIA OBERDAN**  
**- 48 APPARTAMENTI -**

Nuovo intervento nell'area dell'ex cartiera Burgo a Corsico. Si tratta 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; impianto elettrico di tipo domotico per gestione carichi, impianto antintrusione.

Alloggi in edilizia libera .....	48
Box in edilizia libera .....	61

**ALLOGGI**

Costo medio di mercato in zona	2.900 €/mq
Costo medio di vendita ai soci	2.000 €/mq
<b>RISPARMIO</b>	<b>33,3 %</b>

**BOX**

Costo box a corpo (valore di mercato)	26.000 €
Costo box per i Soci	18.000 €
<b>RISPARMIO</b>	<b>14,3 %</b>

**ASSAGO**  
**CASCINA BAZZANA**  
**- 136 APPARTAMENTI -**

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.

Alloggi in edilizia convenzionata .....	136
Box in edilizia convenzionata .....	210

**ALLOGGI**

Costo medio di mercato in zona	3.900 €/mq
Costo medio di vendita ai soci	2.250 €/mq
<b>RISPARMIO</b>	<b>42,3 %</b>

**BOX**

Costo box a corpo (valore di mercato)	22.000 €
Costo box per i Soci	30.000 €
<b>RISPARMIO</b>	<b>- 36,4 %</b>

41

LA RELAZIONE SOCIALE

## PROSPETTIVE FUTURE

**TOTALE ALLOGGI = 470**  
(240 IN CONVENZIONATA E 230 IN EDILIZIA LIBERA)

### MILANO

#### PRU CERTOSA

- 100 APPARTAMENTI (CONVENZIONATA) -
- 100 APPARTAMENTI (LIBERA) -

### ROZZANO

#### PARCO DELLE ROGGE

- 130 APPARTAMENTI -

### INIZIO LAVORI: 2012

La Cooperativa Degradi, insieme ad altre Cooperative Edificatrici (Ecopolis, Cà Grandà, Muggiò) partecipa alla costruzione di 100 appartamenti in edilizia convenzionata e 100 appartamenti in edilizia libera. L'intervento, a cui ne seguirà un altro in edilizia libera l'anno successivo, mira al completamento dell'area del PRU Certosa: entrambi gli edifici, rispettivamente di 12 e 16 piani, disporranno di giardino recintato e si affacceranno sul Parco Certosa, uno dei parchi più verdi di Milano con i suoi 200.000 mq di superficie di cui 75.000 di verde attrezzato.

### INIZIO LAVORI: 2013

La nostra Cooperativa assieme alle Cooperative Edificatrice Lavoratori di Peschiera, Edificatrice Unità Popolare di Melegnano alla Cooperativa Edificatrice Verro costituitesi nel CONSORZIO ROZZANO CASACOOOP 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.



MILANO  
CASCINA MERLATA  
- 140 APPARTAMENTI -

INIZIO LAVORI: 2013

All'interno dei progetti di recupero di alcune aree strategiche di Milano previsti per l'Expo 2015, la nostra Cooperativa è protagonista di un nuovo progetto edificatorio in Classe "A". Si tratta di un grande progetto di riqualificazione che ha l'obiettivo di creare un nuovo pezzo di città, che accoglierà residenze, di cui buona parte a prezzo convenzionato, un centro commerciale, nuove infrastrutture viabilistiche ma anche servizi quali asili, scuole, centri per anziani e housing sociale. Il tutto immerso in ampi spazi di verde pubblico per i cittadini. L'area di intervento è molto vasta, ben 520 mila metri quadrati tra via Gallarate, Daimler, l'Autostrada A4, le vie Triboniano, Barzaghi, il piazzale del Cimitero Maggiore e le vie Rizzo e Jona.

Anche la nostra Cooperativa, all'interno del gruppo Legacoop, ha voluto aderire a questo importante progetto credendo nella validità ed importanza di un'iniziativa che sorgerà nei pressi del nostro territorio di competenza.



## INNOVAZIONE E AMBIENTE

La suddivisione degli edifici in classi energetiche sulla base della loro efficienza in termini di consumi e, quindi, del loro impatto ambientale, ci sta imponendo ormai da tempo la ricerca di standard qualitativi sempre più elevati. La motivazione non è solo dettata da norme che vanno rispettate, ma anche dalla nostra consapevolezza che la realizzazione di case per rispondere ad un bisogno abitativo delle persone è un obiettivo compatibile con il rispetto e la tutela del territorio e dell'ambiente dove l'edificio viene realizzato.

Ricordiamo sinteticamente la classificazione energetica degli edifici sulla base della normativa comunitaria:



### NUOVI INTERVENTI E PATRIMONIO EDIFICATO

La realizzazione di edifici in classe energetica B e C sono oramai standard acquisiti da tempo dalla Cooperativa. Per le nuove realizzazioni in corso nell'anno 2011 si prevede il raggiungimento di ancora più alta efficienza energetica:

■ L'edificio "L" in corso di realizzazione sull'area delle ex cartiere burgo a Corsico raggiungerà la classe energetica "A".

■ L'intervento Assago località Cascina Bazzana raggiungerà la classe energetica "A+".

Gli interventi sul patrimonio esistente assumono forse maggiore importanza rispetto agli edifici nuovi. Essi riguardano infatti azioni volte a migliorare il risparmio energetico su stabili a volte anche datati e quindi con classificazione energetica molto bassa. Il miglioramento, anche solo di un livello, della classe energetica di questi edifici può produrre sensibili benefici in termini di riduzione dei consumi e di tutela dell'ambiente.

### SERRAMENTI

Rappresentano uno degli elementi degli edifici esistenti sui quali è possibile intervenire per migliorare le prestazioni energetiche di singoli alloggi e di caseggiati.

Quando si effettuano lavori di ristrutturazione degli alloggi più datati del patrimonio della Cooperativa, prima della loro riassegnazione, si provvede alla sostituzione dei serramenti esistenti con nuovi serramenti più prestazionali.

Nel 2011 sono stati installati in molti alloggi serramenti in PVC, che vantano una completa riciclabilità del materiale impiegato, e doppi vetri basso emissivi.

Questa tipologia di serramenti verrà utilizzata anche nell'intervento di recupero edilizio del comparto di via Caldera 109, 111, 115 previsto per i prossimi anni.

### MISURABILITÀ

L'impatto ambientale di alcuni interventi di innovazione e risparmio energetico è anche agevolmente misurabile.

Per esempio: l'impianto fotovoltaico della potenzialità pari a 20 KW installato sulle coperture dei due edifici di via Nilde lotti 11 a Corsico ha prodotto nell'anno 2011 27.189 kwh, contribuendo ad un risparmio di CO2 non immessa nell'atmosfera pari a kg 14.462.

Inoltre, la consapevolezza che riduzione dei consumi, efficienza energetica e tutela dell'ambiente non dipendano unicamente dal raggiungimento di elevate categorie o classi, ma siano necessari comportamenti responsabili anche nelle azioni quotidiane di ognuno di noi, soprattutto da parte degli utenti che utilizzano gli alloggi, ci spinge a

valorizzare e promuovere anche altre attività, magari meno appariscenti ma non di minor valore.

Ne evidenziamo due:

### IMPATTO ZERO

Gli uffici della Cooperativa, così come Spazio Teatro 89, utilizzano LifeGate Energy: energia elettrica proveniente da fonti rinnovabili a Impatto Zero.

Impatto Zero® è il progetto di LifeGate che calcola, riduce e compensa le emissioni di CO2 generate dalle attività di persone, eventi, prodotti e aziende contribuendo alla creazione e alla tutela di foreste in crescita. Le emissioni di CO2 possono essere compensate anche contribuendo a progetti che sviluppino le fonti rinnovabili o l'efficienza energetica.

Nel 2011 la Cooperativa ha provveduto alla compensazione delle emissioni prodotte dagli automezzi in dotazione dei tecnici e dei manutentori contribuendo alla crescita di 24.500 mq di foresta in Costa Rica.

### L'APPORTO DEI SOCI

La Cooperativa ha promosso sul proprio periodico d'informazione "Conoscere" un'iniziativa indirizzata a tutti i Soci. Si tratta di una rubrica nella quale vengono forniti utili consigli pratici in tema di: risparmio energetico, efficienza energetica, energia rinnovabile, inquinamento ambientale. Applicare questi piccoli ma importanti consigli può servire ad avere un comportamento responsabile, uno stile di vita attento, e così ad incidere in modo notevole sul miglioramento delle nostre condizioni di vita.

Una maggiore consapevolezza dei Soci nella gestione del proprio alloggio può dare risultati importanti di risparmio energetico e di minore inquinamento dell'ambiente.

**La Cooperativa ha intenzione di proseguire ed impegnarsi su questa strada, anche promuovendo incontri con i Soci ed utilizzando la professionalità di consulenti e tecnici del settore.**

## 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.*

**PER DIVENTARE SOCIO DELLA  
COOPERATIVA EDIFICATRICE FERRUCCIO DEGRADI È NECESSARIO:**

1



Partecipare ad un incontro informativo preliminare con il Consiglio di Amministrazione. Tale incontro viene organizzato con periodicità mensile e rappresenta un primo contatto con i responsabili della Cooperativa, che consente di farsi una idea più completa delle finalità e dei valori sulla base dei quali la Cooperativa opera. Consente inoltre di poter meglio capire alcune modalità operative pratiche, che regolano i rapporti fra Socio e Cooperativa. Le persone partecipanti possono, anche ponendo domande ai rappresentanti del Consiglio di Amministrazione presenti, farsi un'opinione più solida rispetto all'opportunità di diventare Socio.

2



Durante l'incontro viene distribuito un fascicolo contenente tutta la modulistica necessaria per perfezionare l'iscrizione a Socio. Il modulo con la domanda di ammissione dovrà essere consegnato presso gli uffici compilato in ogni sua parte e corredato di autocertificazione (anch'essa fornita nel fascicolo) indicante cittadinanza, stato di famiglia e residenza. L'aspirante Socio dovrà recarsi presso gli uffici munito di carta d'identità, codice fiscale.

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.

4



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

## EVOLUZIONE NUMERO SOCI



47

## DISTRIBUZIONE SOCI RESIDENTI PER ETÀ



## LA COMPOSIZIONE QUALITATIVA



## ETÀ ANAGRAFICA DEI SOCI



## IL RAPPORTO CON I SOCI: COINVOLGIMENTO E PARTECIPAZIONE

Il Socio è il motore dell'attività della Cooperativa. Il rapporto con i Soci ed il loro coinvolgimento si manifesta in svariate occasioni e con diverse modalità.

Per comodità espositiva possiamo classificare i rapporti e la partecipazione dei Soci alla vita della Cooperativa in due grandi gruppi:

1) **i rapporti di tipo "sociale"**, cioè quelli che derivano dal fatto stesso di essere Socio;

2) **i rapporti di "servizio"** (gli scambi mutualistici), cioè quelli che derivano dal fatto che un Socio beneficia di un servizio erogato dalla Cooperativa (per esempio ha in assegnazione e godimento un alloggio sociale). È importante tener presente che le due tipologie di rapporto sono strettamente legate l'una all'altra. In particolare, lo scambio mutualistico non può esistere in mancanza del rapporto sociale (essere Socio).

### I RAPPORTI DI TIPO SOCIALE

Essere Socio in maniera quanto più consapevole possibile è importante. Il primo rapporto legato a questo status si manifesta ancor prima di diventare Socio. Gli "Aspiranti Soci" vengono coinvolti in un incontro introduttivo proprio sul tema "significato dell'essere Socio della Cooperativa". Di tale incontro è già stato detto nel paragrafo precedente.

Nel corso del 2011 si sono tenuti

**n. 10 incontri**

ai quali hanno partecipato complessivamente

**n. 180 persone,**

delle quali **37 (20%)**

hanno deciso di diventare Socie della nostra Cooperativa.

### RIUNIONI ASPIRANTI SOCI

ANNO	NUMERO DI PARTECIPANTI	DIVENUTI SOCI	%
2009	202	53	26
2010	275	49	18
2011	180	37	20

Pur riconoscendo l'importanza di questi incontri, riteniamo che questi debbano essere valorizzati meglio. Infatti, numerose sono ancora le persone che diventano Socie non cogliendo come opportunità la preliminare partecipazione a tali incontri.

Normalmente si tratta di persone che trovano nella Cooperativa in modo immediato la risposta ad un proprio bisogno abitativo e che concentrano tutte le proprie attenzioni su questo fatto. Il rapporto mutualistico

(solitamente l'acquisto di un alloggio) rischia di far passare in secondo piano la natura e l'importanza dell'essere Socio. La Cooperativa è impegnata per trovare nuove modalità che consentano di far comprendere meglio il valore di tale iniziativa.

Di seguito elenchiamo alcuni passaggi salienti, che mettono in risalto il rapporto fra Socio e Cooperativa ed il coinvolgimento del Socio nella vita della Cooperativa.

#### IL SOCIO:

- **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;**

50

#### PARTECIPAZIONE ASSEMBLEE DI BILANCIO

ANNO	IN PROPRIO	PER DELEGA	TOTALE
2009	178	88	266
2010	171	130	301
2011	132	63	195

## 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 IN €	QUANTITÀ	VALORE TOTALE IN €
0	1	0
5,16	75	387
15,49	1967	30.469
20,65	1	20,65
25,82	1340	34.599
41,31	1	41,31
51,6	1	51,6
51,64	2	103
258,2	239	61.710
258,22	324	83.663
260,0	1633	442.580
284,02	1	284,02
516,42	1	516,42
335700,0	1	335.700
<b>QUANTITÀ TOTALE</b>	<b>5.587</b>	
<b>TOTALE DEL CAPITALE SOCIALE IN €</b>		<b>972.125</b>

51

LA RELAZIONE SOCIALE

### ANDAMENTO DEL CAPITALE SOCIALE

	2010	2011	%
<b>n. quote</b>	5.464	5.587	+ 2,2
<b>Capitale sociale euro</b>	934.527	972.125	+ 3,9

## I RAPPORTI DI SERVIZIO (GLI SCAMBI MUTUALISTICI)

Di seguito elenchiamo alcune tipologie di rapporto di scambio fra Socio e Cooperativa.

### IL SOCIO:

valuta e decide in merito alle opportunità che la Cooperativa offre.

Utilizza il prestito sociale.

Si inserisce nella graduatoria per avere un alloggio in godimento o in proprietà.

Può essere assegnatario in godimento o in proprietà di un alloggio sociale.

Partecipa alle iniziative sociali e culturali organizzate dalla Cooperativa.

### RICHIESTE DI ASSEGNAZIONE DEL 2011

NUOVO ALLOGGIO IN AFFITTO	CAMBIO ALLOGGIO IN AFFITTO	NUOVO ALLOGGIO IN VENDITA	TOTALE
43	73	430	546

### ATTESA DI ASSEGNAZIONE

SOCI PRENOTATARI	NUOVO ALLOGGIO IN AFFITTO	CAMBIO ALLOGGIO IN AFFITTO	NUOVO ALLOGGIO IN VENDITA	TOTALI
Situazione al 31/12/2009	335	63	34	432
Situazione al 31/12/2010	299	83	334	716
Situazione al 31/12/2011	280	82	328	690

## GRADUATORIA DI ASSEGNAZIONE ALLOGGI AL 31/12/2011

ANNI	NUOVO ALLOGGIO IN VENDITA	CAMBIO ALLOGGIO IN AFFITTO	NUOVO ALLOGGIO IN AFFITTO	TOTALI	PERCENTUALE
18 / 30	45	1	45	91	13,2 %
31 / 50	197	44	126	367	53,2 %
51 / 60	46	19	49	114	16,5 %
oltre 60	40	18	60	118	17,1 %
<b>TOTALE</b>	<b>328</b>	<b>82</b>	<b>280</b>	<b>690</b>	<b>100 %</b>

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.

53

### AI SOCI ASSEGNATARI DI ALLOGGIO IN GODIMENTO (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 piantina dell'appartamento.
- Un estratto del capitolato.
- Il testo dell'eventuale convenzione urbanistica che regola l'intervento.

54

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 prezzario 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.

## LIBRETTO DI USO E MANUTENZIONE

La Cooperativa consegna al Socio assegnatario un Libretto di Uso e Manutenzione. Questo libretto conterrà tutte le informazioni necessarie al Socio per la corretta conduzione dell'alloggio nonché della sua manutenzione, sia per quanto riguarda gli impianti (elettrici, sanitari, di riscaldamento) sia per quanto riguarda le murature, porte, infissi, pavimenti e rivestimenti.

## IL RISPARMIO SOCIALE

*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:

#### ■ 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 competenti che, per il 2011 è di Euro 67.167,56.

#### ■ 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 DEPOSITO ORDINARI 2011**  
(IN VIGORE AL 1 OTTOBRE)

IMPORTO	TASSO LORDO	RITENUTA FISCALE	TASSO NETTO
da 0 a 500,00 €	0,00 %	0,00 %	0,00 %
da 500,01 € a 67.167,56 €	1,25 %	20,00 %	1,00 %

■  
**LIBRETTI VINCOLATI DI DEPOSITO**  
**9° EMISSIONE (1-11-2011 - 30-11-2011)**

56

VINCOLO	TASSO LORDO	RITENUTA FISCALE	TASSO NETTO
Tre anni	3,00 % fisso	20,00 %	2,40 %
Quattro anni	4,00 % fisso	20,00 %	3,20 %



Raccolti in questa emissione:

**€ 1.929.292**



## LA CONSISTENZA

Facciamo una breve analisi della composizione qualitativa del risparmio e del numero dei libretti in essere.

### DEPOSITI ORDINARI AL 31/12/2011

	TOTALE	N. LIBRETTI
fino a € 500	55.877,47	483
da € 501 a € 5.000	1.351.183,05	596
da € 5.001 a € 20.000	4.119.774,44	400
da € 20.001 a € 40.000	3.922.750,98	143
oltre € 40.001	4.657.561,09	87
<b>TOTALE</b>	<b>14.107.147,03</b>	<b>1.709</b>

57

### DEPOSITI VINCOLATI AL 31/12/2011

CONSISTENZA	NUMERO LIBRETTI	NUMERO SOCI DEPOSITANTI
13.808.327	671	450

	TOTALE	N. LIBRETTI
da € 5.000 a € 25.000	5.692.817,19	489
da € 25.001 a € 45.000	3.338.445,45	99
da € 45.001 a € 65.000	4.777.064,27	83
<b>TOTALE</b>	<b>13.808.326,91</b>	<b>671</b>

## TOTALE DEPOSITI SOCIALI

	2011	%	2010	%
Depositi liberi	14.107.147	50,53	14.304.464	51,92
Depositi Vincolati	13.808.327	49,47	13.246.599	48,08
<b>Totale depositi</b>	<b>27.915.474</b>	<b>100</b>	<b>27.551.063</b>	<b>100</b>

## INTERESSI CORRISPOSTI AI SOCI

	2011	2010	%
Interessi sui depositi liberi	172.343	171.162	+ 0,68
Interessi sui depositi vincolati	511.654	477.633	+ 6,65
<b>TOTALE</b>	<b>683.997</b>	<b>648.795</b>	<b>+ 5,15</b>

## 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

	2011	2010	%
<b>Versamenti Euro</b>	8.343.070	14.241.478	- 41,41
<b>Prelievi Euro</b>	8.678.262	13.261.738	- 34,56
<b>n. versamenti</b>	3.067	3.395	- 9,66
<b>n. prelievi</b>	4.059	4.374	- 7,20



Il numero dei soci che paga la fattura di affitto con addebito automatico sul libretto nel 2011 sono **334**. Sono il **36,8 %** i Soci abitanti in affitto che usufruiscono di questo servizio.



59

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

DISTRIBUZIONE PER ETÀ	NUMERO	%
18/30 anni	100	5,85
31/50 anni	665	38,91
51/60 anni	300	17,55
Oltre 60 anni	642	37,56
<b>PERSONE GIURIDICHE</b>	2	0,12



In totale i libretti di depositi ammontano a **2.461**. Sono il **44 %** i Soci che depositano i loro risparmi 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 2011 l'entità dei mutui contratti era la seguente:

### MUTUI IN ESSERE (VALORI ESPRESSI IN €)

BILANCIO SOCIALE 2011

60

ISTITUTI DI CREDITO	CAPITALE RESIDUO AL 1/1/2011	EROGAZIONI ANNO 2011	ESTINZIONE/RIDUZIONE RIMBORSI ED ACCOLTI	CAPITALE RESIDUO AL 31/12/2011
<b>PROPRIETÀ INDIVISA</b>				
Banca Popolare di Milano	22.852.506,71	-	588.773,85	22.263.732,86
Intesa San Paolo	3.585.956,74	-	468.322,34	3.117.634,40
<b>PROPRIETÀ DIVISA</b>				
Banca Popolare di Milano	24.968.027,01	9.013.000,00	8.962.263,37	25.018.763,64
Unipol Banca	21.261.450,00	1.026.206,00	10.868.332,39	11.419.323,61
Banca Popolare di Lodi	-	4.917.000,00	-	4.917.000,00
<b>TOTALE</b>	<b>72.667.940,46</b>	<b>14.956.206,00</b>	<b>20.887.691,95</b>	<b>66.736.454,51</b>

### INTERESSI RICONOSCIUTI (VALORI ESPRESSI IN €)

Banca Popolare di Milano	1.798.777,04
Intesa San Paolo	90.182,05
Unipol Banca	633.877,79
Banca Popolare di Lodi	51.285,37

**TOTALE 2.574.122,25**

## LA MUTUALITA'

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 Edificatrice 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.

### VERSAMENTO COOPFOND

ANNO	DESCRIZIONE	IMPORTO (€)
2009	Versamento 3% su utile 2008	36.938
2010	Versamento 3% su utile 2009	15.914
2011	Versamento 3% su utile 2010	25.469

## DIPENDENTI E PROFESSIONALITA'

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

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

### STRUTTURA ORGANIZZATIVA

Il personale in organico è composto da **26 persone** dipendenti.

Il costo del lavoro complessivo per il personale dipendente nell'anno 2011 è stato pari ad € **1.357.308**.

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.



ANZIANITÀ LAVORATIVA

**DIRIGENTI: 1**

1 - da 6 a 10 anni di anzianità

**IMPIEGATI: 18**

4 - anzianità inferiore a 2 anni  
 6 - da 2 a 5 anni di anzianità  
 4 - da 6 a 10 anni di anzianità  
 3 - da 11 a 15 anni di anzianità  
 1 - oltre 15 anni di anzianità

**QUADRI: 3**

1 - da 6 a 10 anni di anzianità  
 1 - da 11 a 15 anni di anzianità  
 1 - oltre 15 anni di anzianità

**OPERAI: 4**

2 - da 6 a 10 anni di anzianità  
 2 - oltre 15 anni di anzianità

## NUOVA ORGANIZZAZIONE

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

### L'ATTIVITÀ VIENE PRESIDIATA DA CINQUE AREE FUNZIONALI:

- Modelli abitativi;
- Progettazione e produzione;
- Gestione del patrimonio;
- Amministrazione;
- 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.

### COMMISSIONI DI CONSIGLIO

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

- Finanza e risparmio sociale;
- Sviluppo immobiliare;
- Valorizzazione del patrimonio;
- 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.

## FORMAZIONE

A Maggio del 2011 4 geometri dell'ufficio tecnico della Cooperativa hanno partecipato al Corso Base CasaClima "Costruire Intelligente".

L'Agenzia CasaClima di Bolzano è una struttura pubblica che si occupa della certificazione degli edifici e promuove iniziative per sensibilizzare e responsabilizzare tutta la cittadinanza su risparmio energetico, sostenibilità e mutamenti climatici.

Il corso sostenuto dai tecnici della Cooperativa è servito per approfondire tutti i principi di una costruzione a basso consumo energetico, fondamenti di fisica applicata e isolamento termico, materiali da costruzioni, impiantistica.

## PREVENZIONE E SICUREZZA SUL LAVORO

### **Prosegue l'impegno della Cooperativa per prevenzione e la sicurezza sul lavoro.**

In ottemperanza del D.Lgs 81/2008 ed in coerenza la missione della Cooperativa nel tema della sicurezza, si è provveduto nel 2011 alle necessarie integrazioni del Documento di Valutazione dei Rischi, aggiornando lo stesso a seguito delle modifiche organizzative aziendali intervenute nell'anno.

Fra le attività che vengono svolte in ottemperanza alle norme di prevenzione e sicurezza ricordiamo: le esercitazioni di antincendio con l'attuazione delle procedure di evacuazione; la sorveglianza sanitaria secondo il piano predisposto dal medico competente; l'aggiornamento della formazione per gli addetti della squadra di primo soccorso e per il rappresentante dei lavoratori per la sicurezza. Inoltre: installazione delle linee vita su tutti gli immobili di proprietà della cooperativa; procedure di controllo e revisione degli automezzi e delle attrezzature in dotazione ai dipendenti; procedure di controllo e di verifica tecnica dei fornitori esterni che collaborano con l'ufficio tecnico della Cooperativa per le manutenzioni sugli stabili del settore Gestione Patrimonio.

## L'ATTIVITA' SOCIALE

Quest'anno le attività sociali dello Spazio Servizi Degradi si sono svolte a Figino

(Spazio Sociale Vito Gallina, via Zanzottera 14), a Quinto Romano (Sala Claudio Acerbi, via Caldera 115) e nella nuova sala di Corsico (Spazio Sociale, via N. lotti 11).

Lo spazio sociale di Corsico è stato inaugurato il 23 Ottobre 2011.

Tutte le iniziative sono state promosse grazie al lavoro di rete con le istituzioni (Scuole, Comuni, Consiglio di Zona 7) e le associazioni che animano i nostri quartieri.

L'obiettivo dello Spazio Servizi è sempre più quello di radicarsi nei territori, andando incontro alle richieste di socialità, svago e cultura degli abitanti e dei cittadini.

Le iniziative sociali hanno riguardato corsi, eventi, cineforum e feste in tutti gli spazi sociali. Vi sono stati poi gli Itinerari Milanesi e le gite sociali.

66 Il riscontro dei nostri Soci è stato positivo sia sul piano della partecipazione, che della promozione delle iniziative. Questo è per noi importante, perché ci rimotiva continuamente nella proposta di progetti aggiornati e di qualità.

Lo Spazio Servizi offre corsi per tutte le fasce di età, per i bambini, i ragazzi e le persone adulte. Le feste e gli eventi sono poi delle occasioni di incontro tra le generazioni. Lo spirito che caratterizza le iniziative dello spazio servizi è sempre molto vivace e di festa, come del resto è stato anche in passato lo spirito, che ha spesso animato la vitalità delle cooperative.

E' importante avere consapevolezza che i tempi sono cambiati, rispetto a quando si facevano le feste della Cooperativa in cortile, grazie al lavoro volontario di tanti Soci. Ora siamo in molti di più e la Cooperativa si è ingrandita, diventando moderna e professionale.

I ritmi di lavoro impegnano molto le persone e sottraggono tempo all'opportunità di stare insieme. Tuttavia ascoltare e risvegliare l'esigenza di socialità delle persone è rimasto uno degli obiettivi della nostra Cooperativa.

Fa parte dello spirito cooperativo stare insieme, fare delle attività sociali, trascorrere insieme i momenti di festa. La socialità e la partecipazione attiva sono valori importantissimi, che abbiamo il compito di tramandare alle nuove generazioni, coinvolgendole nei momenti di festa e aggregazione.

Facendo, appunto, un bilancio, come vedrete nei dati pubblicati nelle tabelle che seguono, le persone hanno risposto con entusiasmo alle iniziative, aggiungendo alle attività il valore aggiunto della propria presenza e la propositività. I nostri soci, infatti, sono spesso coinvolti nella preparazione di feste ed eventi, in prima persona. Il clima di cooperazione, appunto, che si viene a creare è così contagioso, che è difficile rimanerne esclusi.

Anche lo spazio di Corsico, immediatamente dopo la propria inaugurazione ha iniziato a "funzionare" a pieno regime con corsi, cineforum e feste. Gli abitanti del nuovo quartiere hanno accolto con entusiasmo l'attivazione di questo luogo sociale, che ci auguriamo possa diventare un punto di riferimento per tutti i cittadini.

In questo momento di crisi e di incertezza economica, le risorse sociali vengono progressivamente tagliate da parte di tutti i governi europei. La cultura, la socialità e l'aggregazione sono considerati ormai come beni di lusso, appannaggio di pochi cittadini abbienti, che se li possono permettere. L'attitudine allo stare insieme, che un tempo veniva considerata intrinseca a una collettività, ora si pensa di poterla eliminare, alla stregua di beni concreti e materiali. La socialità costituisce, invece, il valore aggiunto, tipico e intrinseco a ciascun gruppo di persone che amano e vogliono stare insieme. Essa non può essere tagliata, eliminata, o cancellata da una manovra economica. Noi operatori questo crediamo e anche la nostra base sociale lo ha capito, vista la risposta positiva e partecipata ad ogni occasione di festa e socializzazione.

Quindi, a costo di sembrarvi controcorrente, che dire? Il bilancio sociale è positivo!

## EVENTI

### INAUGURAZIONE SPAZIO SOCIALE

23 ottobre 2011 - Corsico

### APARTMENT: 250 PERSONE

22 Novembre 2011 - Rappresentazione teatrale  
Pomeriggi Insieme - Quarto cagnino

### CAFFÈ LETTERARIO: 210 PERSONE

Circolo Arci Brenna - Quarto Cagnino  
bar Sahary - Figino

### A UN ANNO DA TE: 250 PERSONE

Tre giorni per ricordare Claudio Acerbi  
28/29/30 Gennaio 2011 - Quarto Cagnino

### CINEFORUM: 20 PERSONE

n. 9 incontri  
Corsico, Figino, Quinto Romano

### ITINERARI MILANESI: 290 PERSONE

n. 9 visite culturali

### GITE SOCIALI: 160 PERSONE

n. 5 gite culturali

### IL SABATO E LA DOMENICA A TEATRO

#### 8ª EDIZIONE: 200 PERSONE

teatro per bambini e genitori

## FESTE

### HALLOWEEN: 100 PERSONE

31 ottobre 2011 - Figino

### FESTA NATALE: 450 PERSONE

17 dicembre 2011 - Corsico  
17 dicembre 2011 - Quarto Cagnino  
18 dicembre 2011 - Quinto Romano

### FESTA DI CARNEVALE: 200 PERSONE

12 marzo 2011 - Quinto Romano

## CORSICO

### GINNASTICA DOLCE: 8 PERSONE

### CORSO DI INGLESE: 20 PERSONE

Inglese per bambini con il metodo Helen Doron Early English

## FIGINO

### GINNASTICA DOLCE: 12 PERSONE

### LABORATORIO DI TEATRO: 6 PERSONE

laboratorio teatrale per bambini

### LABORATORI DI TEATRO DANZA: 13 PERSONE

### POMERIGGI INSIEME: 25 PERSONE

progetto di aggregazione sociale

## QUARTO CAGNINO

### POMERIGGI INSIEME: 22 PERSONE

progetto di aggregazione sociale

## QUINTO ROMANO

### HIP HOP: 6 PERSONE

corso per ragazzi

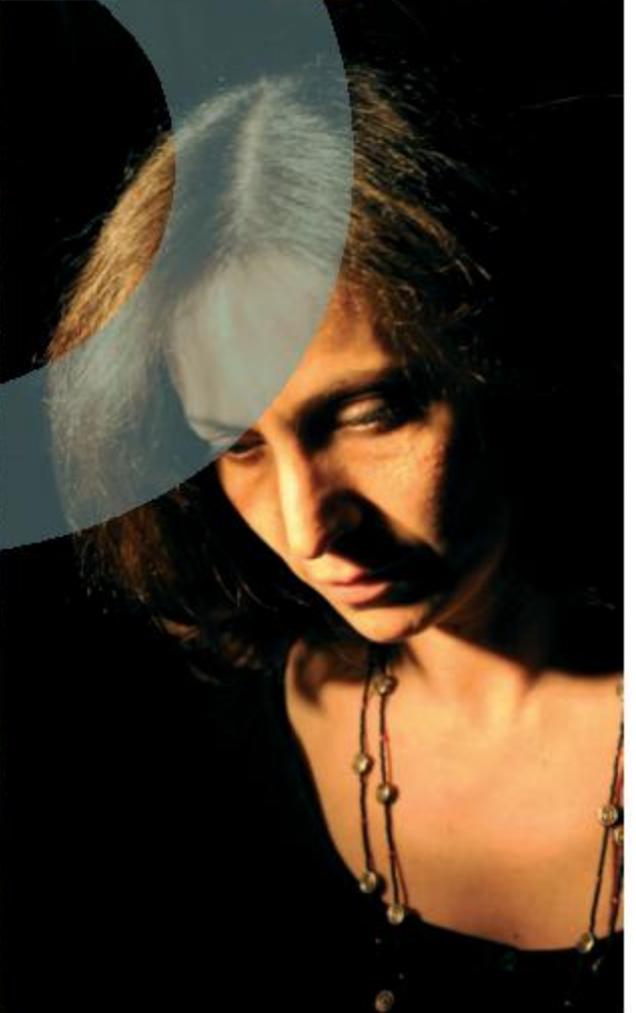
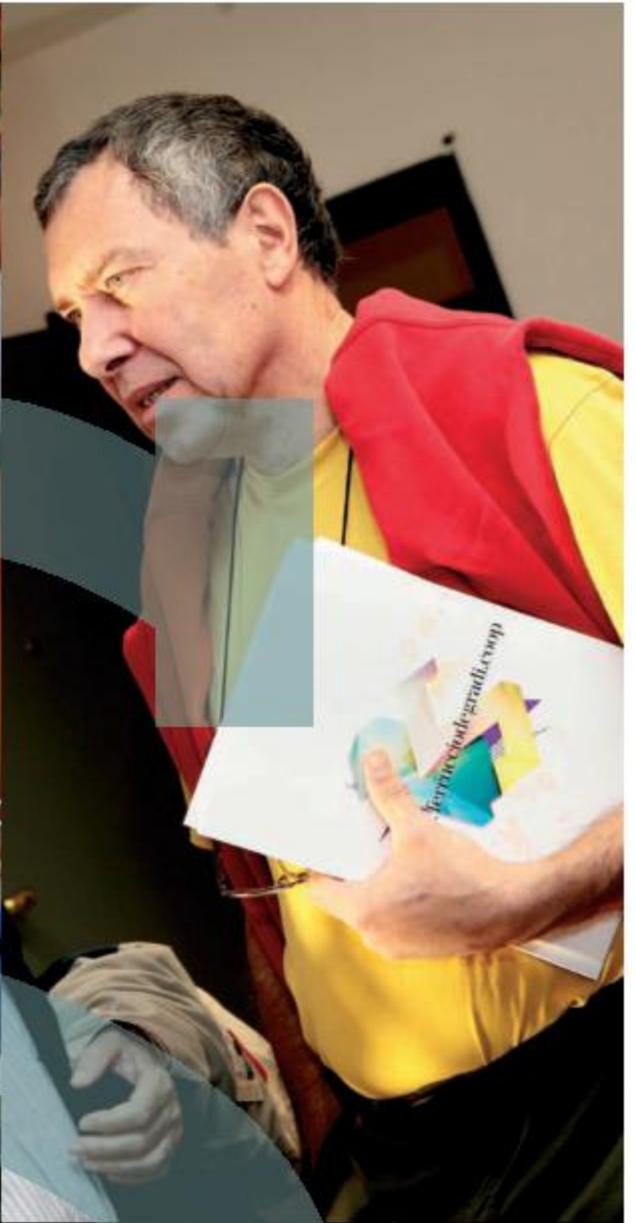
### MUSICAL: 25 PERSONE

corso di musical per bambini  
n. 8 musical realizzati

### POMERIGGI INSIEME: 35 PERSONE

progetto di aggregazione sociale

### YOGA: 16 PERSONE





## SPAZIO TEATRO 89

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.*

70

Nel corso del 2011 abbiamo confermato e ampliato le nostre rassegne più consolidate quali la rassegna di musica classica "In Cooperativa per Amare la Musica", "Teatro Piccolissimo", "Jeune Theatre Européen" e "Cena con Delitto"; il 2011 ha visto anche la seconda edizione del Festival "Anteprima 89" che proprio per rimanere un festival di ricerca e sperimentazione ha quest'anno intrecciato gli artisti teatrali con gli artisti visivi, stimolando tra loro "Connessioni" (questo il sottotitolo del Festival) artistiche che sono sfociate nelle serate di esibizione al pubblico. Anche la "rassegna Teatrale", con i suoi sette spettacoli in doppia replica, ha ospitato ottimi spettacoli tra cui un interessante spettacolo sulla storia dello sciopero.

Il 2011 ha visto "crescere" la rassegna di Jazz che da 3 concerti li ha portati a 6 e ha ospitato un'anteprima cinematografica del film "Living without money"

E per finire, grandi appuntamenti con la musica, con ospiti del calibro di Mino di Martino, Ettore Giuradei, Vincenzo Zitello, Laura Fedele e il Trio Bobo.

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.

## INIZIATIVE

### **IN COOPERATIVA PER AMARE LA MUSICA: 2000 SPETTATORI**

10ª edizione rassegna di musica classica in collaborazione con Serate Musicali che ospita pianisti e musicisti classici internazionali.

### **JAZZ SET 89: 300 SPETTATORI**

2ª edizione rassegna di musica jazz che ha come protagonisti i migliori musicisti del panorama italiano.

### **CENA CON DELITTO A TEATRO**

4ª rassegna a cura di Associazione Studio 900. I migliori gialli serviti a tavola.

### **JEUNE THEATRE EUROPÉEN**

5ª edizione festival teatrale. Con il patrocinio della Commissione Europea un festival che ha come protagoniste le migliori giovani compagnie europee.

### **FESTIVAL ANTEPRIMA 89: 1000 SPETTATORI**

2ª Edizione con lo sviluppo di "connessioni" artistiche nell'ambito teatrale e dell'arte visiva

### **RASSEGNA TEATRALE: 500 SPETTATORI**

n. 7 spettacoli originali in doppia replica che spaziano dai temi d'attualità alla prosa classica.

### **TEATRO PICCOLISSIMO: 1500 SPETTATORI**

rassegna di teatro per i più piccoli: dai 18 mesi ai 5 anni

### **RASSEGNE DI SPETTACOLI**

### **DEDICATI ALLE SCOLARESCHI: 1000 SPETTATORI**

rassegna incentrata sull'insegnamento di temi fondamentali come l'educazione alla pace e al rispetto del prossimo.

## ALTRI EVENTI

### **LE CAMPANE DEL GLORIA**

concerto di Mino Di Martino sulle poesie di Pier Paolo Pasolini

### **ETTORE GIURADEI IN CONCERTO**

### **VINCENZO ZITELLO IN CONCERTO**

### **LAURA FEDELE**

concerto / tributo alle Donne in occasione dell'8 marzo

### **TRIO BOBO IN CONCERTO**

### **LIVING WITHOUT MONEY**

film/documentario in anteprima cinematografica milanese

## SOLIDARIETÀ

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 importanti attività umanitarie nazionali e internazionali. Anche nel corso del 2011, 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.



ANPI Buccinasco

Cascina Bianca Onlus

Medici Senza Frontiere

AUSER

Team Galbiati

Enjoy Bike

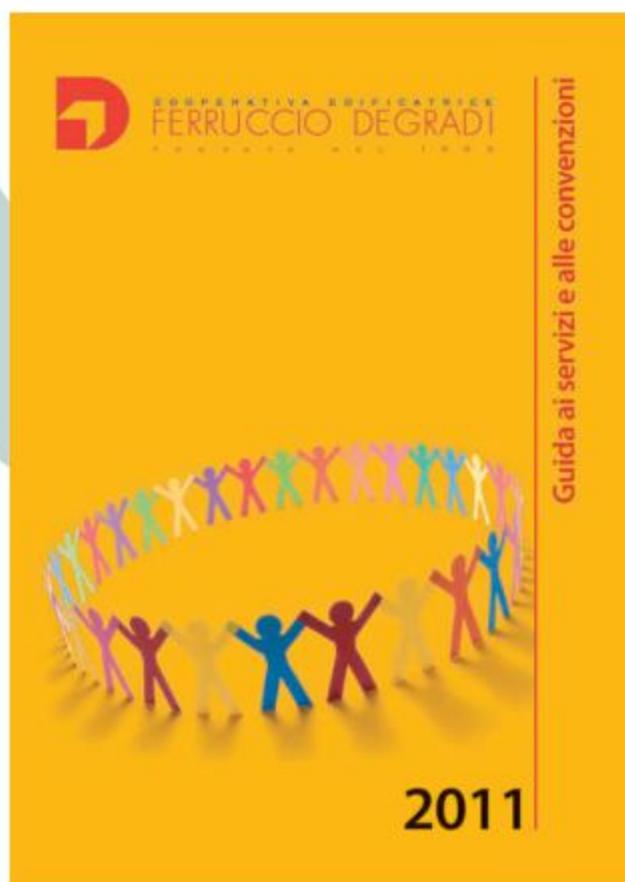
## CONVENZIONI

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.

[WWW.FERRUCCIODEGRADI.COOP](http://WWW.FERRUCCIODEGRADI.COOP)

### 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 sito internet.

### 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 sito internet.

## IL SITO INTERNET

Sito web ([www.ferrucciodegradi.coop](http://www.ferrucciodegradi.coop)). Lo 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.

### PAGINE VISITATE

2009	153.000	+ 29%
2010	106.492	- 44 %
2011	68.485	- 36 %

### NUMERO NUOVI VISITATORI

2009	14.084	+ 44%
2010	14.416	+ 2%
2011	13.096	- 9 %

## 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 sito internet.

### NUMERO DI ISCRITTI ALLA NEWSLETTER

2009	905	+ 194%
2010	998	+ 9,32 %
2011	1.109	+ 11,1 %

75

LA RELAZIONE SOCIALE



## RIEPILOGO ATTIVITÀ 2011

- Consegnati 189 alloggi e 186 box in edilizia libera a Milano – Conca Fallata – ex cartiera Binda.
- Consegnati 138 alloggi e 145 box in edilizia convenzionata a Corsico – Area ex cartiera Burgo.
- Consegnati 74 alloggi e 110 box in edilizia convenzionata a Rozzano via della Cooperazione.
- Consegnati 31 alloggi e 31 box in edilizia convenzionata a Bareggio via Piave.
- Consegnati 65 alloggi e 65 box in edilizia convenzionata a Rozzano via del Volontariato.
- Inizio dei lavori di realizzazione di 24 alloggi destinati alla vendita a Milano via Fratelli Zoia.
- Inizio dei lavori di realizzazione di 48 alloggi e 61 box in edilizia convenzionata a Corsico area ex cartiera Burgo.
- Inizio dei lavori di realizzazione di 136 alloggi in edilizia convenzionata ad Assago località Cascina Bazzana.

## 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](mailto:info@ferrucciodegradi.coop)**

**Sito internet: [www.ferrucciodegradi.coop](http://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  
Tel/fax: 02/4478038

### UFFICIO DI ROZZANO

Via XXV Aprile, 41  
Tel. 02/57506645





Albo Nazionale Società Cooperative a Mutualità Prevalente  
Categoria: Cooperative Edilizie di Abitazione n° A168868  
Albo Nazionale Cooperative Edilizie di Abitazione  
e loro Consorzi n° 03/015/146/1238  
Tribunale di Milano REA n° 141682  
CCIAA di Milano n° 00819280157  
C.F. e P.IVA 00819280157

Via Caldera 111 - 20153 Milano  
tel. 02 4521542 - fax 02 48201926  
info@ferrucciodegradi.coop  
www.ferrucciodegradi.coop

A horizontal brushstroke in shades of yellow and orange, with a textured, painterly appearance, serving as a background for the text.

[WWW.FERRUCCIODEGRADI.COOP](http://WWW.FERRUCCIODEGRADI.COOP)