



COOPERATIVA EDIFICATRICE  
**FERRUCCIO DEGRADI**  
F O N D A T A N E L 1 9 0 9



**BILANCIO SOCIALE 2004**





---

COOPERATIVA EDIFICATRICE  
FERRUCCIO DEGRADI  
Via Caldera, 111 - Milano

# BILANCIO SOCIALE

## ANNO 2004







## INDICE

Presentazione .....	Pag.	5
Gli obiettivi del Bilancio Sociale .....	Pag.	6
<b>1. L'IDENTITA' DELLA COOPERATIVA</b>		
1.1 Cenni storici .....	Pag.	11
1.2 I numeri della cooperativa .....	Pag.	12
1.3 Patrimonio edificato indiviso .....	Pag.	12
1.4 Patrimonio edificato a proprietà divisa .....	Pag.	12
1.5 L'assetto istituzionale .....	Pag.	13
1.6 Organismi associativi e di rappresentanza .....	Pag.	15
1.7 I valori e i principi cooperativi .....	Pag.	16
1.8 I valori di riferimento .....	Pag.	18
1.9 La missione .....	Pag.	19
1.10 Le strategie e le politiche .....	Pag.	20
<b>2. DETERMINAZIONE E DESTINAZIONE DEL VALORE AGGIUNTO</b>		
2.1 PROSPETTO DI DETERMINAZIONE DEL VALORE AGGIUNTO .....	Pag.	23
2.2 PROSPETTO DI DISTRIBUZIONE DEL VALORE AGGIUNTO .....	Pag.	24
<b>3. LA RELAZIONE SOCIALE</b>		
3.1 LA BASE SOCIALE .....	Pag.	28
L'evoluzione numerica		
La composizione qualitativa		
Le richieste di assegnazione		
3.2 IL PATRIMONIO A PROPRIETA' INDIVISA .....	Pag.	31
Numero delle unità immobiliari, assegnazioni, rilasci		
Nuove realizzazioni nell'ultimo triennio		
Il beneficio per i soci		
Il mantenimento e la riqualificazione del patrimonio		
I servizi all'abitare		
3.3 LE CASE DA ASSEGNARE IN PROPRIETA' .....	Pag.	39
Interventi diretti della Cooperativa in corso di realizzazione		
Interventi realizzati in compartecipazione o in forma consortile con altre Cooperative		
Interventi in corso di realizzazione in compartecipazione o in forma consortile con altre Cooperative		
Collaborazione tra Cooperative		
Interventi in corso di realizzazione in collaborazione con altre Cooperative		
3.4 PROSPETTIVE FUTURE .....	Pag.	43
Interventi diretti della Cooperativa		
Interventi in compartecipazione o in forma consortile con altre Cooperative		
Interventi in collaborazione con altre Cooperative		
Interventi in partecipazione con altre Cooperative o soggetti diversi (società di scopo)		
Ulteriori prospettive		



3.5	LA TRASPARENZA DEI RAPPORTI.....	Pag.	48
	La comunicazione		
	Premio Coopnet 2004		
	I rapporti contrattuali		
3.6	IL COINVOLGIMENTO E LA PARTECIPAZIONE DEI SOCI .....	Pag.	50
	Prima di diventare socio		
	Quando si è soci		
	Rapporti personali		
	La partecipazione al capitale sociale		
3.7	IL RISPARMIO SOCIALE .....	Pag.	52
	Finalità		
	La consistenza		
	La movimentazione		
	La remunerazione		
	Il socio depositante		
3.8	GLI ALTRI FINANZIATORI.....	Pag.	58
	Gli Istituti di credito		
3.9	DIPENDENTI E PROFESSIONALITA' .....	Pag.	59
	Dipendenti e collaboratori		
	Ambiente di lavoro		
	Struttura organizzativa		
	Formazione		
	Prevenzione e sicurezza		
	Professionalità		
3.10	L'AMBIENTE SOCIALE.....	Pag.	64
	Gli attori presenti		
	Le iniziative sociali		
	Convenzioni		
	Progetto rilancio socialità		
3.11	COSA PENSANO DI NOI: L'OPINIONE DEGLI STAKEHOLDERS .....	Pag.	73
3.12	LA MUTUALITA'.....	Pag.	77
	<b>CONCLUSIONI ED IMPEGNO PER IL FUTURO .....</b>	<b>Pag.</b>	<b>78</b>
	<b>SCHEDE DI VALUTAZIONE DEL BILANCIO SOCIALE .....</b>	<b>Pag.</b>	<b>79</b>



## PRESENTAZIONE

Prosegue il percorso di trasparenza e di dialogo intrapreso dalla Cooperativa Edificatrice Ferruccio Degradi, che intende confermare il proprio impegno verso il miglioramento delle performance aziendali nell'ottica più ampia dello sviluppo sostenibile e della responsabilità sociale all'interno del territorio in cui è presente.

L'essere parte di un "sistema", quello delle Cooperative di Abitanti, caratterizzato dall'orientamento ai principi della solidarietà e del mutualismo, rende ancora più forte l'esigenza e la volontà della nostra cooperativa di verificare la coerenza del proprio modo di agire rispetto a quelli che sono i valori, la missione e gli obiettivi che si è posta.

La redazione del Bilancio Sociale risponde alla necessità da parte della Cooperativa di fare un "resoconto" dei risultati delle proprie attività e del proprio lavoro non solo in termini strettamente economico-finanziari.

La sfida che ci si pone è quella di mettere a punto un sistema di contabilità etico-sociale che permetta di dare una misura, il più possibile oggettiva, delle proprie performance sociali, vale a dire di verificare la propria capacità di individuare correttamente e rispondere prontamente a quelle che sono le esigenze e le legittime aspettative di tutti gli attori con cui la Cooperativa interagisce e che ne sono parte integrante.

Con questo terzo Bilancio Sociale si vogliono comunicare gli obiettivi e i traguardi raggiunti nel campo sociale nel corso del 2004.

L'edizione di quest'anno presenta un'importante novità in linea con le più recenti pratiche di rendicontazione sociale: il coinvolgimento e l'opinione degli stakeholder. In particolare, attraverso un questionario si è tentato di "dar voce" oltre che ai soci, ad alcuni interlocutori esterni con cui la cooperativa interagisce, a vario titolo, nello svolgimento della propria attività. Attraverso la lettura complessiva dei risultati ottenuti è stato così possibile cogliere l'immagine che della Cooperativa Edificatrice Ferruccio Degradi hanno i suoi interlocutori e la funzione sociale che ad essa viene riconosciuta.

## GLI OBIETTIVI DEL BILANCIO SOCIALE

### IL BILANCIO SOCIALE SI PROPONE DI CONSEGUIRE I SEGUENTI OBIETTIVI:

1. fornire a tutti i portatori di interesse (gli stakeholder) un quadro complessivo dei risultati della Cooperativa, aprendo un processo interattivo di comunicazione sociale;
2. fornire informazioni utili sulla qualità dell'attività dell'organizzazione per ampliare e migliorare – anche sotto il profilo etico/sociale – le conoscenze e le possibilità di valutazione e di scelta degli stakeholders.

### IN PARTICOLARE CIÒ SIGNIFICA:

- a. dare conto dell'identità e del sistema di valori di riferimento assunti dalla nostra Cooperativa e della loro declinazione nelle scelte imprenditoriali, nei comportamenti gestionali nonché nei loro risultati ed effetti;
- b. rappresentare il valore aggiunto e la sua ripartizione;
- c. fornire indicazioni sulle interazioni fra la Cooperativa e l'ambiente nel quale essa opera, ovvero evidenziare il rapporto sussistente fra l'impresa e i diversi portatori di interesse.

Come strumento di comunicazione, il Bilancio Sociale, soddisfa, contemporaneamente, due esigenze conoscitive:

1. quella "interna" – relativa al processo di pianificazione, programmazione e controllo dell'attività – indispensabile per assicurare una partecipazione consapevole e motivata di tutti gli attori coinvolti nel processo di gestione;
2. quella "esterna", conseguente alla particolare attenzione che è dovuta agli aspetti sociali ed etici in una gestione dove condivisione dei valori e trasparenza rappresentano fattori essenziali.

### LA STRUTTURA

Il nostro Bilancio Sociale è redatto secondo i principi dettati da **G.B.S.** (Gruppo di studio per la statuizione dei principi di redazione del Bilancio Sociale). Il documento si presenta così composto:

#### 1. IDENTITÀ

Riguarda l'enunciazione della missione, dei valori, degli indirizzi strategici, attraverso la descrizione sintetica ed immediata dell'identità e della ragion d'essere dell'organismo.

Schematicamente, i contenuti fondamentali e gli elementi conoscitivi essenziali di questa parte del Bilancio Sociale possono riferirsi a:

Individuazione dell'assetto istituzionale

Presentazione del sistema di valori di riferimento

Indicazione della missione

Illustrazione delle strategie

Presentazione degli obiettivi e degli elementi qualificanti della gestione

#### 2. ANALISI E RIPARTIZIONE DEL VALORE AGGIUNTO

Presenta il Valore Aggiunto, ottenuto alla fine dell'esercizio, che rappresenta il parametro fondamentale per misurare il valore realizzato dall'organizzazione e per valutare anche quantitativamente l'effetto sociale delle attività svolte.

L'analisi attenta del modo in cui il Valore Aggiunto si "ripartisce" fra tutti i soggetti che concorrono al ciclo operativo rappresenta, così, un'esplicita sottolineatura dei benefici che l'attività è riuscita a generare nel periodo e che, sicuramente in forme del tutto "singolari", raggiungono una platea vasta ed altamente sensibile di referenti e di interlocutori.

#### 3. RELAZIONE SOCIALE

Comprende la descrizione dettagliata dei dati quantitativi e delle informazioni qualitative di ciò che è stato fatto nei confronti dei Soci e degli altri interlocutori per realizzare la missione.

In sintesi, contiene l'individuazione e la valutazione, il più possibile completa e realistica, degli effetti "esterni" realizzati, ovverosia dell'impatto più generale sull'ambiente socio-economico di riferimento e sul benessere, derivante – direttamente e indirettamente dallo svolgimento dell'attività della Cooperativa.



## PRINCIPI GENERALI DI REDAZIONE

Questo Bilancio Sociale condivide con il Bilancio d'Esercizio i principi generali di chiarezza, di informazione veritiera e corretta, di prudenza e di competenza nella prospettiva di continuazione dell'attività, ma trova fondamento anche in un corpo di principi di redazione specifici, finalizzati ad agevolare ciascun possibile *stakeholder* nell'identificazione e comprensione dei fenomeni che lo riguardano.

### RESPONSABILITÀ

Attraverso le categorie identificate nella Relazione Sociale, si intende rendere conto a tutti gli interlocutori interni ed esterni (*stakeholder*) degli effetti delle proprie scelte, con particolare riguardo al temperamento dei diversi interessi legittimi.

### IDENTIFICAZIONE E COERENZA

Si è inteso dare la più chiara percezione della missione che si persegue, nonché della coerenza delle politiche e delle scelte di intervento operate con i valori dichiarati.

### UTILITÀ-SIGNIFICATIVITÀ-RILEVANZA

Sono state incluse tutte le informazioni ritenute utili a soddisfare il desiderio del pubblico di essere informato in modo attendibile e completo sulle azioni che hanno prodotto un impatto reale e significativo nella realtà circostante.

### TRASPARENZA-VERIFICABILITÀ

Si è privilegiata l'inclusione d'informazioni quantitative riscontrabili nella documentazione anche di natura extra-contabile, per consentire a tutti i destinatari del Bilancio Sociale di comprenderne il procedimento logico di formazione e le scelte discrezionali adottate.

### COMPARABILITÀ

Con l'adozione di strutture di riferimento standard, si è inteso realizzare un documento che avesse una consequenzialità logica nel tempo e potesse essere facilmente confrontato.

## IDENTIFICAZIONE DEGLI STAKEHOLDER

Con il termine "stakeholder" si indicano normalmente tutti i soggetti che hanno un interesse legittimo (*stake*) nell'attività dell'impresa, e che influenzano o sono influenzati dalle decisioni aziendali.

Nell'identificazione dei principali interlocutori con cui si relaziona la Cooperativa Ferruccio Degradi si è scelto di adottare un metodo che rispettasse le peculiarità dell'organizzazione e che potesse esprimere, in maniera adeguata, le responsabilità di cui essa è portatrice nei confronti della società civile e degli altri *stakeholder*. Per redigere il Bilancio Sociale si sono identificate le diverse categorie di portatori di interesse con cui la nostra Cooperativa interagisce. Le categorie più significative emerse dall'analisi sono:

**SOCI**, persone alla cui soddisfazione dei bisogni sono rivolte tutte le principali attività

**RISORSE UMANE**, verso le quali la Cooperativa Ferruccio Degradi trasferisce i propri valori e si impegna a migliorare le condizioni di lavoro ed a favorire una crescita professionale, consapevole che arricchimento culturale e valorizzazione delle competenze del personale rappresentano le basi su cui crescere e operare;

**FORNITORI**, nella cui scelta la Cooperativa privilegia principalmente aspetti di serietà, affidabilità e condivisione dei propri valori di riferimento;

**ALTRE COOPERATIVE**, con cui si scambiano conoscenze e "buone prassi" nell'ottica del perseguimento di obiettivi comuni e di estensione del proprio raggio d'azione;

**COLLETTIVITÀ**, verso la quale la Cooperativa Ferruccio Degradi indirizza attività ed iniziative di crescita culturale e di solidarietà sociale;

**PUBBLICA AMMINISTRAZIONE ED ORGANISMI ISTITUZIONALI**, con cui si instaurano rapporti ispirati a principi di collaborazione, all'insegna del dialogo e della disponibilità per il raggiungimento di comuni interessi.

**INVESTITORI E BANCHE**, le Cooperative si trovano a dover affrontare nuovi tipi di rischio, dettati anche dall'applicazione degli accordi di Basilea 2. Ciò comporterà una nuova valutazione del merito creditizio da parte degli Istituti di credito nei confronti delle Cooperative.



---

# 1

LA PRESENTAZIONE DEI VALORI, DEGLI INDIRIZZI STRATEGICI E DELLE POLITICHE PERSEGUITE DALLA COOPERATIVA, SI CONFIGURA COME UNA DESCRIZIONE SINTETICA ED IMMEDIATA DELL'IDENTITÀ E DELLA RAGION D'ESSERE DELL'ORGANIZZAZIONE. UNA CHIARA E REALISTICA INDICAZIONE DELLA MISSIONE E DELLA SUA MOTIVAZIONE "SOCIALE" PER COSTRUIRE

## IDENTITÀ

E CONSOLIDARE NEL TEMPO UN CORRETTO CANALE DI COMUNICAZIONE , NONCHÉ PER CONSENTIRE DI REINTERPRETARE LE GRANDEZZE ECONOMICHE ALLA LUCE DEI RISULTATI RAGGIUNTI.

L'INDIVIDUAZIONE DELLA FISIONOMIA CHE IDENTIFICA E CARATTERIZZA LA STRUTTURA, CON LA PRESENTAZIONE DI UNA SERIE BEN DEFINITA DI ELEMENTI OGGETTIVI CHE PRECISANO L'ASSETTO ISTITUZIONALE, LA STORIA, L'EVOLUZIONE E LE ATTIVITÀ DELLA COOPERATIVA EDIFICATRICE  
FERRUCCIO DEGRADI







## L'IDENTITA' DELLA COOPERATIVA

### 1.1 CENNI STORICI

La Cooperativa è stata fondata il 1 giugno 1909 nel borgo di Quarto Cagnino, allora facente parte del Comune di Trenno ed Uniti, con la ragione sociale "Cooperativa Unione e Libertà". I soci fondatori erano nove: fabbri, commessi, giornalieri, falegnami, contadini ed un impiegato.

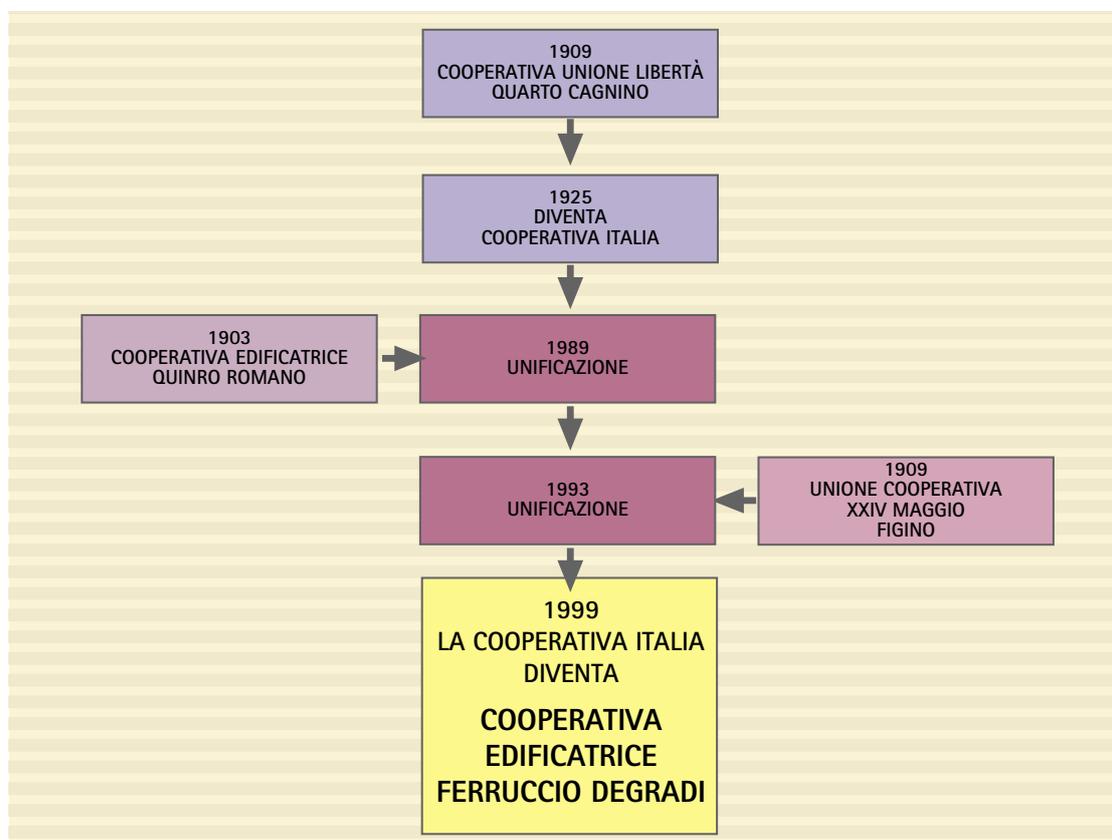
Nel 1925, sotto il fascismo, le fu assegnato il nome di "Italia".

L'attuale dimensione aziendale si è determinata in seguito all'accorpamento, nell'anno 1989, della Cooperativa Edificatrice di Quinto Romano (fondata nel 1903) e, nel 1993, della Unione Cooperativa XXIV Maggio di Figino (fondata nel 1909).

Tutte e tre le cooperative originarie operavano sul territorio locale col medesimo scopo prevalente: costruire case da assegnare ai Soci in godimento e, da circa vent'anni, anche in proprietà.

La decisione di dar vita ad un'unica cooperativa è stata frutto della consapevolezza dei rispettivi gruppi dirigenti: superare la frammentazione, dando vita ad una società più solida, avrebbe consentito di rispondere meglio a tutti coloro che nell'attività delle Cooperative riponevano legittime attese.

Nel 1999, in memoria del proprio ultimo Presidente, nonché dirigente cooperativo lombardo di grande valore, prematuramente scomparso, la ragione sociale diventa quella attuale: Cooperativa Edificatrice Ferruccio Degradi.



## 1.2 I NUMERI DELLA COOPERATIVA

Soci	Numero	2.738
Valore della produzione	Euro	9.241.925
Patrimonio netto	Euro	3.928.609
Raccolta di deposito sociale	Euro	20.112.214

La tabella rappresenta alcuni dati indicativi della dimensione della Cooperativa.

## 1.3 IL PATRIMONIO IMMOBILIARE

### PATRIMONIO EDIFICATO INDIVISO AL 31/12/2004

Interventi realizzati dalla nascita della Cooperativa ad oggi, che sono rimasti in proprietà della Cooperativa stessa.

Alloggi	numero	693
Box	numero	491
Altre unità non residenziali	numero	68
Sale riunioni, spettacoli e impianti sportivi	numero	7

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

## 1.4 PATRIMONIO EDIFICATO A PROPRIETA' DIVISA

Rappresentano gli immobili realizzati e consegnati, costruiti per essere venduti ai soci.

Alloggi	numero	76
Box	numero	93
Altre unità non residenziali	numero	16





## 1.5 L'ASSETTO ISTITUZIONALE

Una Cooperativa di abitazione manifesta dal punto di vista istituzionale esigenze particolari, derivanti dalla natura stessa dello scambio mutualistico. I soci realizzano, infatti, un unico scambio con la cooperativa, per quanto dilazionato nel tempo rispetto al momento della loro adesione. Da qui lo sforzo – per mantenere vive nel tempo le relazioni con i soci – di equiparare la figura del socio con quella di abitante in modo da allargare i confini dello scambio mutualistico, abbracciando tematiche della vita di tutti i giorni e di interesse dei soci.

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

### CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Il Consiglio di Amministrazione realizza la gestione operativa della cooperativa, esegue e decide gli atti amministrativi nell'ambito degli indirizzi e delle regole stabilite dall'assemblea dei soci. La nomina degli amministratori spetta all'assemblea dei soci ed ha durata di tre anni. Il Consiglio di Amministrazione elegge il Presidente ed il Vice Presidente

### PRESIDENTE

È il legale rappresentante della cooperativa, sovrintende alla gestione complessiva della cooperativa e cura l'attuazione delle deliberazioni dell'Assemblea dei Soci e del Consiglio di Amministrazione.

COMPOSIZIONE CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE	
<b>ZANNI FRANCESCO (PRESIDENTE)</b>	Pedrazzi Mauro
Acerbi Claudio (VicePresidente)	Poletto Ostelio
Caimi Egidio Angelo	Tonani Gianpaolo
Nebbiolini Fabio	Ugliano Federico

### COLLEGIO SINDACALE

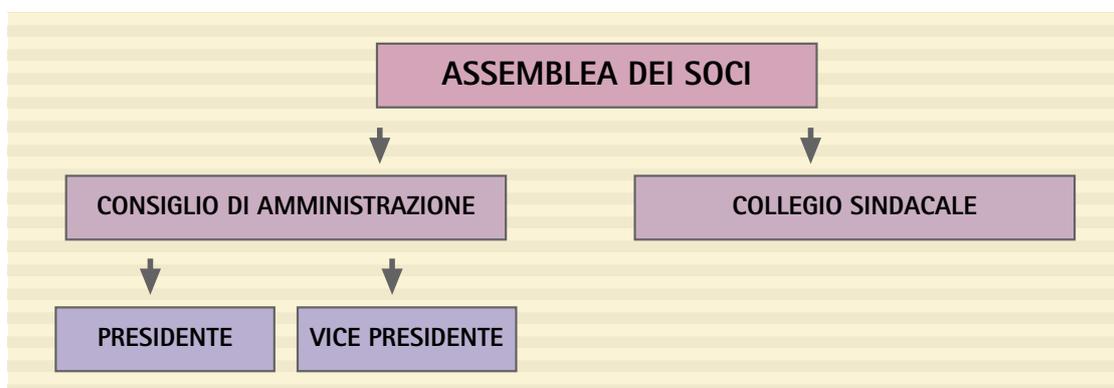
È l'organo di controllo e vigilanza delle cooperative. Deve controllare l'amministrazione, la regolare tenuta della contabilità, la corrispondenza del bilancio e del conto profitti e perdite, dei libri e delle scritture contabili, verificare la consistenza della cassa, ecc. Il collegio è costituito da tre membri effettivi e da due supplenti, dura in carica tre anni e i suoi componenti sono rieleggibili. Da quest'anno il Collegio sindacale ha anche il compito di controllo contabile.

SINDACI EFFETTIVI	
Cereda Valeriano	PRESIDENTE
Garbagnati Fulvio	
Orlandi Gianpaolo	

SINDACI SUPPLENTI	
Arrigoni Neri Alessandra	
Vignoni Ivano Costante	

### CERTIFICAZIONE DI BILANCIO

Il Bilancio della Cooperativa è sottoposto annualmente alla certificazione da parte di una società esterna specializzata in revisioni, attualmente la Uniaudit di Bologna. L'incarico per la revisione è di tre anni, rinnovabile al massimo per altri tre. La certificazione del Bilancio rappresenta un indubbio elemento di garanzia nella gestione della Cooperativa



### I RIFERIMENTI DELLA COOPERATIVA SONO I SEGUENTI:

COOPERATIVA EDIFICATRICE FERRUCCIO DEGRADI

Sede Legale: 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)



LA COOPERATIVA EDIFICATRICE FERRUCCIO DEGRADI È PARTE DI UN SISTEMA PIÙ AMPIO CHE COMPRENDE:

### 1.6 ORGANISMI ASSOCIATIVI E DI RAPPRESENTANZA:

	LEGACOOOP (Lega Nazionale Cooperative e Mutue)
	A.N.C.Ab. (Associazione Nazionale Cooperative di Abitanti)
	A.L.C.Ab. (Associazione Regionale Cooperative di Abitanti)

L'adesione comporta la revisione annuale dei Libri sociali.

### ISCRIZIONE ALBI NAZIONALI

- la Cooperativa Ferruccio Degradi ha richiesto l'iscrizione all'Albo Nazionale della Società Cooperative, nella sezione dedicata alle Cooperative a mutualità prevalente
- è iscritta all'Albo Nazionale delle Società Cooperative Edilizie e di Abitazione e loro Consorzi al n. 03/015/146/1238.

### STRUTTURE OPERATIVE (LE NOSTRE PARTECIPAZIONI PIÙ SIGNIFICATIVE):

**COOPERATIVA EDIFICATRICE MILANO SUD OVEST:** con sede in Buccinasco (MI), che opera prevalentemente nel settore della proprietà divisa, con la quale si è avviato un processo di unificazione che prevediamo si concretizzi nel corso del 2005.

**PROSPETTIVE URBANE:** è la struttura deputata ad intervenire sui grandi Piani di Riqualficazione Urbana della città.

**CORCAB (CONSORZIO REGIONALE COOPERATIVE DI ABITAZIONE):** è il Consorzio di servizio per le consulenze tecniche alle cooperative.

**MILANO SUD OVEST SRL:** è una società di scopo, costituita per l'acquisizione di un'area edificabile a Buccinasco (MI).

**SESTANTE SRL:** è una società di scopo, costituita per l'acquisizione di un'area edificabile a Trezzano sul Naviglio (MI).

**CONSORZIO PRU CERTOSA:** è il consorzio di scopo, formato dalle cooperative che stanno intervenendo sull'omonimo piano di recupero (edifici R6, R7 ed R9).

**CONSORZIO R11 PRU CERTOSA:** è il consorzio di scopo, formato dalle cooperative che stanno intervenendo sull'omonimo edificio.



## 1.7 I VALORI E I PRINCIPI COOPERATIVI

Una cooperativa è un'impresa che, oltre a dover competere sul mercato, cerca di realizzare alcuni importanti valori di solidarietà e di mutualità fra lavoratori e fra generazioni. In questo senso il mondo cooperativo rappresenta un modello di economia alternativo a quello liberista, basato sul profitto individuale.

Ancora oggi i valori e i principi cooperativi continuano ad essere la più grande ricchezza per il mondo cooperativo al punto da costituire anche un importante fonte di vantaggio competitivo.

Il successo di una cooperativa dipende infatti dal grado in cui i cooperatori riescono a dar vita ad un'impresa che incarni in pieno i valori di mutualità, solidarietà, democrazia e pluralismo

Anche per questo l'ACI (Alleanza Cooperativa Internazionale), a cui la nostra Cooperativa attraverso Legacoop aderisce, ha ritenuto opportuno sintetizzare i principi che guidano l'agire dei cooperatori in un'apposita Tavola dei Principi, approvata dal XXXI Congresso, tenutosi a Manchester nel 1995.

Sempre nel 1995, poi, la Lega Nazionale delle Cooperative e Mutue ha deciso di elaborare una Carta dei valori cooperativi, vero e proprio punto di riferimento per ogni cooperatore degno di questo nome

### **LA TAVOLA DEI PRINCIPI DELL'ACI (ALLEANZA COOPERATIVA INTERNAZIONALE) APPROVATA DAL XXXI CONGRESSO, TENUTOSI A MANCHESTER NEL 1995.**

#### **1° PRINCIPIO: ADESIONE LIBERA E VOLONTARIA**

Le cooperative sono organizzazioni volontarie aperte a tutti gli individui capaci di usare i servizi offerti e desiderosi di accettare le responsabilità connesse all'adesione, senza alcuna discriminazione sessuale, sociale, razziale, politica o religiosa.

#### **2° PRINCIPIO: CONTROLLO DEMOCRATICO DA PARTE DEI SOCI**

Le cooperative sono organizzazioni democratiche, controllate dai propri soci che partecipano attivamente nello stabilire le politiche e nell'assumere le relative decisioni. Gli uomini e le donne eletti come rappresentanti sono responsabili nei confronti dei soci. Nelle cooperative di primo grado, i soci hanno gli stessi diritti di voto (una testa, un voto), e anche le cooperative di altro grado sono ugualmente organizzate in modo democratico.

#### **3° PRINCIPIO: PARTECIPAZIONE ECONOMICA DEI SOCI**

I soci contribuiscono equamente al capitale delle proprie cooperative e lo controllano democraticamente. Almeno una parte di questo capitale è di norma proprietà comune della cooperativa. I soci di norma, percepiscono un compenso limitato, se del caso, sul capitale sottoscritto come condizione per l'adesione. I soci allocano i surplus per qualunque dei seguenti scopi: sviluppo della cooperativa, possibilmente creando delle riserve, parte delle quali almeno dovrebbe essere indivisibile; benefici per i soci in proporzione alle loro transazioni con la cooperativa stessa, e sostegno ad altre attività approvate dalla base sociale.

#### **4° PRINCIPIO: AUTONOMIA ED INDIPENDENZA DEI SOCI**

Le cooperative sono organizzazioni autonome, autosufficienti controllate dai soci. Nel caso in cui esse sottoscrivano accordi con altre organizzazioni (incluso i governi) o ottengano capitale da fonti esterne, le cooperative sono tenute ad assicurare sempre il controllo democratico da parte dei soci e mantenere l'autonomia dalla cooperativa stessa.

#### **5° PRINCIPIO: EDUCAZIONE, FORMAZIONE ED INFORMAZIONE**

Le cooperative s'impegnano ad educare ed a formare i propri soci, i rappresentanti eletti, i managers e il personale, in modo che questi siano in grado di contribuire con efficienza allo sviluppo delle proprie società cooperative. Le cooperative devono attuare campagne di informazione allo scopo di sensibilizzare l'opinione pubblica, particolarmente i giovani e gli opinionisti di maggiore fama, sulla natura e i benefici della cooperazione.

#### **6° PRINCIPIO: COOPERAZIONE TRA COOPERATIVE**

Le cooperative servono i propri soci nel modo più efficiente e rafforzano il movimento cooperativo lavorando insieme, attraverso le strutture locali nazionali, regionali e internazionali.

#### **7° PRINCIPIO: INTERESSE VERSO LA COMUNITÀ**

Le cooperative lavorano per uno sviluppo sostenibile delle proprie comunità attraverso politiche approvate dai propri soci

## LA CARTA DEI VALORI ELABORATA NEL 1995 DA LEGACOOOP

1. Il socio è il nucleo originario di ogni forma di mutualità e rappresenta il primo riferimento concreto dell'azione cooperativa.
2. Le imprese cooperative svolgono il proprio ruolo economico a favore dei cooperatori, delle generazioni future, della comunità sociale. Esse offrono ai propri partecipanti sicurezza, vantaggi e riconoscimenti in proporzione al concorso individuale di ognuno.
3. La principale risorsa della cooperazione è rappresentata dagli individui che ne fanno parte. Ogni cooperativa deve valorizzarne il lavoro, stimolarne e riconoscerne la creatività, la professionalità, la capacità di collaborare per il raggiungimento degli obiettivi comuni.
4. Il cooperatore si manifesta innanzitutto con il rispetto per le persone. Al cooperatore si richiede franchezza, spirito di giustizia e senso di responsabilità, qualunque sia il suo ruolo o la sua posizione.
5. Le imprese cooperative si manifestano con la qualità dei lavori che si svolgono, la trasparenza, l'onestà e la correttezza dei comportamenti.
6. La cooperazione considera il pluralismo sempre un bene. Nei rapporti che intrattiene con le altre forze economiche, politiche e sociali essa rispetta la loro natura, opinione, cultura e agisce secondo la propria originalità, autonomia, capacità di proposta.
7. L'esistenza della cooperazione, il suo segno distintivo, la sua regola sono fondate sul principio di solidarietà. Al fondo di ogni relazione o transazione tra soggetti economici esistono sempre i rapporti umani.
8. La cooperazione interpreta il mercato come luogo di produzione di ricchezza, di rispetto della salute e dell'ambiente, di sviluppo dell'economia sociale. Essa agisce nel mercato non solo in osservanza delle leggi, ma secondo i principi di giustizia e utilità per i propri soci e per la collettività.
9. La cooperazione concorre allo sviluppo del mercato migliorando le imprese esistenti e creandone di nuove; organizzando la domanda, rispondendo ai bisogni della collettività. Con questi significati essa intende la promozione cooperativa.
10. La cooperazione considera il diritto e il rischio di fare impresa come manifestazioni di libertà.
11. La cooperazione regola i rapporti interni sulla base del principio di democrazia. Le imprese cooperative realizzano compiutamente le proprie finalità associandosi nel movimento cooperativo, che promuove tra di loro, che ne valorizza i patrimoni collettivi, garantendo le adeguate forme di controllo.
12. La mutualità cooperativa, definita dai principi dell'Alleanza Cooperativa Internazionale, non è solo un modo di produrre e distribuire la ricchezza più adeguato agli interessi dei partecipanti, ma una concezione dei rapporti umani. La cooperazione trova le proprie radici nel valore dell'imprenditorialità associata, ricerca il proprio sviluppo nel mercato, considera proprio fine il miglioramento delle condizioni materiali, morali e civili dell'uomo.



*Henri Rousseau, Il doganiere - Festa dell'Indipendenza (1892)*

## 1.8 I VALORI DI RIFERIMENTO

L'azione della Cooperativa si ispira al seguente principio di massima:

*"sviluppare con rigore imprenditoriale attività e azioni finalizzate al miglioramento della qualità della vita dei propri soci e della collettività, partendo dalle esigenze abitative e ponendo come base del proprio operare i valori fondanti della cooperazione."*

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. Inoltre, 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

La nostra attività è costruita e realizzata intorno agli uomini e alla soddisfazione delle loro esigenze e dei loro bisogni

### SENSIBILITÀ AMBIENTALE

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

### 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.



## 1.9 LA MISSIONE

Dai valori sopra enunciati discendono i punti qualificanti la missione della Cooperativa.

### VERSO I SOCI

- 1) Rispondere al bisogno abitativo dei soci attuali e futuri, con le forme più idonee a garantire il soddisfacimento della domanda di casa sia in affitto che in proprietà, avendo riguardo ad ottenere il miglior rapporto possibile qualità-prezzo per l'alloggio.
- 2) Qualificare l'abitare in Cooperativa con contenuti che vadano oltre alla semplice disponibilità del bene casa. Ciò si traduce, a titolo esemplificativo: nella fornitura di servizi accessori all'abitare a condizioni di economicità e qualità del servizio; nella messa a disposizione di spazi comuni, che favoriscano rapporti di socialità e senso di appartenenza fra gli abitanti; nella valorizzazione dei rapporti di scambio Socio-Cooperativa tesi ad esaltare i contenuti di serenità e stabilità, che devono accompagnare l'assegnazione dell'alloggio, sia esso in affitto, che in proprietà.
- 3) Garantire al patrimonio indiviso un elevato livello manutentivo, possibilmente volto ad un suo accrescimento di valore tramite interventi che non si limitino soltanto alla conservazione dell'esistente ed al rispetto delle normative, ma che ne migliorino le caratteristiche di comfort e funzionalità.

### VERSO LA COLLETTIVITÀ

- 4) Sviluppare tutte le iniziative possibili volte a favorire l'aggregazione sociale ed il generale miglioramento della qualità della vita delle persone nell'ambito del territorio di riferimento. Questa attività deve concretizzarsi in modo sinergico con tutte le realtà associative operanti sul territorio e che condividono i valori di fondo ai quali si ispira l'attività della Cooperativa. La Cooperativa deve poter essere riconosciuta come punto di riferimento quotidiano per la collettività in cui si trova ad operare.

### VERSO LA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE

- 5) Proporsi come interlocutore affidabile e di riferimento. Cento anni di esperienza nel campo dell'edilizia "socialmente compatibile" possono essere messi a disposizione dei nuovi progetti di sviluppo urbanistico integrato sui quali si stanno cimentando ormai tutte le Amministrazioni Comunali. Case, ma, soprattutto, spazi, abitanti, servizi e qualità della vita, rappresentano elementi propri della cooperazione perché ad essa connaturati.

### VERSO IL MOVIMENTO COOPERATIVO

- 6) l'adesione ai valori cooperativi rappresenta un preciso impegno verso l'intero Movimento Cooperativo: l'impegno a favorirne la crescita, a sostenerlo per superarne i passaggi più delicati, a collaborare con le altre Cooperative aderenti rendono concreto il valore mutualistico al quale si ispira la Cooperativa.

## 1.10 LE STRATEGIE E LE POLITICHE

Valori e missione determinano le principali strategie e politiche di gestione e di valorizzazione del patrimonio edificato, di valutazione e progettazione dei nuovi interventi costruttivi, di rapporto con la pubblica amministrazione, di coinvolgimento dei professionisti, dei collaboratori e del personale dipendente. Ne evidenziamo alcune:

### VERSO I SOCI CHE HANNO L'ESIGENZA DI UNA CASA IN AFFITTO

la messa a reddito del patrimonio di proprietà della Cooperativa tramite la determinazione di canoni di godimento sempre sostenibili, ma, al tempo stesso, adeguati all'entità del valore immobiliare è garanzia di produzione di ricchezza per meglio affrontare la realizzazione di nuovi interventi. Fare in modo che l'assegnazione di un alloggio in Cooperativa sia accompagnata da elementi di stabilità contrattuale, affinché l'affitto possa essere considerato come una soluzione al problema casa di pari dignità rispetto ad altre.

### VERSO I SOCI CHE MUTANO LE PROPRIE ESIGENZE ABITATIVE

favorire la mobilità interna significa mettere a disposizione dei soci in godimento il tipo di appartamento più confacente alle proprie esigenze di spazio e ubicazione. L'alloggio divenuto per vari motivi non più corrispondente alle proprie necessità può soddisfare le esigenze di soci con differenti bisogni.

### VERSO I SOCI CHE HANNO L'ESIGENZA DI UNA CASA IN PROPRIETÀ

l'opportunità fornita dalle realizzazioni a proprietà divisa, di condizioni vantaggiose rispetto al mercato, può essere colta anche dai soci in godimento. Ciò consente di riproporre le abitazioni a proprietà indivisa rese disponibili ai soci che devono soddisfare bisogni abitativi primari (giovani coppie, soggetti svantaggiati, ecc.).

### VERSO LA COLLETTIVITÀ

essere attenti all'impatto ambientale, che deriva dall'attività, favorire la salubrità degli edifici, il risparmio energetico, il decoro, significa rendere un servizio non solo agli abitanti delle case, ma all'intera collettività dei quartieri. Favorire l'aggregazione sociale, anche attraverso la messa a disposizione di spazi adeguati ed il sostegno ad attività meritevoli contribuisce all'innalzamento della qualità della vita a beneficio di tutti.

### VERSO IL MOVIMENTO COOPERATIVO

partecipare, anche in forma consortile, assieme ad altre Cooperative ai grandi piani di riqualificazione della città. Sempre di più questa rappresenterà la modalità necessaria per poter essere presenti su interventi importanti che, in alternativa, sarebbero appannaggio solo dei grandi gruppi immobiliari privati, valutare la possibilità di dar vita a cooperative con dimensioni adeguate, anche tramite processi di accorpamenti e fusioni di cooperative.

### VERSO I DIPENDENTI

motivare i dipendenti come cooperatori, parte di una organizzazione che, pur nel rispetto dei ruoli, superando lo sterile concetto di potere gerarchico, favorisce la presa di coscienza della utilità sociale della propria performance professionale e rappresenta un elemento di successo dell'organizzazione stessa.

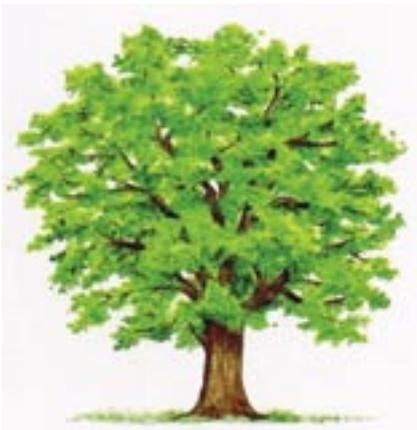
---

# 2

L'ANDAMENTO GESTIONALE, ATTRAVERSO LA RICLASSIFICAZIONE DEL CONTO ECONOMICO, RAPPRESENTA IL PRINCIPALE TRAMITE DI RELAZIONE CON IL BILANCIO DI ESERCIZIO. FONDAMENTALE PER RENDERE EVIDENTE L'EFFETTO ECONOMICO, (O ECONOMICAMENTE ESPRIMIBILE) CHE L'ATTIVITÀ DELLA COOPERATIVA EDIFICATRICE FERRUCCIO DEGRADI HA PRODOTTO SULLE PIÙ IMPORTANTI CATEGORIE DI STAKEHOKLDER.

## DETERMINAZIONE E DESTINAZIONE DEL VALORE AGGIUNTO

IN DEFINITIVA, GLI AGGREGATI CHE COSTITUISCONO LA MISURA TIPICA DELL'IMPATTO ESERCITATO DALLA COOPERATIVA SUL NUCLEO DEGLI INTERLOCUTORI PIÙ SIGNIFICATIVI DELL'ATTIVITÀ E, QUINDI, L'ELEMENTO IMPRESCINDIBILE PER VALUTARE I RISULTATI CONSEGUITI IN TERMINI DI RISORSE "DISTRIBUITE", DI UTILITÀ SOCIALE "REALIZZATA" E DI POSSIBILI BENEFICI "DIRETTI ED INDIRECTI".







Il Valore aggiunto ha lo scopo di misurare la capacità della Cooperativa di generare "ricchezza" e di individuare le modalità attraverso cui essa viene ripartita tra i diversi interlocutori significativi. In particolare, osservando il modo in cui il valore aggiunto viene distribuito si ha una idea sintetica dei rapporti economici fra l'impresa e i suoi principali referenti.

Il valore aggiunto presentato è tratto direttamente dal prospetto di conto economico del bilancio di esercizio, le cui poste costitutive sono state opportunamente riclassificate secondo le indicazioni metodologiche del GBS. Esso viene distribuito ai diversi fattori che hanno contribuito a generarlo: *i lavoratori dipendenti della Cooperativa* (stipendi); *le banche* (tramite gli oneri finanziari, cioè l'interesse sui debiti); *la Pubblica Amministrazione* (tramite le imposte sul reddito dell'esercizio); *il Deposito Sociale* (interessi sui libretti a favore dei Soci prestatori); *il patrimonio della Cooperativa* (accantonamento a riserva indivisibile); *Liberalità esterne* (Versamento a Gestiform, Solidarietà, ecc.).

Certamente il Rendiconto del Valore Aggiunto, articolato nel Prospetto della sua Determinazione ed in quello della sua Destinazione, non esaurisce la rappresentazione dell'impatto sociale della attività della Cooperativa, poiché non mostra tutto quanto si è fatto in termini di risposte ai bisogni della base sociale e di impatto sociale nei confronti degli altri interlocutori, tuttavia, realizzando un collegamento con il bilancio economico e la contabilità, costituisce uno strumento quantitativo ed oggettivo di non trascurabile utilità.

## 2.1 PROSPETTO DI DETERMINAZIONE DEL VALORE AGGIUNTO (valori espressi in migliaia di Euro)

VALORE AGGIUNTO GLOBALE		ANNO 2004	ANNO 2003	ANNO 2002
<b>A) Valore della produzione</b>				
1.	Ricavi delle vendite e delle prestazioni meno rettifiche di ricavo	4.228	6.633	3.345
2.	Variazione delle rimanenze di beni in corso di costruzione, semilavorati e finiti	4.904	- 273	5.138
3.	Variazione dei lavori in corso su ordinazione			
4.	Altri ricavi e proventi	8	7	11
	<b>Ricavi della produzione tipica</b>	<b>9.140</b>	<b>6.367</b>	<b>8.494</b>
5.	Ricavi per produzioni atipiche (produzioni in economia)		0	13
	<b>Totale valore della produzione</b>	<b>9.140</b>	<b>6.367</b>	<b>8.494</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)	-5.547	-2.875	-4.975
7.	Costi per servizi	-1.296	-1.213	-1.297
8.	Costi per godimento di beni di terzi	-25	-25	-13
9.	Accantonamenti per rischi	-163	-116	-246
10.	Altri accantonamenti			
11.	Oneri diversi di gestione	-142	-107	-80
	<b>Totale costi intermedi della produzione</b>	<b>-7.173</b>	<b>-4.336</b>	<b>-6.611</b>
<b>VALORE AGGIUNTO CARATTERISTICO LORDO</b>		<b>1.967</b>	<b>2.031</b>	<b>1.883</b>
<b>C) Componenti accessori e straordinari</b>				
12.	<b>+/- Saldo gestione accessoria</b>	<b>175</b>	<b>185</b>	<b>230</b>
	Ricavi accessori	175	185	230
	Costi accessori			
13.	<b>+/- Saldo componenti straordinari</b>	<b>-1</b>	<b>-41</b>	<b>34</b>
	Ricavi accessori	16	110	36
	Costi accessori	-17	-151	-2
<b>VALORE AGGIUNTO GLOBALE LORDO</b>		<b>2.141</b>	<b>2.175</b>	<b>2.147</b>
	Ammortamenti della gestione per gruppi omogenei di beni	-169	-162	-147
<b>VALORE AGGIUNTO GLOBALE NETTO</b>		<b>1.972</b>	<b>2.013</b>	<b>2.000</b>

**2.2 PROSPETTO DI DISTRIBUZIONE DEL VALORE AGGIUNTO** (valori espressi in migliaia di Euro)

DISTRIBUZIONE DEL VALORE AGGIUNTO	ANNO 2004	ANNO 2003	ANNO 2002
<b>A. Remunerazione del personale</b>			
Personale non dipendente	44	47	25
Personale dipendente	435	393	370
<b>B. Remunerazione della Pubblica Amministrazione</b>			
Imposte dirette	123	160	78
Imposte indirette	229	270	205
meno sovvenzioni in c/esercizio	-92	-137	-169
<b>C. Remunerazione del capitale di credito</b>			
Oneri per capitali a breve termine: Enti finanziatori	25	10	10
Soci prestatori	385	462	562
Oneri per capitali a lungo termine	503	397	452
<b>D. Remunerazione del capitale di rischio</b>	0	0	0
<b>E. Remunerazione della Cooperativa</b>			
+/- Variazione riserve	286	382	436
<b>F. Liberalità esterne</b>			
Gestifom	9	11	13
Altre liberalità	25	18	18
<b>VALORE AGGIUNTO GLOBALE NETTO</b>	<b>1.972</b>	<b>2.013</b>	<b>2.000</b>

Anche la Cooperativa Ferruccio Degradi contribuisce alla crescita economica del contesto in cui opera, generando ricchezza e distribuendola agli stakeholder: nell'esercizio 2004 ha creato valore aggiunto netto per i portatori di interesse per complessivi 1.972.000 euro, di cui il 46% è stato destinato alla remunerazione dei finanziatori della Cooperativa (i Soci prestatori, attraverso il deposito sociale e gli Istituti Bancari, attraverso i mutui), che, con i loro apporti, hanno consentito, negli anni, la realizzazione degli interventi edilizi. Una parte piuttosto consistente (circa il 14,50%) è stata destinata al rafforzamento del patrimonio della Cooperativa, mediante l'accantonamento a riserva indivisibile, che non può essere distribuita sino allo scioglimento della Cooperativa.

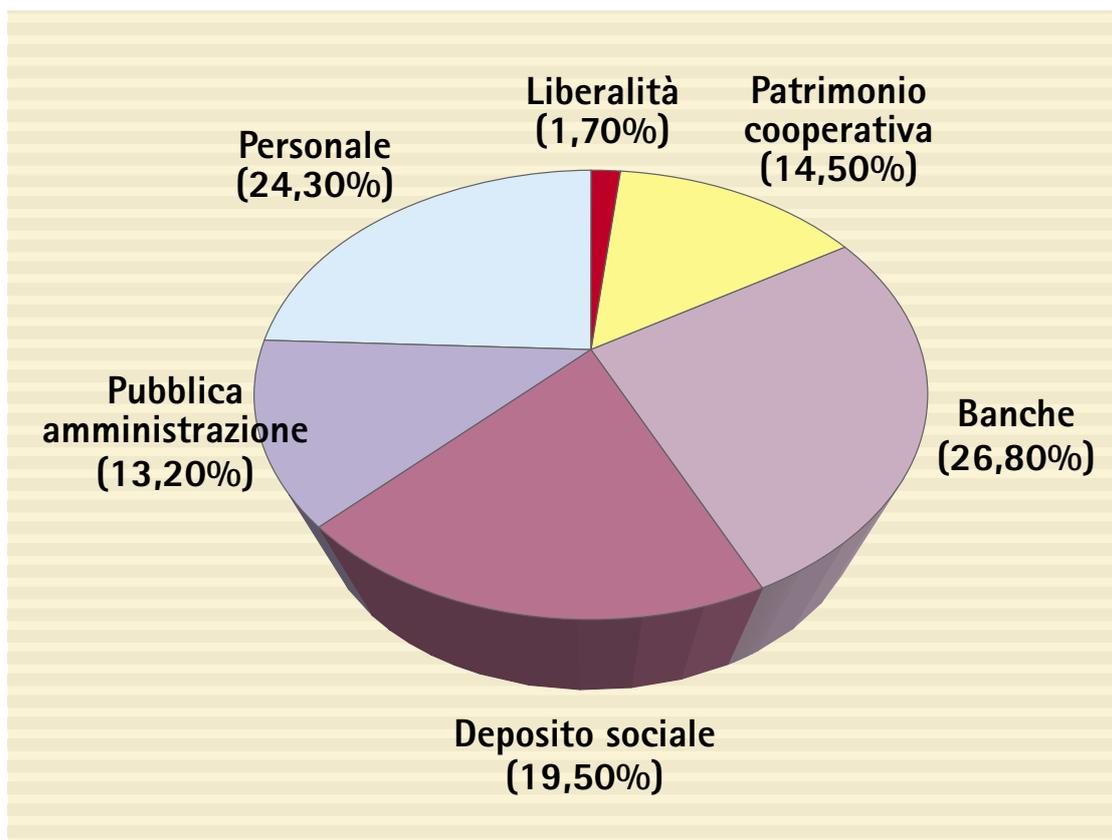
Questa scelta è legata alla volontà degli Amministratori della Cooperativa, che vedono la crescita del suo patrimonio come uno degli obiettivi prioritari per il suo sviluppo e la sua capacità di saper essere parte attiva all'interno del sistema economico del proprio territorio anche nel futuro.



Intorno al 13% del Valore aggiunto è la parte che remunera la Pubblica Amministrazione. Circa il 24% del Valore Aggiunto è stato invece impiegato per la remunerazione del personale, ossia di coloro che garantiscono il funzionamento e l'operatività della Cooperativa, nonché principali interlocutori con i Soci.

Di entità più marginale la quota di Valore Aggiunto destinata alle liberalità esterne, all'interno della quale spicca l'importo versato a Coopfond, ossia il Consorzio che gestisce la quota di utile (3%) destinato per Legge (L.58/92) da ogni Cooperativa al Fondo per la Promozione e lo Sviluppo della Cooperazione.

#### VALORE AGGIUNTO 2004



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 della 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.



---

# 3

L'INDIVIDUAZIONE E L'ANALISI DEI DIVERSI ASPETTI DELLE RELAZIONI CHE SI STABILISCONO, NELL'ESERCIZIO, TRA LA COOPERATIVA EDIFICATRICE FERRUCCIO DEGRADI ED IL CONTESTO IN CUI OPERA. I FLUSSI DI SCAMBIO CHE LA STRUTTURA INTRATTIENE CON I VARI STAKEHOLDER, EVIDENZIANDO LA COERENZA TRA LE SCELTE FATTE ED I VALORI DICHIARATI, DA UN LATO, E LE PERFORMANCE DELLE ATTIVITÀ IN RELAZIONE AGLI STESSI STAKEHOLDER, DALL'ALTRO

## RELAZIONE SOCIALE





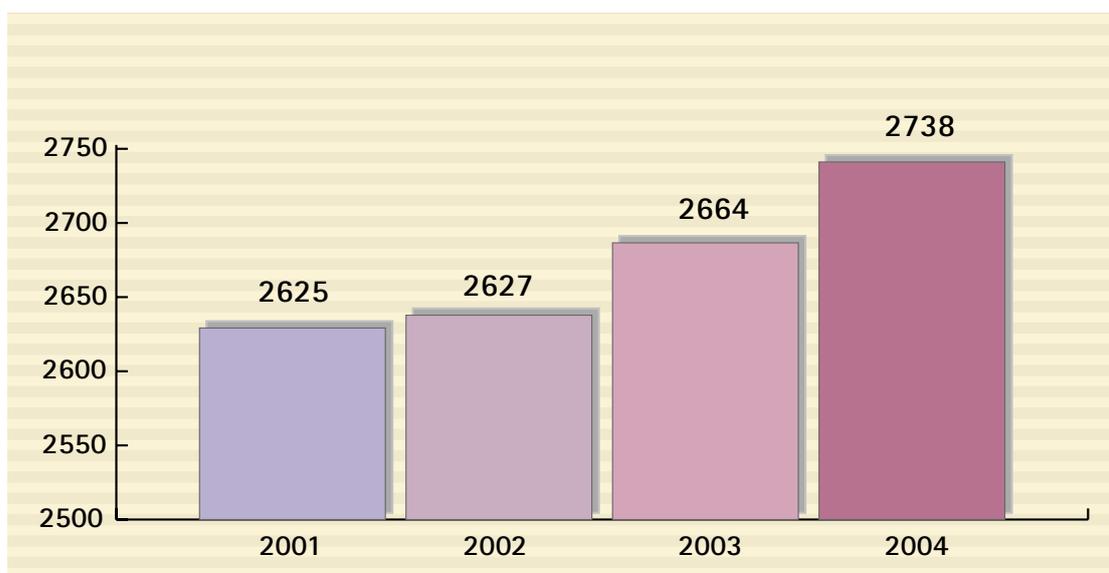


### 3.1 LA BASE SOCIALE

#### L'EVOLUZIONE NUMERICA

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

	<b>Totale</b>	<b>assegnatari</b>	<b>residenti</b>	<b>altri</b>
<b>Situazione al 31-12-2002</b>	<b>2.627</b>			
ammessi nel 2003	108		12	96
recessi nel 2003	-71	-11	-9	-51
<b>Situazione al 31-12-2003</b>	<b>2.664</b>			
ammessi nel 2004	129		7	122
recessi nel 2004	-55	-17	-11	-27
<b>Situazione al 31-12-2004</b>	<b>2.738</b>			

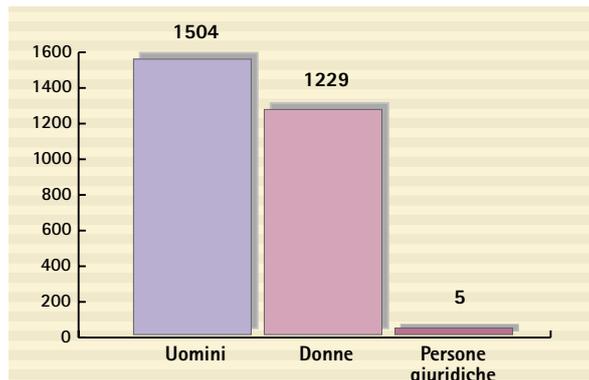


EVOLUZIONE NUMERO DEI SOCI DELLA COOPERATIVA

Continua costantemente il numero delle iscrizioni alla nostra cooperativa. Pensionati, giovani coppie, studenti, il ceto medio che non riesce più a guardare con serenità al proprio futuro: questo è lo spaccato di chi si rivolge alla nostra cooperativa per risolvere il proprio problema abitativo. E' una emergenza che ha il suo punto più elevato nelle realtà metropolitane. Ciò avviene in concomitanza di una contrazione della disponibilità del numero delle case in affitto, accompagnato da un robusto incremento dei canoni oltre la soglia di sostenibilità per numerose famiglie e di un forte aumento dei valori di compravendita delle case. Si è creato così un divario tra importanti segmenti della domanda effettiva (ovvero alloggi in affitto a canoni contenuti, alloggi in proprietà a costi contenuti) e l'offerta complessiva di alloggi. In questa situazione di disagio, le Cooperative rappresentano una risposta, seppur limitata quantitativamente, ma una risposta concreta.

Turn over anno 2003	Totale soci
Situazione al 31-12-2002	2.627
ammessi nel 2003	108
recessi nel 2003	
x morte	-25
x trasferimento	-9
x altro	-37
<b>Situazione al 31-12-2003</b>	<b>2.664</b>

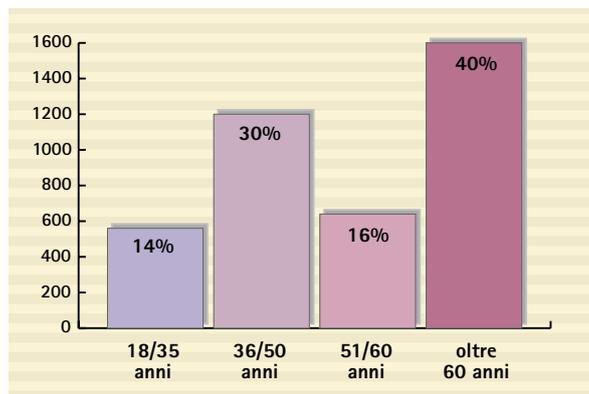
Turn over anno 2004	Totale soci
Situazione al 31-12-2003	2.664
ammessi nel 2004	129
recessi nel 2004	
x morte	-38
x trasferimento	-6
x altro	-11
<b>Situazione al 31-12-2004</b>	<b>2.738</b>



## LA COMPOSIZIONE QUALITATIVA

La nostra Cooperativa è formata da:

soci uomini: 1.504 ( 54,9 %)  
 socie donne: 1.229 ( 44,9 %)  
 persone giuridiche: 5 ( 0,2 %)



## ETÀ ANAGRAFICA:

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

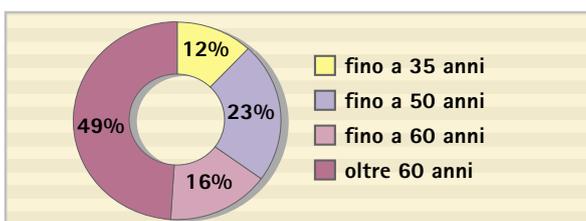
anno 2004	
fino a 35 anni	383
fino a 50 anni	817
fino a 60 anni	443
oltre i 60 anni	1.095
<b>Totale</b>	<b>2.738</b>

## RESIDENZA:

la valenza territoriale locale della Cooperativa è confermata dalla distribuzione dei soci in base al luogo di residenza.

Milano	2.372	Provincia di Milano	293	Lombardia	32	Resto d'Italia	40	Estero	1
--------	-------	---------------------	-----	-----------	----	----------------	----	--------	---

Fra i soci residenti a Milano 1.802 abitano nelle zone storiche nelle quali è presente la Cooperativa. Di questi, 1.025 soci abitano nelle case della Cooperativa (soci residenti). La loro distribuzione per fasce di età è la seguente:



SOCI RESIDENTI IN COOPERATIVA PER FASCE DI ETÀ

Soci residenti per fasce di età al 31-12-2004	
fino a 35 anni	125
fino a 50 anni	231
fino a 60 anni	163
oltre i 60 anni	506
<b>Totale</b>	<b>1.025</b>

## LE RICHIESTE DI ASSEGNAZIONE

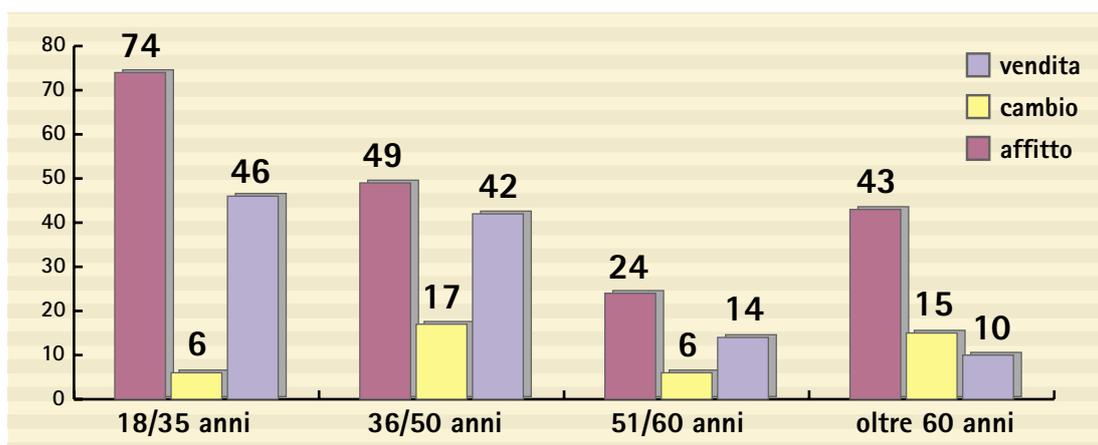
Nel corso del 2004 sono state ricevute dai Soci le seguenti richieste di assegnazione:

Nuovo alloggio in affitto	Cambio alloggio in affitto	Nuovo alloggio in vendita	Totale
66	14	48	128

Complessivamente, i Soci in lista di attesa per l'assegnazione di alloggio sono:

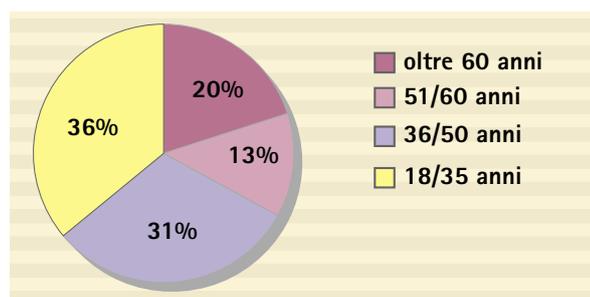
Soci prenotatari	Nuovo alloggio in affitto	Cambio alloggio in affitto	Nuovo alloggio in vendita	Totale
Situazione al 31-12-2002	223	51	112	386
Situazione al 31-12-2003	204	59	133	396
Situazione al 31-12-2004	190	44	112	346

La diminuzione dei Soci in attesa di alloggio registrata nel 2004 dimostra che seppure in misura limitata, le risposte che la Cooperativa riesce a dare sono una realtà. Di fronte ad un aumento del numero dei Soci, assistiamo ad una contrazione della lista d'attesa: è la dimostrazione dello sforzo che la Cooperativa sta compiendo per concretizzare la propria missione: dare una casa, in godimento o in proprietà, ai Soci che ancora l'attendono.



GRADUATORIA ASSEGNAZIONE ALLOGGI AL 31/12/2004

Come si evince dal grafico, sui 346 soci in attesa di alloggio, 234 (circa il 68%) hanno meno di 50 anni. È interessante notare l'aumento del numero di persone con oltre 60 anni (n.43) che attende la casa in affitto. Anche questo è sintomatico di una situazione venutasi a creare a Milano che vede per l'appunto l'anziano il più esposto all'instabilità locativa.



ATTESA ALLOGGIO PER FASCE DI ETÀ

Come si può notare dal grafico, la percentuale più elevata rappresenta la fascia di età più giovane tra le quattro esaminate e, soprattutto, quella composta nella quasi sua totalità da singles, giovani coppie e famiglie con figli piccoli. Questo indica quale sia la reale tipologia del socio in cerca di appartamento a canoni agevolati per l'affitto o a prezzi accettabili per l'acquisto: persone con potenziale finanziario poco cospicuo e, soprattutto, con elevate spese per il mantenimento della famiglia.

### 3.2 IL PATRIMONIO A PROPRIETA' INDIVISA

#### NUMERO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI, ASSEGNAZIONI E RILASCI

		Residenza destinata in godimento	Spazi commerciali in locazione	Boxes e posti auto
		N. unità	N. unità	N. unità
<b>Patrimonio totale al 31/12/2001</b>		<b>675</b>	<b>74</b>	<b>460</b>
<b>Movimenti anno 2002</b>				
	Assegnazioni	11	5	15
	Rilasci	27	4	13
<b>Patrimonio totale al 31/12/2002</b>		<b>675</b>	<b>74</b>	<b>460</b>
<b>Movimenti anno 2003</b>				
	Assegnazioni	42	5	39
	Rilasci	38	2	31
<b>Patrimonio totale al 31/12/2003</b>		<b>692</b>	<b>75</b>	<b>476</b>
<b>Movimenti anno 2004</b>				
Quarto Cagnino	Assegnazioni	11	1	13
	Rilasci	6	1	1
Quinto Romano	Assegnazioni	16	1	5
	Rilasci	2	1	5
Figino	Assegnazioni	11	-	13
	Rilasci	4	1	4
<b>Totale movimenti anno 2004</b>	Assegnazioni	<b>38</b>	<b>2</b>	<b>31</b>
	Rilasci	<b>12</b>	<b>3</b>	<b>10</b>
	Unità non locate	<b>15</b>	<b>11</b>	<b>60</b>
<b>Patrimonio totale al 31/12/2004</b>		<b>693</b>	<b>74</b>	<b>491</b>

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

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

## PROPRIETÀ INDIVISA - NUOVE REALIZZAZIONI NELL'ULTIMO TRIENNIO

Nonostante le difficoltà sopra accennate, la Cooperativa mette in campo tutta la propria solidità economica e finanziaria per cercare di dare risposte alla richiesta dei soci. Tutti i risultati ottenuti, anche se numericamente di limitata entità, rappresentano comunque positive conquiste: ogni nuovo alloggio o box realizzato da concedere in affitto, equivale ad una risposta concreta ad un problema.

### ANNO 2003

IMMOBILE	DESCRIZIONE				
Via Cacciatori 12 Scala B	Risanamento di un edificio di 5 piani f.t. e creazioni alloggi mansardati al 6° piano, Cantine e box di pertinenza al piano interrato				
	n.unità	Mq. Comm.	Valore Coop.	Valore di mercato al mq	Valore di mercato
Alloggi	15	1.143,72	1.410.377,27	2.500,00	2.859.300,00
Unità non residenziali	1	178,73	220.400,73	1.425,00	254.690,25
Boxes	15	330,00		22.000,00	352.000,00

### ANNO 2004

IMMOBILE	DESCRIZIONE				
via Cacciatori 12 scala B nuovi boxes	Realizzazione di n. 13 nuovi boxes nel piano interrato				
	N. Unità	Mq. Comm.	Valore Coop.	Valore di mercato	Valore di mercato
Boxes	13	201,00	212.128,00	22.000,00	286.000,00

### PROSPETTIVE

IMMOBILE	DESCRIZIONE	
Buccinasco Area ex Cantoni	L'area di intervento interessa il comune di Buccinasco, Via Guido Rossa (area ex Cantoni). Nella zona in oggetto è prevista una riqualificazione urbana ed una nuova edificazione che prevede complessivamente 114.000 mc di edilizia libera e 22.000 di edilizia convenzionata, oltre a 5.000 mc di edilizia destinata all'affitto. La Cooperativa Ferruccio Degradi ha aderito al progetto acquistando una quota parte del complesso.	
	n.unità	L'inizio del cantiere è previsto per l'estate 2005.
Alloggi in affitto	15	
Box in affitto	15	



Nuovi boxes



Via Cacciatori 12B

## IL BENEFICIO PER I SOCI

La Cooperativa Edificatrice Ferruccio Degradi, in oltre 90 anni di attività ha realizzato 693 alloggi, 491 tra box e posti auto, 74 spazi commerciali. Le più recenti costruzioni della cooperativa si sono indirizzate, inoltre, verso la salvaguardia dell'ambiente. Questo obiettivo è stato perseguito utilizzando materiali ecologicamente compatibili, tecniche di risparmio energetico, abbattimento o smorzamento dell'inquinamento acustico.

Da anni, poi, la cooperativa ha recepito la legge 13/89 per l'abbattimento delle barriere architettoniche nelle parti comuni come anche all'interno degli alloggi, facilitando la vita ai soci diversamente abili.

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

Residenza						
N. unità	Mq. Comm. <sub>1</sub>	Canone annuo	Canone annuo al mq.(CA)	Canone mercato al mq.(CM) <sub>2</sub>	Differenza CA -CM	Beneficio annuo per i soci in godimento
678	47.412,16	1.843.927,00	38,89	120,00	<b>-81,11</b>	3.845.600,30
Boxes						
N. unità	Mq. Comm. <sub>1</sub>	Canone annuo	Canone annuo al mq.(CA)	Canone mercato al mq.(CM) <sub>2</sub>	Differenza CA -CM	Beneficio annuo per i soci in godimento
431	6.045,25	210.981,80	34,90	92,00	<b>-57,10</b>	345.183,78

Il giusto apprezzamento delle cifre dell'ultima colonna conferma la natura non speculativa dell'attività economica della Cooperativa, a tutto vantaggio del socio che usufruisce direttamente del rapporto di scambio con la Cooperativa stessa, rapporto che si rende possibile solo con la disponibilità del patrimonio sociale. Questa considerazione parte dall'assunto che la casa da concedere in godimento è patrimonio di tutti i soci, e che, pertanto, deve generare un servizio a disposizione di tutti i soci.

Negli ultimi tre anni l'andamento delle assegnazioni in godimento ha determinato i seguenti benefici a favore dei soci:

	Mq. utili	Mq. Comm. <sub>1</sub>	Canone di godimento annuo (CA)	Canone di godimento al mq.	Canone di mercato al mq.(CM) <sub>2</sub>	Differenza CA -CM	Beneficio annuo per i soci
Assegnazioni anno 2002	623,84	748,608	39.276,82	52,47	114,62	-62,15	46.528,63
Assegnazioni anno 2003	1284,86	1541,83	88.200,81	57,21	120,00	-62,79	96.819,03
Assegnazioni anno 2004	1743,83	2092,60	110.181,79	52,65	120,00	-67,35	140.929,73
<b>TOTALE</b>	<b>3.652,53</b>	<b>4.383,04</b>	<b>237.659,42</b>				<b>284.277,39</b>

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 al secondo semestre 2004

## IL MANTENIMENTO E LA RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO

Il mantenimento in buono stato, l'adeguamento alle normative di legge, ma, soprattutto, la continua riqualificazione degli immobili a proprietà indivisa al fine di aumentarne la fruibilità da parte dei soci e le funzionalità complessive degli stabili rappresentano una delle attività sulle quali si concentra costantemente l'attenzione del Consiglio di Amministrazione. Gli interventi riguardano: i risanamenti conservativi di interi stabili, le ristrutturazioni di singole unità immobiliari (alloggi, box, usi diversi) la riqualificazione delle parti comuni degli stabili e di quelle al loro servizio.

<b>Manutenzione Straordinaria – Ristrutturazione Unità Immobiliari – Alloggi</b>			
	Numero di alloggi	Mq. Utili	Costo complessivo interventi
Anno 2002	13	725,05	185.078,53
Anno 2003	35	1.940,06	279.765,28
Anno 2004	23	1.365,91	371.745,31
Totale			836.589,12

<b>Manutenzione Straordinaria – Ristrutturazione Unità Immobiliari – Unità Commerciali</b>			
	N. unità commerciali	Mq. utili	Costo complessivo interventi
Anno 2003	3	323,00	14.150,44
Anno 2004	1	28,00	2.963,50
Totale			17.113,94

Gli alloggi non inseriti in programmi di risanamento complessivo degli immobili, prima della loro riassegnazione vengono completamente revisionati, intervenendo, se necessario, con una ristrutturazione completa degli stessi. Oltre all'adeguamento normativo ed al rinnovo degli impianti, l'ufficio tecnico della Cooperativa propone, ove se ne ravveda la necessità, tutti quegli interventi necessari al fine di migliorare le caratteristiche di comfort e funzionalità dell'abitazione.



La cura delle parti comuni degli stabili è importante tanto quanto quella degli alloggi. Qui di seguito vengono elencati gli interventi che, per la loro importanza, vengono definiti di straordinaria manutenzione

MANUTENZIONE STRAORDINARIA INTERVENTI DI RIPRISTINO SUL PATRIMONIO COMUNE E ADEGUAMENTI TECNOLOGICI				
	IMMOBILE	DESCRIZIONE	COSTO INTERVENTO ANNO 2004	VALORE PROGRESSIVO INTERVENTO
Anno 2004	Via F.lli Zanzottera 14	Ristrutturazione Salone Sociale	47.276,49	47.276,49
	Via Cacciatori 12 H	Realizzazione nuovo ascensore	69.531,58	69.531,58
	Via Caldera 109	Ristrutturazione ascensore	14.320,00	14.320,00
	Via Cacciatori 12	Realizzazione nuovi boxes	132.599,13	152.427,13
	Via F.lli Zoia 89			
	Via Cacciatori 14/16/18	Realizzazione nuovi boxes e riqualificazione accessi	33.287,21	329.854,59
	Via F.lli Zoia 89	Ristrutturazione Salone-Teatro	742.215,90	811.079,24
	Via Cacciatori 12 H	Nuovi uffici Coop e portineria	16.269,41	16.269,41
	<b>TOTALE</b>		<b>1.055.499,72</b>	<b>1.440.758,44</b>



Via F.lli Zoia 76



Piazza G. Monti 7-9



Via F.lli Zanzottera 9

## I SERVIZI ALL'ABITARE

### MANUTENZIONE ORDINARIA

Il miglioramento della qualità della vita nei nostri stabili è un punto qualificante dell'attività della nostra cooperativa. La ricezione sistematica e computerizzata delle richieste di intervento svolta dal nostro ufficio tecnico ha senz'altro migliorato sia l'aspetto quantitativo che qualitativo di questo delicato servizio.

Nel corso del 2004 sono state 742 le richieste di intervento fatte dai Soci al nostro ufficio tecnico.

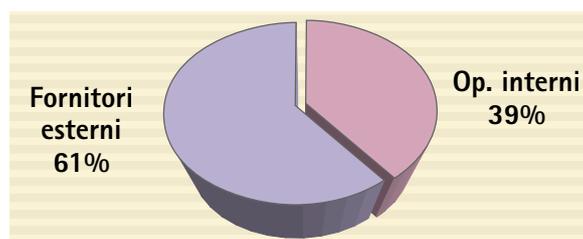
Naturalmente gli interventi di manutenzione eseguiti su segnalazione dei soci sono solo una parte del totale, in quanto l'Ufficio Tecnico, di propria iniziativa, provvede ad organizzare e programmare gli interventi valutati necessari. Complessivamente abbiamo proceduto a n. 1.096 interventi.

INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA - 2004					
FORNITORI ESTERNI			OPERATORI INTERNI		
ESEGUITI	642	95%	ESEGUITI	381	90%
NON ESEGUITI	31	5%	NON ESEGUITI	42	10%
<b>TOTALE</b>	<b>673</b>		<b>TOTALE</b>	<b>423</b>	
<b>TOTALE INTERVENTI 2004</b>					
	ESEGUITI	1023		93%	
	NON ESEGUITI	73		7%	
	<b>TOTALE</b>	<b>1096</b>		<b>100%</b>	

Il valore totale degli ordini di servizio di Manutenzione Ordinaria dell'anno 2004 ammonta ad Euro 411.729



Il personale è coinvolto profondamente nello svolgersi della vita della Cooperativa e risponde in modo adeguato alle richieste professionali del lavoro. Il numero esiguo di dipendenti e le quotidiane relazioni tra di loro, consentono ad ognuno di possedere una conoscenza degli accadimenti ed eventi tale da affrontare al meglio le problematiche. La Cooperativa inoltre può contare sull'apporto di collaboratori professionisti, impiegati nei campi ove si ritengono necessarie competenze specifiche. In questo modo la cooperativa incrementa le capacità di risposta e di risoluzione delle varie problematiche che via via si devono affrontare. Le tabelle che mostriamo di seguito danno il senso della quantità del lavoro svolto e della capacità di soluzione dei problemi.



SUDDIVISIONE IN BASE AL NUMERO DI ORDINI DI SERVIZIO

Tabella riportante ordini di servizio ordinari e programmati eseguiti da fornitori esterni suddivisi nelle diverse tipologie di lavorazioni:

LAVORAZIONI	Ordinari		Totali
Ascensorista	89	28	117
Idraulico	102	10	112
Materiale	67	-	67
Elettricista	67	-	67
Disinfestazione	16	32	48
Antincendi	4	8	12
Pulizie	2	35	37
Giardinieri	13	13	26
Fabbro	25	-	25
Spurghi	6	19	25
Muratore	22	-	22
Imbianchino	21	-	21
Antennista	20	-	20
Varie	16	3	19
Gestione caldaie	7	4	11
Riscaldamento	8	-	8
Prev./sicurezza	-	3	3
Falegname	2	-	2
<b>TOTALE</b>	<b>487</b>	<b>155</b>	<b>642</b>

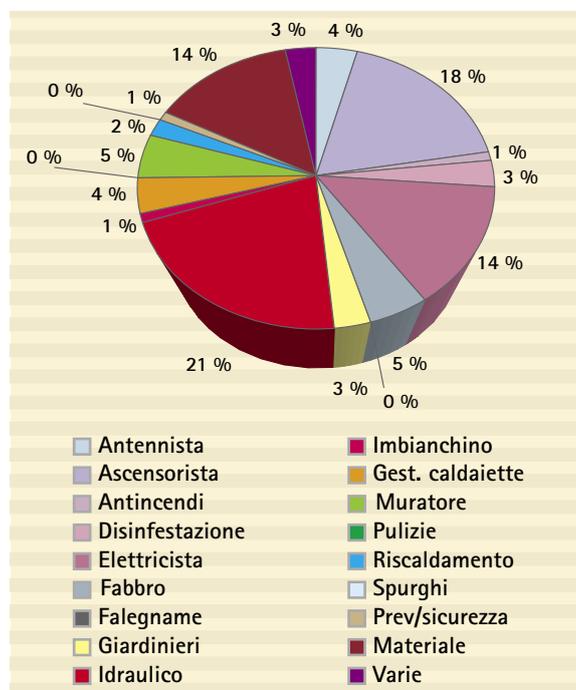
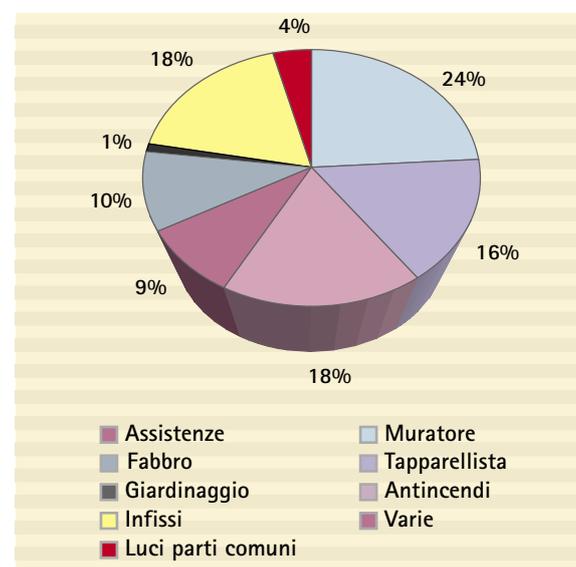
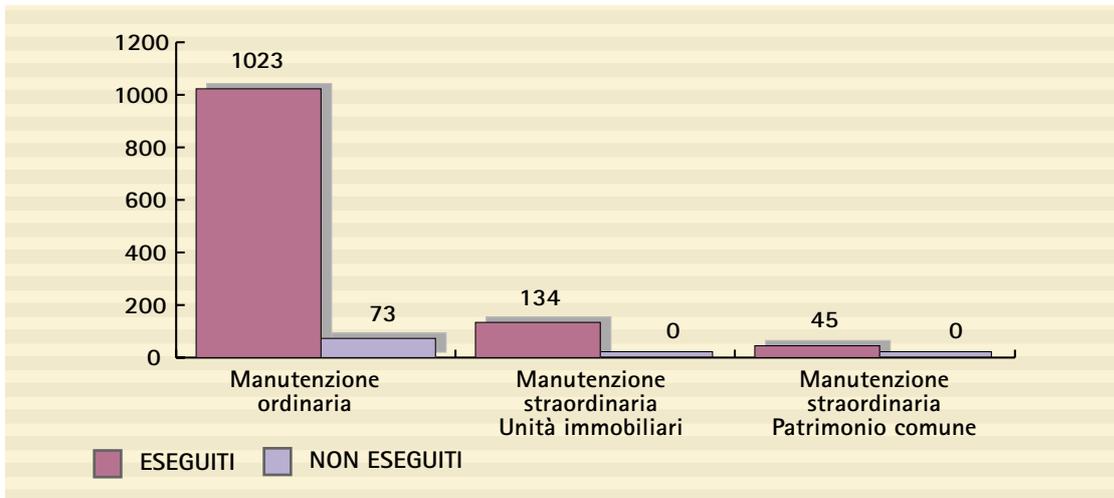


Tabella riportante ordini di servizio ordinari eseguiti da operatori interni suddivisi nelle diverse tipologie di lavorazioni:

LAVORAZIONI	Ordinari
Muratore	89
Infissi	69
Varie	68
Tapparellista	62
Fabbro	38
Assistente	34
Luci parti comuni	17
Giardinaggio	4
<b>TOTALE</b>	<b>381</b>



Di seguito riportiamo un grafico che sintetizza il lavoro eseguito:



ORDINI DI SERVIZIO 2004



Via Caldera 145



Via Chiostergi 2



Via Ferrieri 16



Via Silla 124

### 3.3 LE CASE DA ASSEGNARE IN PROPRIETA'

L'acquisto di una casa in cooperativa costituisce quasi sempre una esperienza assai positiva, sia perché consente ai soci di soddisfare un bisogno essenziale (la casa), sia perché consente di ottenere vantaggi economici conseguenti ad un più rigoroso controllo dei costi, al contenimento dei margini di guadagno, oltre alla possibilità di ricorrere a forme di credito agevolate. L'oggetto sociale della cooperativa è costituito dalla realizzazione di case da assegnare ai soci in proprietà od in affitto. I soci pertanto, a differenza di quelli delle altre società, non hanno l'obiettivo di trarre utili dall'attività dell'impresa ma hanno l'esclusivo intento di ottenere abitazioni a prezzi più convenienti rispetto a quelli di mercato.

Le opportunità di sviluppo possono essere colte sia dalla Cooperativa singolarmente, che in collaborazione con altre Cooperative di Legacoop, che in partnership con altri operatori del settore.

Gli interventi in corso di realizzazione nell'ultimo triennio:

#### INTERVENTI DIRETTI DELLA COOPERATIVA IN CORSO DI REALIZZAZIONE

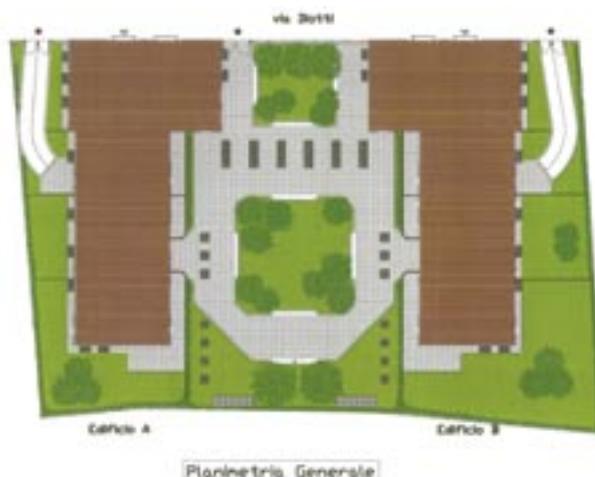
##### ANNO 2004/2006

IMMOBILE	DESCRIZIONE					
Milano via Diotti 21-25	Due palazzine di 4 piani f.t. a destinazione residenziale con cantine di pertinenza e boxes interrati.					
	N. Unità	Mq. Comm. <sup>1</sup>	Valore presunto di assegnazione al mq.	Valore di mercato al mq. <sup>2</sup>	Beneficio atteso al mq.	Beneficio atteso totale per i soci assegnatari
Alloggi	30	2937,44	1.800,00	2.650,00	850,00	2.496.824,00
Boxes	48		16.100,00	22.000,00	5.900,00	283.200,00

In data 27 aprile 2004 è stato presentato l'intervento edilizio ai Soci della Cooperativa e sono state aperte le adesioni al programma. L'intervento ha riscosso notevole interesse. In data 8 giugno è stata stipulata la Convenzione con il Comune di Milano. In data 21 giugno è stato ottenuto il titolo abilitativo per l'avvio dei lavori, che sono cominciati ad ottobre.



Via Diotti 21-25



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 al secondo semestre 2004

**INTERVENTI REALIZZATI IN COMPARTICIPAZIONE O IN FORMA CONSORTILE CON ALTRE COOPERATIVE**
**ANNI 2001/2004**

IMMOBILE	DESCRIZIONE					
Milano PRU Certosa R4, R5, R8	Tre palazzine di 8 piani f.t. a destinazione residenziale con cantine di pertinenza e boxes interrati. Quota di pertinenza Cooperativa Ferruccio Degradi: 11%					
	N. unità	Mq. comm. <sup>1</sup>	Valore di assegnazione al mq.	Valore di mercato al mq. <sup>2</sup>	Beneficio per i soci al mq.	Beneficio complessivo per i soci assegnatari
Alloggi	21	2317,51	1.756,00	2.866,67	1.110,67	2.573.981,11
Non residenziale	1	136,76	1.200,00	1.541,67	341,67	46.726,33
Boxes	31		22.000,00	23.666,67	1.666,67	51.666,67

Gli edifici sono ultimati e consegnati ai Soci.



PRU Certosa R5



PRU Certosa R4

**INTERVENTI IN CORSO DI REALIZZAZIONE IN COMPARTICIPAZIONE O IN FORMA CONSORTILE CON ALTRE COOPERATIVE**
**ANNI 2002/2006**

IMMOBILE	DESCRIZIONE					
Milano PRU Certosa R6, R7, R9	Tre palazzine di 8 piani f.t. a destinazione residenziale con cantine di pertinenza e boxes interrati. Quota di pertinenza Cooperativa Ferruccio Degradi: 15%					
	N. unità	Mq. comm. <sup>1</sup>	Valore di assegnazione al mq.	Valore di mercato al mq. <sup>2</sup>	Beneficio per i soci al mq.	Beneficio complessivo per i soci assegnatari
Alloggi	39	3.160,24	1.962,00	2.866,67	904,67	2.858.963,79
Boxes	35		22.000,00	23.666,67	1.666,67	58.333,33

Gli edifici R6 e R7 sono ultimati: le consegne sono previste per il primo semestre 2005. Edificio R9: i lavori sono giunti alle finiture interne; le assegnazioni sono al 90%.

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 al secondo semestre 2004



PRU Certosa R6



PRU Certosa R7

**ANNI 2005/2007**

IMMOBILE	DESCRIZIONE					
	Milano PRU Certosa R11	Edificio formato da 2 piani interrati, 7/8 piani fuori terra, box e cantine interrati. Complessivamente nell'edificio saranno realizzati 103 alloggi e 111 box. Quota di pertinenza Cooperativa Ferruccio Degradi: 20%				
	N. unità	Mq. comm. <sup>1</sup>	Valore di assegnazione al mq.	Valore di mercato al mq. <sup>2</sup>	Beneficio per i soci al mq.	Beneficio complessivo per i soci assegnatari
Alloggi	21	1.575,00	2.430,00	2.866,67	436,67	687.750,00
Boxes	22		22.000,00	23.666,67	1.666,67	36.666,67

I lavori prenderanno avvio nei primi mesi del 2005.  
Le prenotazioni attualmente raccolte sono pari al 30%.



PRU Certosa planivolumetrico generale

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 al secondo semestre 2004

## COLLABORAZIONE TRA COOPERATIVE

E' già da tempo avviata una proficua collaborazione con la Cooperativa Milano Sud Ovest, con sede in Bucinasco (MI).

La collaborazione ha lo scopo di:

- favorire uno scambio reciproco di conoscenze per migliorare le competenze professionali ed imprenditoriali presenti nelle due cooperative;
- unire le rispettive capacità patrimoniali per affrontare al meglio anche interventi edificatori più impegnativi e complessi.

## INTERVENTI IN CORSO DI REALIZZAZIONE IN COLLABORAZIONE CON ALTRE COOPERATIVE

### ANNI 2003/2005

IMMOBILE	DESCRIZIONE					
	N. unità	Mq. comm. <sup>1</sup>	Valore di assegnazione al mq.	Valore di mercato al mq. <sup>2</sup>	Beneficio per i soci al mq.	Beneficio complessivo per i soci assegnatari
Zibido S.Giacomo	Due palazzine di 4 piani f.t. a destinazione residenziale con cantine di pertinenza e boxes.					
Alloggi	36	3.405,84	1.200,00	1.625,00	425,00	1.447.482,00
Boxes	36		12.500,00	14.500,00	2.000,00	72.000,00
Posti auto coperti	22		6.000,00			

Gli alloggi sono tutti assegnati e l'intervento è in avanzata fase realizzativa.



Zibido S. Giacomo

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 al secondo semestre 2004

### 3.4 PROSPETTIVE FUTURE



Area dell'intervento di Rozzano

#### INTERVENTI DIRETTI DELLA COOPERATIVA

IMMOBILE	DESCRIZIONE
Rozzano Comparto 2 RZ6	Tre edifici in un comparto di complessivi 40.000 mc.
	N. unità
	Alloggi in edilizia convenzionata
	Boxes
	109
	109

A dicembre 2004 il comune di Rozzano ha comunicato l'assegnazione di un lotto, nel comparto denominato 2 RZ6. Il progetto prevede la realizzazione di 109 alloggi e relative pertinenze, distribuiti su tre edifici di 5/7 piani fuori terra. L'inizio dei lavori è previsto per primavera 2006. L'intervento sarà assegnato ai soci con contratto di patto di futura vendita a 5 anni.

IMMOBILE	DESCRIZIONE
Buccinasco Area ex Cantoni	L'area di intervento interessa il comune di Buccinasco, Via Guido Rossa (area ex Cantoni). Nella zona in oggetto è prevista una riqualificazione urbana ed una nuova edificazione che prevede complessivamente 114.000 mc di edilizia libera e 22.000 di edilizia convenzionata, oltre a 5.000 mc di edilizia destinata all'affitto. La Cooperativa Ferruccio Degradi ha aderito al progetto acquistando una quota parte del complesso.
	n. unità
	Alloggi in edilizia convenzionata
	Boxes
	40
	40
	L'inizio del cantiere è previsto per l'estate 2005



Buccinasco area ex Cantoni planivolumetrico

## INTERVENTI IN COMPARTICIPAZIONE O IN FORMA CONSORTILE CON ALTRE COOPERATIVE

La cooperativa sta lavorando allo sviluppo della attività, in coerenza con la missione sociale stabilita dal proprio statuto. La ricerca di nuove opportunità edificatorie viene effettuata stimolando anche alleanze e collaborazioni con terzi soggetti, siano essi cooperative od operatori privati. A tal fine può rendersi talvolta necessario costituire e partecipare a consorzi o società di scopo.

IMMOBILE	DESCRIZIONE	
Milano ex Cartiere Binda Area Conca Fallata	Intervento di complessivi 42.000 mq di superficie lorda di pavimento (s.l.p.) che si svilupperà su 7 palazzine; parte in edilizia libera e parte in edilizia convenzionata. Quota di partecipazione della Cooperativa Ferruccio Degradi: 15%.	
		N. unità
	Alloggi previsti di competenza della Cooperativa Ferruccio Degradi	80
	Boxes	80

Intervento atto a migliorare il contesto urbano e ambientale attraverso la creazione di servizi al cittadino, di un'area a verde e attrezzata e la realizzazione di edifici residenziali su un'area di circa 125.000 mq. È in corso la progettazione degli edifici



*Conca Fallata - veduta aerea*



*Conca Fallata - planivolumetrico*

## INTERVENTI IN COLLABORAZIONE CON ALTRE COOPERATIVE

La collaborazione con la Cooperativa Milano Sud ovest si sta concretizzando anche nello sviluppo del seguente importante intervento.

IMMOBILE	DESCRIZIONE		
Corsico Area ex Cartiera Burgo	L'intervento prevede la realizzazione di 32.000 mq di residenza libera e 11.000 mq di edilizia convenzionata, oltre a mq 12.300 di edilizia convenzionata da destinare all'affitto.		
		Unità	Totale n. alloggi
	Alloggi in affitto	150	662
	Boxes	150	
	Alloggi edilizia convenzionata	160	Totale n. boxes
	Boxes	172	702
	Alloggi edilizia libera	352	
	Boxes	380	

La tempistica per la realizzazione sarà scaglionata a lotti, il primo dei quali (parte in edilizia libera e parte in edilizia convenzionata) partirà a luglio 2005. L'interesse per questo intervento è elevato: numerosi sono infatti i Soci che hanno già aderito al programma.



Corsico - Ex cartiera Burgo

**INTERVENTI IN PARTECIPAZIONE CON ALTRE COOPERATIVE O SOGGETTI DIVERSI  
(SOCIETÀ DI SCOPO)**

IMMOBILE	DESCRIZIONE	
Buccinasco Area ex Cantoni	L'area di intervento interessa il comune di Buccinasco, Via Guido Rossa (area ex Cantoni). Nella zona in oggetto è prevista una riqualificazione urbana ed una nuova edificazione che prevede complessivamente 114.000 mc di edilizia libera e 22.000 di edilizia convenzionata, oltre a 5.000 mc di edilizia destinata all'affitto. La Cooperativa Ferruccio Degradi ha aderito al progetto acquistando una quota parte del complesso.	
	n.unità	L'inizio del cantiere è previsto per l'estate 2005.
Alloggi in edilizia libera	80	
Boxes	80	

IMMOBILE	DESCRIZIONE	
Trezzano sul Naviglio	Edifici formati da tre piani fuori terra, in edilizia libera per complessivi 20.000 mc, oltre a cantine e box di pertinenza	
	N. unità	
Alloggi in edilizia convenzionata	76	
Boxes	80	

TOTALE COMPLESSIVO ALLOGGI EDILIZIA LIBERA	432
TOTALE COMPLESSIVO BOXES EDILIZIA LIBERA	460
TOTALE COMPLESSIVO ALLOGGI EDILIZIA CONVENZIONATA	385
TOTALE COMPLESSIVO BOXES EDILIZIA CONVENZIONATA	401
TOTALE COMPLESSIVO ALLOGGI IN AFFITTO	165
TOTALE COMPLESSIVO BOXES IN AFFITTO	165
<b>TOTALE COMPLESSIVO ALLOGGI</b>	<b>982</b>
<b>TOTALE COMPLESSIVO BOXES</b>	<b>1026</b>



## ULTERIORI PROSPETTIVE

### PROGETTO DI FUSIONE CON LA COOPERATIVA MILANO SUD OVEST

Le Cooperative Edificatrici, poi cooperative edilizie, quindi di abitazione ed infine di abitanti, denominazioni che sottintendono ruoli diversi nel tempo, sono state protagoniste in Lombardia di tutte le stagioni di produzione immobiliare residenziale.

A Milano durante tutto il novecento, nel resto della regione soprattutto nel dopoguerra. I fattori decisivi del nostro ruolo storico sono stati la politica delle aree, il fisco e le agevolazioni pubbliche che hanno coinciso con il consenso politico delle istituzioni e con il consenso sociale delle famiglie, sulla bontà dello strumento. Nelle diverse stagioni del ciclo economico, demografico e sociale i nostri soci hanno trovato nelle cooperative la via per avere la casa, in godimento o in proprietà.

Questo per quanto riguarda il passato, ora però dobbiamo affrontare il futuro, la capacità di riposizionare le cooperative, la possibilità di semplificare il semplificabile, la volontà di continuare a dare risposte concrete a bisogni in evoluzione.

Le tante trasformazioni che hanno caratterizzato il settore immobiliare nell'ultimo decennio, unite alla mancanza di una politica pubblica sulla casa hanno determinato una crescita dei livelli di incertezza che le cooperative si trovano a dover affrontare.

Occorre quindi definire delle strategie di ristrutturazione a tutti i livelli del sistema, volto a sfruttare al massimo le affinità e le potenzialità e ridurre i costi generati dal sistema stesso.

E' in questa direzione che si sta definendo nei dettagli la fusione tra la nostra Cooperativa e la Cooperativa Milano Sud Ovest di Buccinasco.

Le due cooperative sono partite da una riflessione comune: la necessità di rinnovo del movimento cooperativo che si occupa del settore abitazioni. Le due società hanno un bagaglio di esperienze validissimo sia sotto il profilo della gestione degli stabili in affitto che su quello degli immobili in vendita: mettere insieme queste esperienze può dar vita ad una società più moderna, che sappia rispondere meglio e più puntualmente alle esigenze del proprio corpo sociale.

Il lavoro preparatorio è veramente intenso; in sintesi si sta lavorando per:

- Uniformare i sistemi operativi delle due cooperative;
- Omogeneizzare le procedure decisionali e di funzionamento;
- Formare un "gruppo unico" di lavoro tra il personale delle due cooperative tenendo nel debito conto e valorizzando le singole esperienze e capacità;
- Favorire occasioni di lavoro comune in vari interventi edilizi, per "saggiare" la coesione tra le due cooperative.

Dobbiamo registrare che il lavoro si qui intrapreso è stato pienamente condiviso tra i rappresentanti delle due cooperative.

Secondo noi il progetto è pienamente fattibile e sostenibile.

Riteniamo che nel corso del 2005 si potrà concretizzare il progetto di fusione tra le due cooperative.



### 3.5 LA TRASPARENZA DEI RAPPORTI

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 che la Cooperativa predispone al fine di qualificare i rapporti con i soci. Essi riguardano sia la comunicazione in generale, che la definizione dei rapporti di tipo contrattuale.

#### LA COMUNICAZIONE



#### IL GIORNALE SOCIALE "CONOSCERE"

è il titolo della pubblicazione periodica che viene inviata a tutti i soci e a tutti gli stakeholders della Cooperativa (fornitori, tecnici, amministrazioni, ecc.). Funzione essenziale della pubblicazione è quella di garantire la circolazione delle informazioni, delle notizie e delle idee nella massima chiarezza e trasparenza. Esso vuole essere uno strumento utile, capace di catturare l'attenzione e approfondire tematiche e problemi interni, ma anche attento alle problematiche relative alla società in cui viviamo. "Conoscere" è anche un mezzo per costruire una cultura della cooperazione, che nel suo significato più schietto, propone un rinnovato associativismo solidaristico, allo scopo di unire le forze per inseguire, o recuperare, quei valori e quella fiducia che è sempre riuscita a dare forza al nostro movimento.

Nel 2004 sono stati prodotti n. 6 numeri del giornalino.

Ogni numero viene stampato in n. 2500 copie.

#### IL SITO WEB [www.ferrucciodegradi.coop](http://www.ferrucciodegradi.coop)

è l'indirizzo del sito internet, che si propone come strumento di comunicazione innovativo e dalle grandi potenzialità. Siamo partiti con l'obiettivo di portare su internet la Cooperativa, pubblicandone storia, informazioni, documenti, appuntamenti ecc. in formato elettronico, sfruttando la ormai consolidata e diffusa tecnologia del www (World Wide Web). Il sito risponde a quel necessario adeguamento ai mezzi di



comunicazione oggi più usati e diffusi. Il portale rappresenta un canale nuovo e innovativo di comunicazione con un pubblico ovviamente più vasto e variegato di prima. In questo modo si può essere conosciuti da un numero sempre maggiore di persone che potrebbero rappresentare potenziali soci. Attraverso di esso è possibile avere informazioni in tempo reale sulle attività e le iniziative della Cooperativa. È inoltre possibile scaricare documentazione, comunicare la propria adesione alla Cooperativa o a singoli programmi. Attraverso la posta elettronica è possibile comunicare direttamente con gli uffici e con ogni collaboratore della Cooperativa. Nel corso del 2004 il sito è stato visitato da migliaia di persone. Sono oltre cento le persone iscritte alla nostra mailing list.

## PREMIO COOPNET 2004

Il 6 luglio, a Bologna, si è tenuto COOPNET 2004. l'ormai consueto appuntamento di Legacoop sulla innovazione e le nuove tecnologie della comunicazione e dell'informazione. "Allarga la banda" era il titolo dell'edizione 2004. Il premio Coopnet premia ogni anno i migliori siti web delle Cooperative.

Con nostra grande soddisfazione, il sito della nostra Cooperativa è stato giudicato tra i migliori ed ha ricevuto questo ambito riconoscimento con la seguente motivazione:

"Una Cooperativa edilizia, ma con molte attività per i soci, che vanno al di là dell'assegnazione di alloggi. In particolare, si distingue per l'impegno nel campo della solidarietà. Il sito ha una veste grafica semplice, con una grande ricchezza di informazioni, tutte facilmente reperibili e costantemente aggiornate. La cooperativa ha attivo il dominio .coop".



## I RAPPORTI CONTRATTUALI

Rilevante importanza rispecchia la documentazione che qualifica i rapporti contrattuali e di scambio fra Socio e Cooperativa. L'obiettivo che ci si pone è quello di instaurare e mantenere con i Soci rapporti improntati alla massima chiarezza e trasparenza.

Ai socio assegnatario di alloggio in godimento 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;
- i regolamenti per le manutenzioni e per il subentro;
- un promemoria per le procedure amministrative e per le denunce comunali: tassa rifiuti, trasferimento di residenza;
- i preventivi spese vengono annualmente inviati ad ogni socio e pubblicati sul giornalino;
- gli interventi di manutenzione straordinaria vengono illustrati e discussi in appositi incontri con i soci interessati.

I rapporti contrattuali con il socio assegnatario di alloggio in proprietà partono dall'adesione al programma costruttivo e dalla consegna della scheda alloggio; seguono con la predisposizione del piano finanziario, per arrivare al preliminare di vendita.

Il socio viene inoltre assistito in ogni fase dell'intervento edilizio, dalla gestione delle varianti, alla stipula degli atti di rogito e di mutuo, sino alla predisposizione del nuovo condominio.

### 3.6 IL COINVOLGIMENTO E LA PARTECIPAZIONE DEI SOCI

#### PRIMA DI DIVENTARE SOCIO

Il Socio è per la Cooperativa la sua base ed il suo patrimonio principale.

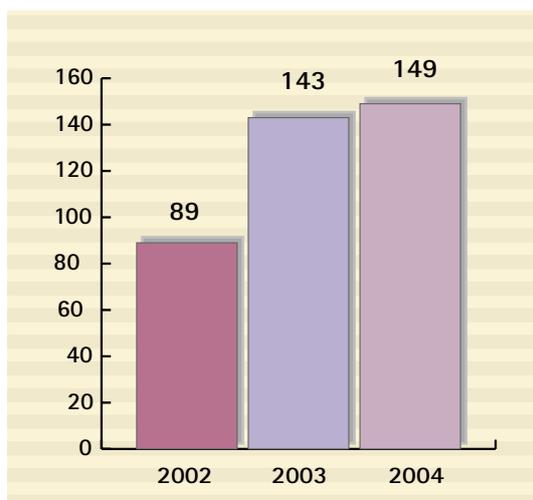
Nella vita della Cooperativa il Socio assume un ruolo centrale per garantire le scelte amministrative, per un controllo sull'operato degli amministratori, sulle garanzie delle finalità sociali e dello scopo mutualistico.

Il coinvolgimento delle persone comincia ancor prima che esse diventino Soci a tutti gli effetti. La nostra Cooperativa infatti, organizza mensilmente (di solito l'ultimo lunedì del mese) incontri tra il Consiglio di Amministrazione e gli aspiranti Soci. Queste riunioni hanno l'obiettivo di far conoscere la Cooperativa, di illustrarne le attività e finalità.

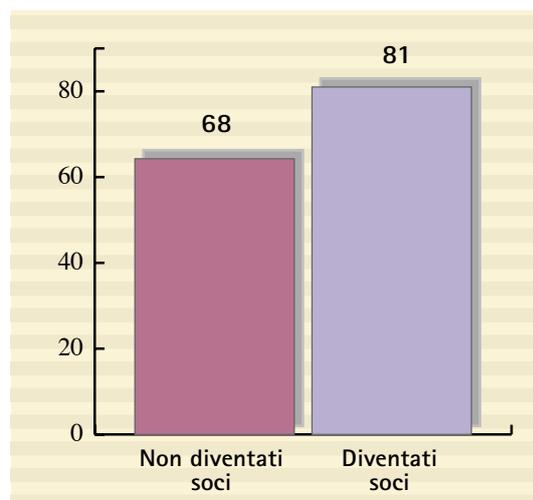
Chi si avvicina, magari per la prima volta alla Cooperativa, ha così la possibilità immediata di verificare se le risposte che riceverà soddisferanno le proprie attese.

Preventivamente alla riunione viene consegnato all'aspirante socio copia dello Statuto, del regolamento per assegnazione degli alloggi e del regolamento per il prestito sociale. Nell'ambito dell'incontro vengono anche fornite schede sintetiche sulla storia e le finalità della cooperativa oltre ad un memorandum con la documentazione da produrre per l'iscrizione, gli orari degli uffici, ecc.

Nell'anno 2004 si sono tenuti 9 incontri ai quali hanno partecipato complessivamente 149 persone, delle quali 81 (54,3%) hanno deciso di diventare Soci della nostra Cooperativa.



PARTECIPANTI RIUNIONI PER ASPIRANTI SOCI



PARTECIPANTI RIUNIONI 2004

#### QUANDO SI È SOCI

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

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



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

anno	in proprio	x delega	totale
2001	158	100	258
2002	109	61	170
2003	100	57	157
2004	172	77	249

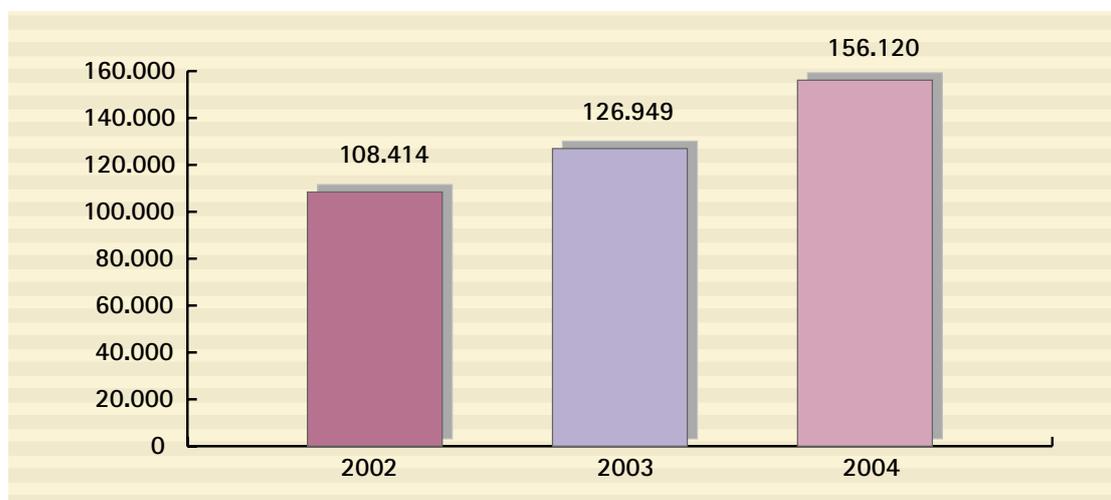
## RAPPORTI PERSONALI

La positiva valenza dei rapporti personali nell'ambito dei meccanismi di funzionamento della Cooperativa viene confermata dal numero degli incontri fra la Presidenza e i singoli soci. Nell'anno 2004 sono stati 143 i soci che hanno avuto un incontro con il Presidente della Cooperativa.

## LA PARTECIPAZIONE AL CAPITALE SOCIALE

La partecipazione dei soci, oltre che da quanto sopra descritto, ha anche una propria misurabilità economica, essendo rappresentata dalla sottoscrizione di quote di capitale sociale. L'evoluzione delle quote sociali viene evidenziata nella tabella sottostante.

	Saldo al 31.12.2002	anno 2003			anno 2004		
		entrati	usciti	saldo	entrati	usciti	saldo
Ammontare del capitale sociale:	108.413,90			126.949,05			156.119,52
<i>n. quote da € 15,49</i>	2348		-37	2311		-41	2270
<i>n. quote da € 258,22</i>	279	108	-34	353	66	-13	406
<i>n. quote da € 260,00</i>	0	0	0	0	63	-1	62
<b>Totale quote</b>	<b>2.627</b>	<b>108</b>	<b>-71</b>	<b>2.664</b>	<b>129</b>	<b>-55</b>	<b>2.738</b>



ANDAMENTO CAPITALE SOCIALE (IN MIGLIAIA DI EURO)

### 3.7 IL RISPARMIO SOCIALE

#### FINALITÀ

##### IL PRESTITO IN COOPERATIVA

Sono molte le attività di una cooperativa che si trasformano in servizi e vantaggi di notevole interesse per i soci. Tra queste notevole importanza assume il prestito sociale.

Tutti i soci che hanno una anzianità di iscrizione superiore ai tre mesi hanno la possibilità di aprire un deposito a risparmio presso la Cooperativa. Il prestito effettuato dai soci rappresenta un aspetto fondamentale: attraverso di esso è stata possibile la nascita e lo sviluppo della cooperativa.

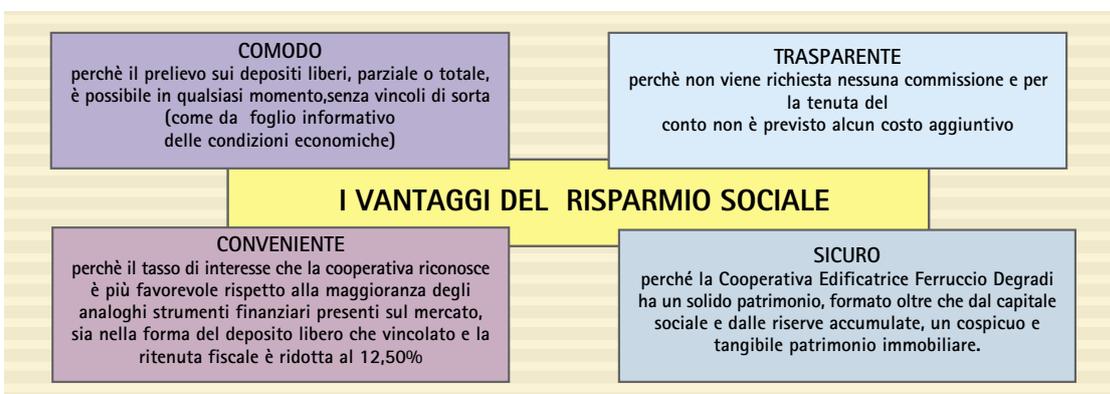
È l'elemento economico che racchiude in sé molti di quei valori di riferimento ai quali si ispira l'azione della nostra società, infatti attraverso il risparmio sociale prendono vita e si concretizzano:



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.

È uno dei modi per verificare la volontà dei soci e la capacità degli amministratori di promuovere anche attraverso questa pratica lo sviluppo della cooperativa.

La Cooperativa può così disporre di risorse finanziarie necessarie per l'attività aziendale ad un costo inferiore a quello del credito ordinario. Il Socio che deposita i propri risparmi in Cooperativa può beneficiare di un rendimento superiore ad altre forme di impiego, ottenendo una interessante diversificazione dei propri investimenti finanziari



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 un libretto di risparmio nominativo, intestato al socio che ne fa richiesta, e sul quale il socio può effettuare operazioni di versamento di denaro (per il 2004 il limite massimo è stabilito in € 60.063,00 per socio) e di prelievo (nei limiti della disponibilità del libretto).

#### TASSI DI REMUNERAZIONE DEI LIBRETTI ORDINARI DAL 15/09/2003

Fascia di deposito	Tassi lordi
da 0 a 500 euro	==
da 500,01 a 15.000 euro	1,00 %
da 15.000,01 a 40.000 euro	1,50 %
oltre 40.000 euro	1,75 %

#### LIBRETTI VINCOLATI

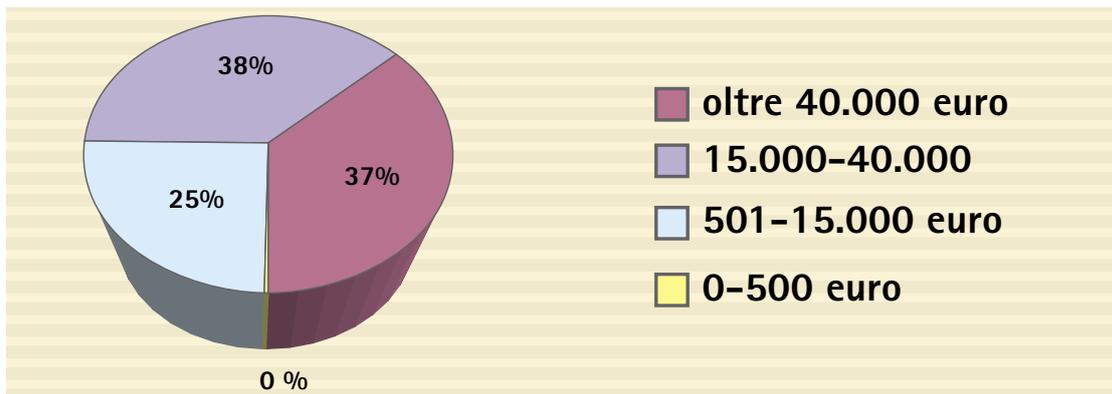
Il libretto di deposito vincolato è uno strumento di raccolta del risparmio che proponiamo ai soci che dimostrano maggiore fiducia nella cooperativa. E' decisamente interessante in termini di rendimento, mantenendo le medesime garanzie di solvibilità che caratterizzano i tradizionali libretti non vincolati. Il livellamento verso il basso dei rendimenti finanziari ha imposto di studiare nuove formule di raccolta del risparmio. Il deposito vincolato rappresenta uno strumento di raccolta che, pur nella semplicità ed immediata comprensibilità della propria formula, permette alla Cooperativa una gestione a più ampio respiro della liquidità raccolta, consentendole così di garantire rendimenti più elevati.

#### TASSI DI REMUNERAZIONE DEI LIBRETTI VINCOLATI EMISSIONE DEL 1/10/2004

Vincolo	Tasso lordo
Due anni	2,20 % fisso
Tre anni	2,50 % fisso
Quattro anni	2,90 % fisso
Cinque anni	3,40 % fisso

#### LA CONSISTENZA

				DEPOSITI ORDINARI					
				al 31.12.2002		al 31.12.2003		al 31.12.2004	
				consistenza	n° depositanti	consistenza	n° depositanti	consistenza	n° depositanti
da	0,00	a	500,00	31.062	228	37.166	266	37.951	283
da	500,01	a	15.000,00	2.861.152	576	2.951.161	656	3.330.058	708
da	15.000,01	a	40.000,00	7.111.315	272	5.870.117	237	5.213.779	212
da	40.000,01	a	55.720,00	8.259.631	167	5.052.556	100	5.005.271	98
<b>Totale depositi ordinari</b>				<b>18.263.160</b>	<b>1.243</b>	<b>13.911.000</b>	<b>1.259</b>	<b>13.587.059</b>	<b>1.301</b>
<b>Interessi maturati</b>				<b>486.801</b>		<b>314.363</b>		<b>169.799</b>	
				DEPOSITI VINCOLATI					
	vincolato a		anni						
	vincolato a	2	anni			695.000	31	788.007	40
	vincolato a	3	anni			700.000	37	867.754	53
	vincolato a	4	anni			0	0	65.000	3
	vincolato a	5	anni			3.940.000	131	4.477.815	173
<b>Totale depositi vincolati</b>				<b>0</b>		<b>5.335.000</b>	<b>199</b>	<b>6.198.576</b>	<b>269</b>
<b>Interessi maturati</b>						<b>31.683</b>		<b>156.780</b>	
<b>TOTALE DEPOSITI SOCIALI</b>				<b>18.749.961</b>	<b>1.243</b>	<b>19.592.046</b>	<b>1.458</b>	<b>20.112.214</b>	<b>1.570</b>
<b>INCREMENTO DEPOSITO SOCIALE DAL 31.12.2003 AL 31.12.2004:</b>						<b>+ 520.168</b>		<b>(+ 2,65%)</b>	

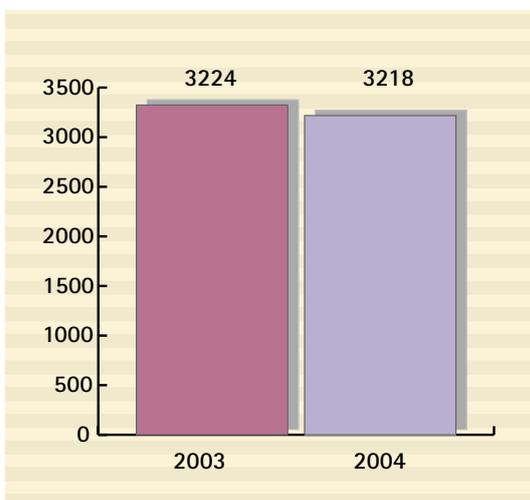


DEPOSITO SOCIALE LIBERO PER FASCE DI DEPOSITO AL 31/12/2004

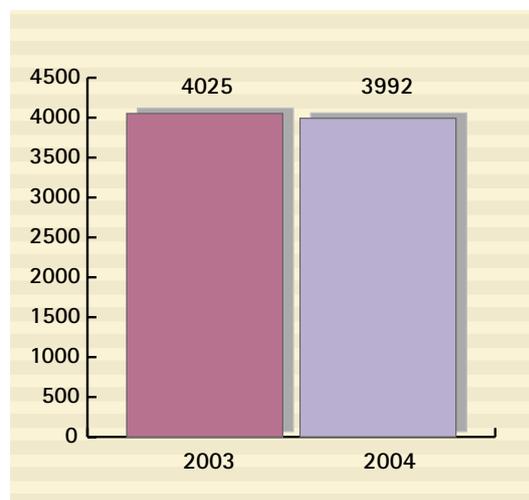
## LA MOVIMENTAZIONE

Sono sempre numerosi i Soci che si rivolgono agli sportelli della nostra Cooperativa per le loro operazioni di prelievo e deposito: le seguenti tabelle ne illustrano l'andamento.

	2003	2004		2003	2004
Importo versato	5.112.485	5.761.583	n° versamenti	3.324	3.218
Importo prelevato	4.617.006	5.439.265	n° prelievi	4.052	3.992



VERSAMENTI



PRELIEVI

La movimentazione relativa alle operazioni di prelievo comprende le operazioni relative al pagamento della fattura di affitto, sia con addebito automatico sul libretto che con operazione allo sportello.

Il numero dei Soci che paga la fattura di affitto con addebito automatico sul libretto aumenta di anno in anno. Nel 2004 siamo arrivati a 266 soci (39,23% sul totale, con un aumento del 4,98% rispetto al 2003).



## LA REMUNERAZIONE

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

Il risparmiatore può tentare una comparazione con forme alternative di investimento presenti sui mercati finanziari, ma va tenuto sempre ben presente che il tasso di interesse è un parametro di raffronto che non può essere apprezzato disgiuntamente dalle altre caratteristiche dell'investimento: il deposito sociale è una formula di risparmio prontamente liquidabile e senza costi aggiuntivi.

Deposito Libero: Raffronto fra rendimenti netti - anno 2004					
fasce di deposito		risparmio sociale	B.O.T. a 3 mesi	Libretto postale	c/c
fino a	500,00	0,00%			
fino a	15.000,00	0,88%			
fino a	40.000,00	1,31%			
Oltre		1,53%	1,74%*	0,91%*	0,58%*

Fonte: Banca d'Italia e Datastream

\* Oltre al rendimento, occorre tenere anche conto dei costi di gestione e di custodia.

Gli interessi netti corrisposti ai soci depositanti nell'anno 2004 assommano ad €174.810 (valore solo per i depositi ordinari), pari ad una remunerazione complessiva media del 1,29%.

Rispetto alla remunerazione corrisposta su un c/c bancario (0,58%) il beneficio per i soci depositanti è stimabile in € 96.213.

Il libretto vincolato rappresenta uno strumento di raccolta del risparmio decisamente interessante in termini di rendimento:

Deposito Vincolato: Raffronto fra rendimenti netti				
	Vincolo 2 anni	Vincolo 3 anni	Vincolo 4 anni	Vincolo 5 anni
Libretto vincolato Cooperativa	1,925 %	2,188 %	2,538 %	2,980 %
Buono Postale Fruttifero (fonte Cassa Depositi e Prestiti)	1,750 % *	2,012 % *	2,625 % *	2,625 % *
B.T.P. (fonte Ministero del Tesoro)		2,440 % *		2,895 % *

\* oltre al rendimento, occorre tenere anche conto dei costi di gestione e di custodia.

## IL SOCIO DEPOSITANTE

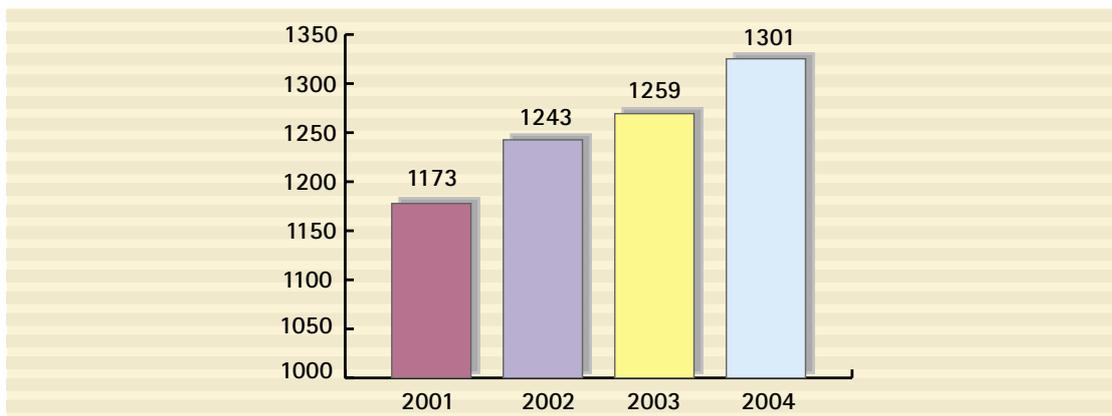
La tabella seguente evidenzia l'evoluzione numerica del socio depositante, suddivisa per fasce di età.

### NUMERO DEI LIBRETTI DI RISPARMIO ORDINARI

<b>ANNO 2003</b>	<b>residenti</b>	<b>non residenti</b>	<b>Totale</b>	<b>%</b>
Fino a 35 anni	86	96	182	14,46%
Fino a 50 anni	176	177	353	28,04%
Fino a 60 anni	106	83	189	15,01%
Oltre i 60 anni	353	182	535	42,49%
	721	538	1.259	100,00%

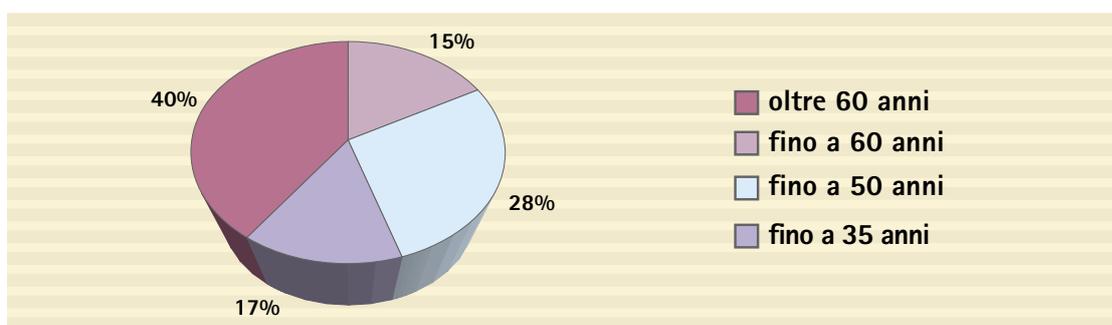
  

<b>ANNO 2004</b>	<b>residenti</b>	<b>non residenti</b>	<b>Totale</b>	<b>%</b>
Fino a 35 anni	89	126	215	16,53%
Fino a 50 anni	179	183	362	27,83%
Fino a 60 anni	105	93	198	15,21%
Oltre i 60 anni	343	183	526	40,43%
	716	585	1.301	100,00%



SOCI DEPOSITANTI

Si rileva come il numero dei soci depositanti sia in costante crescita, sia fra i soci che abitano in Cooperativa (soci residenti) che fra quelli che non abitano in Cooperativa. In termini numerici, la prevalenza è rappresentata dai soci con età superiore ai 60 anni.



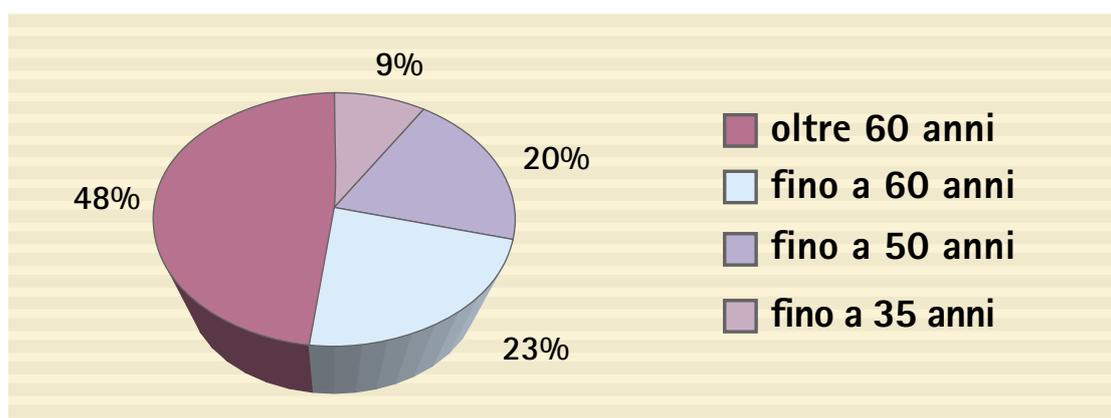
LIBRETTI ORDINARI: SOCI DEPOSITANTI PER FASCE DI ETÀ

## LIBRETTI DI DEPOSITO VINCOLATI

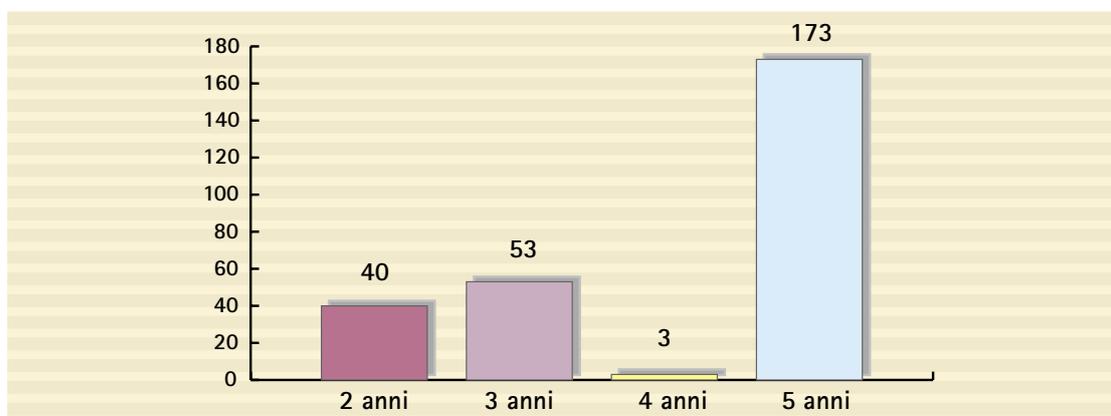
In un periodo di forte compressione dei tassi sui mercati finanziari, è stato apprezzato lo sforzo della Cooperativa di proporre rendimenti superiori, abbinandoli ad un vincolo temporale, premiando così la fedeltà del Socio risparmiatore, indipendentemente dalla quantità di risparmio depositato.

	residenti	non residenti	Totale	%
fino a 35 anni	8	12	20	9,14%
fino a 50 anni	25	25	50	22,83%
fino a 60 anni	30	14	44	20,09%
oltre i 60 anni	77	28	105	47,94%
	140	79	219	100,00%

N.B.: Il numero dei Soci che hanno sottoscritto i libretti vincolati (219) non corrisponde al numero dei libretti vincolati aperti (269) in quanto alcuni Soci hanno sottoscritto più di un libretto.



LIBRETTI VINCOLATI: SOCI DEPOSITANTI PER FASCE DI ETÀ



NUMERO LIBRETTI DI DEPOSITO VINCOLATI SUDDIVISI PER DURATA VINCOLO

### 3.8 GLI ALTRI FINANZIATORI

#### GLI ISTITUTI DI CREDITO

Assieme ai soci depositanti, il sistema bancario rappresenta l'altra parte importante per il sostegno finanziario delle attività della Cooperativa. Le operazioni di finanziamento sono quasi esclusivamente a medio e lungo termine, coerentemente con la natura dell'attività svolta.

I mutui in essere alla data del 31 dicembre 2004 sono i seguenti:

Istituto di credito	capitale originario	capitale residuo	scadenza
Banca Intesa	774.685	542.675	marzo 2014
Banca Intesa	2.478.993	1.768.556	dicembre 2013
Banca Popolare di Milano	774.686	637.175	giugno 2012
Banca Popolare di Milano	1.032.914	508.706	aprile 2009
Banca Intesa	154.937	50.771	giugno 2007
Banca Intesa	991.597	274.705	dicembre 2006
Banca Intesa	619.748	94.726	dicembre 2005
Banca Intesa	307.292	46.968	dicembre 2005
Banca Intesa	46.481	3.644	giugno 2005
Banca Intesa	2.872.097	2.872.097	dicembre 2005
Banca Intesa	1.422.803	1.422.803	dicembre 2005
Banca Intesa	750.000	750.000	dicembre 2005
Banca Popolare di Milano	5.000.000	4.967.037	dicembre 2034
Banca Popolare di Milano	500.000	500.000	dicembre 2007
Banca Popolare di Milano	80.000	80.000	dicembre 2034
	17.806.233	14.519.863	

Le remunerazioni complessivamente riconosciute agli istituti mutuanti, in termini di interesse, nel corso dell'anno 2004 sono state le seguenti:

Istituto di credito	Interessi pagati
Banca Intesa	324.708
Banca Popolare di Milano	177.907
	<b>502.615</b>

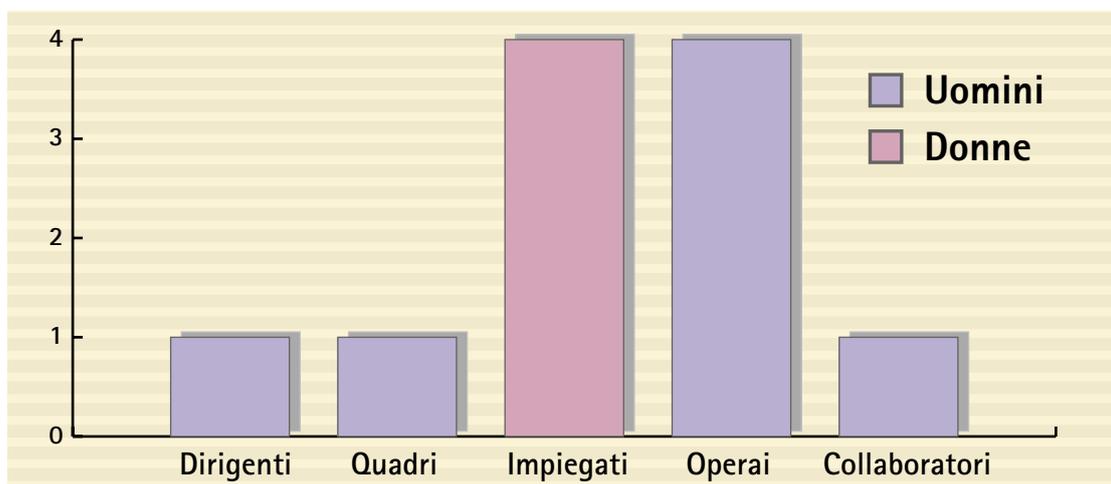


### 3.9 DIPENDENTI E PROFESSIONALITA'

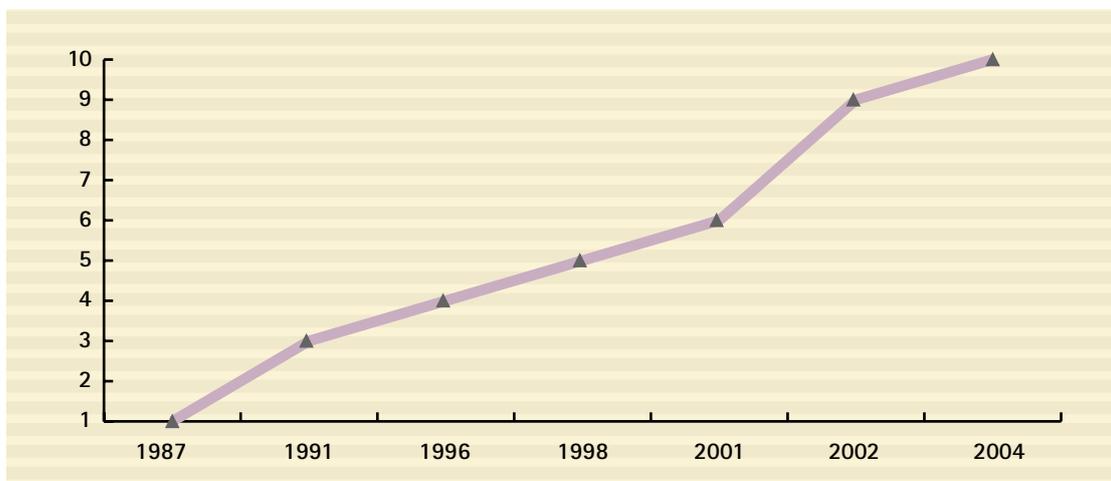
#### DIPENDENTI E COLLABORATORI

Il personale costituisce un elemento indispensabile per lo sviluppo ed il successo della Cooperativa. Pertanto, la professionalità e l'impegno dei dipendenti rappresentano valori determinanti ed imprescindibili per il conseguimento degli obiettivi della Cooperativa Ferruccio Degradi. Per questi motivi siamo impegnati a sviluppare le attitudini e le potenzialità di ciascun dipendente nello svolgimento delle proprie competenze, affinché le capacità e le legittime aspirazioni dei singoli trovino piena realizzazione nel raggiungimento degli obiettivi. La Cooperativa Ferruccio Degradi assicura alle proprie collaboratrici e ai propri collaboratori pari opportunità, condizioni di lavoro eque, rispetto della dignità personale, valorizzazione delle capacità professionali.

Il personale in organico è costituito da 11 persone, 10 dipendenti ed un collaboratore professionale: un dirigente, un quadro, due impiegati tecnici, due impiegati amministrativi, di cui un part-time, quattro operai. Quattro sono donne, sette gli uomini.



PERSONALE IN ORGANICO AL 31/12/2004



PERSONALE DIPENDENTE: ANNI DI ASSUNZIONE

## I NOSTRI DIPENDENTI

Cognome e Nome	Qualifica	Data di assunzione
Tanfoglio Pierluigi	Operaio	25/10/1987
Guffanti Pierangelo Maria	Quadro	01/05/1991
Capaldi Massimo	Operaio	09/10/1991
Volpe Arcangela	Impiegata	01/10/1996
Calloni Gabriella	Impiegata	16/02/1998
Zanni Francesco	Dirigente	01/09/2001
Vitali Paola	Impiegata	01/03/2002
Ciccaldò Maurizio	Operaio	09/05/2002
Manenti Sandro	Operaio	02/12/2002
Cagni Laura	Impiegata	02/01/2004

## COLLABORATORI

Cognome e Nome	Qualifica	Data inizio collaborazione
Zanni Emilio	Collaboratore Ufficio tecnico	01/07/1997

Il personale della Cooperativa può essere contattato via e-mail attraverso la casella di posta elettronica personale.

Il costo del lavoro complessivo per il personale dipendente, nell'anno 2004 è stato pari ad € 435.028.=

La struttura operativa si avvale inoltre della collaborazione e dell'apporto personale, anche non remunerato, di membri del Consiglio di Amministrazione, su delega dello stesso Consiglio.

## AMBIENTE DI LAVORO

Gli uffici di Via Caldera 111 sono stati progettati e realizzati per migliorare sia le condizioni di lavoro degli impiegati che per una migliore accoglienza dei soci. La disposizione interna è stata pensata con una suddivisione in tre aree:

- area sociale comprendente oltre che alla Sala del Consiglio di Amministrazione, una saletta riunioni (utilizzata periodicamente per la riunione per gli aspiranti soci) e l'ufficio soci
- area amministrativa comprendente l'ufficio cassa, la reception, gli uffici della Presidenza.
- area tecnica comprendente l'ufficio tecnico, e gli spazi per le attrezzature tecniche di supporto.

Gli ambienti sono serviti oltre che dall'impianto di climatizzazione, anche da un impianto di ricambio dell'aria primaria, permanentemente funzionante, che garantisce la salubrità degli ambienti

Anche gli uffici decentrati sono al centro delle attenzioni da parte della Cooperativa: è stato progettato infatti il loro completo rifacimento utilizzando nuovi spazi che verranno destinati a tale servizio nell'intento di migliorare sia le condizioni di lavoro che l'accoglienza dei soci. Gli attuali uffici di Via F.lli Zanzottera n.9 si sposteranno al n.14, all'interno del nuovo spazio sociale recuperato nell'ex spazio commerciale; gli uffici decentrati di Quarto Cagnino, ora allocati in Via Cacciatori 1, verranno trasferiti in Via B.Cacciatori 12, recuperando l'ex abitazione del custode..

## STRUTTURA ORGANIZZATIVA

La Cooperativa è divisa in 4 aree:

### AREA AMMINISTRATIVA

L'area provvede alla tenuta della contabilità generale, alla stesura dei Bilanci nonché alla predisposizione degli adempimenti fiscali. Si occupa della gestione contabile della cooperativa, della gestione degli alloggi in affitto e organizzazione dei servizi a sportello per le operazioni sui libretti di risparmio.

Assiste la Società di Certificazione ed il Collegio Sindacale durante lo svolgimento delle loro periodiche verifiche.

Persone addette:

Guffanti Pierangelo Maria (responsabile amministrativo), Volpe Arcangela (contabilità), Calloni Gabriella (addetta contabilità e cassa), Cagni Laura (reception e cassa).

### AREA TECNICA, SVILUPPO E GESTIONE PATRIMONIO

Si occupa della promozione e valutazione tecnica dei nuovi interventi, coordinando le fasi progettuali. Segue il corretto avanzamento dei lavori e dei cantieri. Si occupa altresì della gestione tecnica degli stabili di proprietà della cooperativa, della conservazione e miglioramento di tutto il patrimonio, programma ed esegue le manutenzioni ordinarie e straordinarie, sia intervenendo direttamente che coordinando e controllando il lavoro di progettisti ed imprese, cura le relazioni con gli organi certificatori degli impianti, con gli uffici tecnici della Pubblica Amministrazione e degli Enti Pubblici.

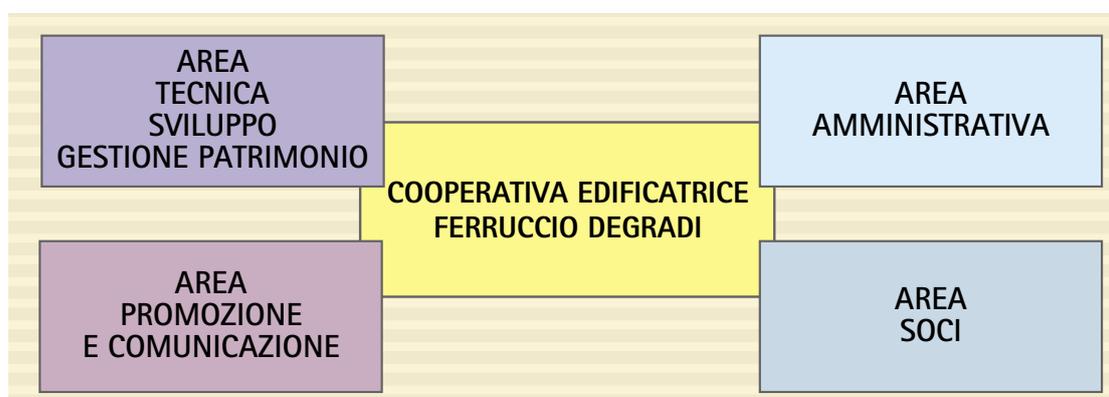
Persone addette: Caimi Egidio (Consigliere delegato), Zanni Emilio (collaboratore tecnico), Vitali Paola (addetta ufficio tecnico), Tanfoglio Pierluigi (manutentore), Capaldi Massimo (manutentore), Ciccaldò Maurizio (manutentore), Manenti Sandro (servizio portineria/manutentore).

### AREA SOCI

Si occupa dell'accoglienza dei soci, presenta gli interventi in corso ed in programma, spiega le modalità di assegnazione (sia in proprietà che in affitto), le possibilità di finanziamento. Persona addetta: Volpe Arcangela.

### AREA PROMOZIONE E COMUNICAZIONE

Si occupa di promuovere l'immagine della cooperativa attraverso iniziative culturali e ricreative. Cura la produzione del giornalino sociale, gestisce il sito internet, il bilancio sociale. Persona addetta: Acerbi Claudio (Consigliere delegato).



## FORMAZIONE

Nel corso del 2004 il nostro collaboratore tecnico ha partecipato al seminario organizzato a Perugia dall'ANCAB "COOPERATIVE DI ABITANTI: L'IMPEGNO A PROGETTARE E REALIZZARE IL BENESSERE ACUSTICO" che ha permesso di approfondire le complesse problematiche legate ai requisiti acustici passivi degli edifici con l'aggiornamento sulla situazione legislativa e normativa e sulle soluzioni tecniche, tecnologiche e di materiali del settore.

Sempre nel 2004 il nostro collaboratore tecnico ha partecipato ad un approfondimento del tema del risparmio energetico nell'edilizia in un incontro con tecnici specialisti nel settore tenutosi presso l'Umanitaria di Milano che ha visto il contributo di esempi pratici di utilizzo del fotovoltaico in diverse realtà anche internazionali compreso realizzazioni di cooperative di abitazione nazionali.

Il tema dei corsi di formazione per il personale assume per la nostra società un ruolo sempre più importante: su questo versante infatti la Cooperativa ha deciso di investire risorse per predisporre percorsi che permettano al personale di acquisire, per quanto necessario:

- istruzioni
- addestramento
- sensibilità
- esperienza
- abilità
- consapevolezza del proprio ruolo

Le attività previste possono comprendere ad esempio formazione, addestramento, esperienza ed affiancamento sul campo, incontri di sensibilizzazione.

## PREVENZIONE E SICUREZZA

La Cooperativa provvede alla tutela della sicurezza e della salute dei lavoratori, come previsto dalla natura etica della società, adempiendo inoltre agli obblighi previsti dal D.Lgs. 626/94.

Il DOCUMENTO DI VALUTAZIONE DEI RISCHI è stato costantemente aggiornato ed integrato con l'evoluzione delle tecniche e delle attrezzature utilizzate nelle lavorazioni e con l'aggiornamento l'informazione ai lavoratori.

Il Responsabile del Servizio di Protezione e Prevenzione della Cooperativa è supportato nel suo compito dalla Società Cres Lombardia s.c.r.l. (Piazza Madonna della Nevi 19 – Seriate - BG) società specializzata nel settore.

Il Medico competente è stato consultato per la parte di sua pertinenza.

I lavoratori della cooperativa e il Rappresentante per la Sicurezza dei Lavoratori sono costantemente coinvolti nel miglioramento delle condizioni di sicurezza e della salute negli ambienti di lavoro.

Nel corso del 2004 è stato approntato il "Piano di emergenza ed evacuazione" relativo alla sede della Cooperativa come previsto dal D.Lgs 626/94.

La Cooperativa ha informato le imprese appaltatrici e i lavoratori autonomi che intervengono presso gli stabili delle caratteristiche ambientali, strutturali ed impiantistiche che possono comportare esposizione a rischio, dando inoltre disposizioni rigorose per quanto riguarda la messa in sicurezza delle aree di lavoro, lo stoccaggio materiali delle imprese, le procedure di manovra automezzi all'interno dei cortili, la prevenzione e sicurezza sia riguardante gli altri operatori sia nei riguardi dei soci abitanti.

La Cooperativa ha richiesto a tutti i fornitori, come previsto dall'art.7 del D.Lgs. 626/94, informazioni dettagliate circa le misure e le procedure di sicurezza del personale delle stesse imprese, gli elenchi delle attrezzature e dei materiali (con particolare riguardo ai prodotti chimici), gli eventuali rischi derivanti dalle specifiche lavorazioni e, dove è previsto, le necessarie certificazioni di abilitazione professionale.



## PROFESSIONALITÀ

La scelta dei professionisti e delle imprese che collaborano con la Cooperativa, per il ruolo fondamentale che essi sono chiamati a svolgere, rappresenta un momento decisionale delicato ed importante. Ad essi infatti, non vengono richieste prestazioni solamente "professionali", ma anche un coinvolgimento in un processo collaborativo, premessa indispensabile per elevare la qualità dei risultati.

Per i servizi tecnici ci si avvale di professionisti abilitati alla progettazione architettonica, strutturale, elettrica e termoidraulica.

I fornitori della Cooperativa sono principalmente le imprese edili e quelle specialistiche con le seguenti professionalità:

falegnami, fabbri, lattonieri, piastrellisti, gessisti, serramentisti, idraulici, elettricisti, antennisti, ascensoristi, vetrai, marmisti, giardinieri, verniciatori, imbianchini, pulitori, disinfestatori, caldaisti, spurghi, ecc. oltre ai fornitori di materiali edili.

PER LE IMPRESE i principali criteri di valutazione e selezione sono:

- l'adeguata esperienza e capacità produttiva evidenziate da precedenti lavori già realizzati con successo per la Cooperativa;
- la solidità economica;
- il possesso di idonea certificazione della qualità;
- serietà ed affidabilità;
- il rispetto dei Contratti Collettivi Nazionali di lavoro (CCNL) e delle norme generali vigenti in materia di sicurezza sul lavoro;
- garanzia di disponibilità e rapidità nella esecuzione dei lavori;
- la disponibilità a gestire il cantiere secondo metodologie coerenti con la certificazione di qualità, capacità di risolvere i problemi in cantiere e rispetto dei tempi di consegna.

PER I FORNITORI DEI SERVIZI TECNICI i criteri di valutazione e selezione sono:

- l'esperienza e capacità comprovata da altri incarichi già svolti per la Cooperativa;
- la disponibilità e capacità di risolvere le problematiche poste;
- sensibilità e conoscenza verso le problematiche della sostenibilità ambientale;
- la cura nella redazione degli elaborati
- rispetto dei tempi di consegna e degli accordi contrattuali.

Tutti i fornitori, secondo quanto previsto dal sistema di gestione interno della Cooperativa, sono preventivamente valutati allo scopo di verificare la loro capacità di fornire prodotti o servizi in conformità alle esigenze della Cooperativa. Successivamente vengono eseguiti controlli periodici sui fornitori, per verificare il mantenimento dei requisiti minimi di accettazione e la capacità di risolvere gli eventuali problemi emersi durante il rapporto di fornitura.

### 3.10 L'AMBIENTE SOCIALE

#### GLI ATTORI PRESENTI

La Cooperativa rappresenta, per gran parte delle realtà associative presenti sul territorio, un punto di riferimento consolidato. La possibilità di mettere a disposizione spazi favorisce la nascita e lo sviluppo di enti associativi di varia natura: politici, culturali, sportivi, ecc.

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 fra i canoni effettivamente applicati con i canoni di mercato.

Usi diversi Associazioni						
N. unità	Mq. Comm. 1.	Canone annuo	Canone annuo al mq. (CA)	Canone mercato al mq. (CM) 2	Differenza CA - CM	Beneficio annuo per le associazioni
9	1.694,27	23.653,38	13,96	70,00	- 56,04	94.946,89

Anche gli operatori del commercio rappresentano una categoria attrice presente sul territorio, con la quale la Cooperativa entra in relazione in virtù di rapporti di locazione di spazi commerciali. La tabella seguente mette a raffronto i canoni applicati con i canoni di mercato. Il totale degli spazi commerciali della cooperativa è di n. 68 unità immobiliari, di seguito indichiamo le unità affittate a terzi.

Usi diversi commerciali						
N. unità	Mq. Comm. 1	Canone annuo	Canone annuo al mq. (CA)	Canone mercato al mq. (CM) 2	Differenza CA - CM	Beneficio annuo per i locatari
57	5.326,25	245.351,89	46,06	119,00	-72,94	388.471,86



Via Cacciatori 1



Supermercato Coop Unione - Via Chiostergi

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 al secondo semestre 2004

## LE INIZIATIVE SOCIALI

Momento essenziale della vita della Cooperativa è l'organizzazione di eventi e manifestazioni, che rappresentano un momento di incontro fra i Soci, ma anche fra questi e la collettività in generale.

La Cooperativa Ferruccio Degradi si è sempre impegnata nella promozione di tali iniziative: lo consideriamo un punto fermo e imprescindibile.

Nel corso dell'anno 2004 la Cooperativa ha promosso, direttamente o in collaborazione con altre associazioni, una serie importante di iniziative sociali e culturali, il cui scopo è quello di favorire anche momenti di incontro fra gli abitanti dei quartieri dove la nostra società è insediata.

## GITE SOCIALI

Il 2004 ci ha visto protagonisti di belle uscite sociali, con la partecipazione di molti soci, che si sono amalgamati molto bene tra loro: esperienza e gioventù, simpatia e cordialità, amicizia e rispetto hanno ben caratterizzato le nostre gite. Le gite sociali rimangono occasioni irripetibili per far coesistere più aspetti in un'unica esperienza:

- confrontarsi tra persone con interessi comuni;
- la possibilità di stare in compagnia di amici vecchi e nuovi e condividere con loro emozioni ed esperienze;
- la frequentazione di ambienti più o meno conosciuti e comunque lontani dagli stress quotidiani.

<p><b>5/6/7 marzo</b> <b>VENEZIA</b> Soci partecipanti: 30</p>		<p><b>4 aprile</b> <b>GRINZANE</b> <b>CAVOUR</b> Soci partecipanti: 52</p>	
<p><b>8 maggio</b> <b>ACQUARIO DI</b> <b>GENOVA</b> Soci partecipanti: 52</p>		<p><b>22/23 maggio</b> <b>CINQUE TERRE</b> Soci partecipanti: 32</p>	
<p><b>17 luglio</b> <b>LAGO D'ORTA</b> Soci partecipanti: 50</p>		<p><b>16/17 ottobre</b> <b>PARMA /</b> <b>ZIBELLO</b> Soci partecipanti: 25</p>	
<p><b>20 novembre</b> <b>Trenino Rosso</b> <b>del Bernina</b> Soci partecipanti: 52</p>			

## ITINERARI MILANESI

L'iniziativa è nata con l'intento di stimolare l'interesse e promuovere la conoscenza nei settori storico, artistico, architettonico, attraverso una serie di visite guidate condotte dalla Dott.ssa Paola Cordera.

Milano, apparentemente così grigia e frenetica, con i suoi oltre 2000 anni di storia si rivela invece una città molto stimolante e ricca di arte e cultura. Da vie, vicoli, piazze, larghi, alzaie si sviluppa un racconto fatto di vicende storiche, miti, leggende, aneddoti e segreti di Milano. Per conoscere e quindi amare la città non solo del centro storico ma anche quella oltre le mura spagnole. L'iniziativa ha riscosso un grande successo tra il corpo sociale. Nel corso del 2004 sono state effettuate le seguenti visite:

<b>21 marzo</b> <b>BASILICA DI S. AMBROGIO E SUO MUSEO</b> <b>Soci partecipanti: 30</b>
<b>18 aprile</b> <b>S. MAURIZIO - S.MARIA DELLE GRAZIE - CENACOLO</b> <b>Soci partecipanti: 25</b>
<b>26 settembre</b> <b>S.MAURIZIO - S.MARIA DELLE GRAZIE - CENACOLO</b> <b>Soci partecipanti: 25</b>
<b>24 ottobre</b> <b>S. EUSTORGIO - MUSEO DIOCESANO</b> <b>Soci partecipanti: 30</b>
<b>28 novembre</b> <b>DUOMO</b> <b>Soci partecipanti: 35</b>



## QUARTA RASSEGNA MUSICALE "IN COOPERATIVA PER AMARE LA MUSICA"

La quarta rassegna musicale "In Cooperativa per amare la musica" organizzata dalla Cooperativa Edificatrice Ferruccio Degradi, è divenuta ormai un appuntamento tradizionale ed atteso da moltissime persone. In cartellone, 9 concerti a cadenza quindicinale, più due eventi speciali: il 5 novembre, prova aperta dell'Orchestra Cantelli con musiche dei "rivali" Mozart e Salieri e il 12 dicembre otto musicisti di varie provenienze che hanno festeggiato l'allargamento della Unione Europea. I temi della stagione: è proseguito l'omaggio a Mozart in preparazione del 250° anniversario del 2006 e l'avvio dell'ascolto delle musiche di Beethoven, con l'intenzione di proseguirlo negli anni successivi. Ancora una volta c'è stato spazio per le contaminazioni tra le arti: musica e teatro si sono incontrati con l'Histoire du Soldat di Stravinskij affidata - per la parte scenica - agli scatenati Freaklown. Anche quest'anno non è mancato il piacere di aver conosciuto nuovi talenti: grande ammirazione per la sensibilità ed il virtuosismo della giovane pianista russa Natalia Katjukova e di Elizabeth Thoeny, ma anche per Mauro Bertoli e Nathan Chizzali. Imperdibili poi i concerti de l'Ensemble Renoir ed Inn Clarinet Trio. "In Cooperativa per amare la Musica", giunta nel 2004 alla sua Quarta Edizione, è curata artisticamente dal Maestro Luca Schieppati. Al di sopra delle nostre aspettative il successo avuto dalla Rassegna Musicale: si sono registrate infatti complessivamente oltre 800 presenze per i concerti in programma.





## PUBBLICAZIONI

Continuano le iniziative editoriali della Cooperativa Ferruccio Degradi, mirate alla ricerca ed alla valorizzazione di opere ed autori, oltre che a portare a conoscenza tematiche e/o problemi legati al territorio. Il libro rappresenta per noi infatti un veicolo importantissimo di contenuti culturali ed educativi, un'esperienza, una ricchezza culturale che ci appartiene, come ci appartengono i discorsi che facciamo e le esperienze che ci portiamo dietro giorno dopo giorno.

<p>Michele Panno, autore di questo libro, ricorda la sua fanciullezza ad Oscata, piccola frazione di Bisaccia, paese irpino in provincia di Avellino. La descrizione di quegli anni descrive crudamente la povertà e la fame, compagne inseparabili nel cammino di quella popolazione che Nuto Revelli chiamava "il mondo dei vinti". Ci sembrava giusto proporre questo saggio perchè in fondo, simili ristrettezze e privazioni attanagliavano anche i contadini nelle campagne del nord. E' uno strumento di conoscenza, documentazione, ricerca e testimonianza indirizzato non solo a che in quegli avvenimenti ritrova una parte vissuta o raccontata della sua esistenza, ma anche al giovane curioso e spesso disinformato sul come e perchè si viveva in quelle condizioni. Chi legge questo libro, in ogni caso, ne ricaverà più di un motivo di riflessione.</p>	<p><b>Michele Panno</b></p> <p><b>INFANZIA DEL BORGO</b></p>	
<p>La presenza documentata di Petrarca a Cascina Linterno. Un'antichissima tradizione lega "LA SOLITUDINE DI LINTERNO" a Petrarca come la più cara abitazione del poeta e umanista, dove nella quiete agreste poteva lavorare serenamente; un luogo che ha la prerogativa di essere l'unica abitazione sopravvissuta a Milano delle quattro residenze di Francesco Petrarca nel suo periodo Visconteo dal 1353 al 1361. Grazie ai volontari dell'Associazione Amici Cascina Linterno e all'agricoltore, è rimasta miracolosamente in piedi, anche se qualcuno potrebbe scambiare come un vecchio rudere. Questa pubblicazione parla di questo luogo tanto caro al poeta: una ricerca storiografica e documentale di grande importanza. La cascina è ora in stato di completo abbandono. SALVIAMO CASCIANA LINTERNO, salviamo la nostra cultura e la nostra storia.</p>	<p><b>Benemerita Associazione "AMICI CASCIANA LINTERNO"</b></p> <p><b>LA SOLITUDINE DI LINTERNO</b></p>	

## RASSEGNA TEATRALE DEDICATA AI BAMBINI "LA DOMENICA A TEATRO"

Si sono svolti tre spettacoli, tutti legati al mondo dell'immaginario e della fiaba, rappresentati tra aprile e maggio nel Salone della Cooperativa Ferruccio Degradi, in Via Caldera 115. Questa iniziativa vuole diventare un appuntamento fisso con un settore del teatro (quello rivolto all'infanzia) di cui il nostro territorio è "digiuno" da tempo. Abbiamo voluto cogliere e soddisfare un bisogno rivolgendo la nostra attenzione ad un "pubblico bambino". Gli spettacoli proposti sottendono un iter che dal teatro d'attore giunge fino al teatro dei burattini, passando attraverso esperienze d'animazione a vista e d'ombre. Una sorta di viaggio, un dipanarsi di un "filo teatrale" attraverso tre spettacoli accomunati oltre che dall'alta qualità di tecniche, frutto di ricerca ed esperienza, anche dalla forte attenzione prestata ai contenuti ed ai diretti fruitori del messaggio: i bambini. Ogni rappresentazione ha visto circa 50 bambini presenti (naturalmente accompagnati anche dai loro genitori o .. nonni).



## ALTRE INIZIATIVE SOCIALI

<b>Incontro tra i partecipanti alle Gite Sociali</b>	Numerosi soci hanno partecipato a questa simpatica iniziativa, organizzata assieme alla Coop. Sociale Cascina Bianca. Si sono viste proiettate le foto delle gite, rincontrato compagni di viaggio, raccolti suggerimenti e consigli per le gite che si organizzeranno in futuro. Naturalmente, alla fine, l'immane brindisi. Soci partecipanti: 50.
<b>Festa della Donna</b>	Sta ormai diventando una piacevole tradizione: per l'8 marzo, in occasione della Giornata Internazionale della Donna, viene distribuito un omaggio floreale a tutte le Socie della nostra Cooperativa. Per favorire un'ampia e capillare distribuzione, la distribuzione avviene presso gli uffici di Via Caldera e di Via F.lli Zanzottera e presso la portineria di Via B.Cacciatori 12. Distribuite 350 piantine di primule.
<b>Torneo di scala 40</b>	Tradizionale appuntamento nel giardino interno del Circolo di Via Caldera 109, nel quartiere di Quinto Romano, per conquistare la vittoria nel l'atteso torneo di scala 40 individuale del 1° maggio. Partite serrate, emozionanti ed accalorate, rinfrescate alla fine da un simpatico brindisi. Soci partecipanti: 32.
<b>Torneo di Scala 40 femminile</b>	Si è svolto domenica 28 novembre il 1° Torneo di "Scala 40 Femminile" organizzato presso la Sala Soci di Via Caldera. E' stato un torneo molto partecipato ed anche molto... combattuto (le gare infatti si sono protratte ben al di là delle previsioni degli organizzatori). Un ringraziamento a tutte le partecipanti per il loro impegno e la loro voglia di stare insieme. Soci partecipanti: 32.
<b>Feste di fine anno</b>	Le tradizionali Feste sociali natalizie hanno visto una buona partecipazione dei Soci (tenendo conto anche della impossibilità dell'utilizzo del salone di Via F.lli Zoia 89). Ballo liscio, tombolata e... naturalmente spumante e panettone. Soci partecipanti: circa 150.

## INIZIATIVE IN COLLABORAZIONE CON ENTI, ASSOCIAZIONI

<b>Giorno della Memoria 2004</b>	Organizzato in collaborazione con l'A.N.P.I., l'Associazione Nazionale Combattenti e Reduci, l'Associazione Nazionale ex Deportati e la Comunità Ebraica di Milano, Domenica 1 febbraio 2004, presso l'Aula Magna degli I.T.I.S. Marie Curie e Mario Sraffa in Via F.lli Zoia 130, si è celebrato il GIORNO DELLA MEMORIA 2004. Nel corso della manifestazione sono state consegnate le "Targhe della Memoria". L'evento si è concluso con una esibizione al pianoforte del Maestro Luca Schieppati.
<b>Memorial Ferruccio Degradi</b>	Il 1 maggio, presso il Centro Sportivo della U.S. Quinto Romano è stata organizzata la 10ª edizione del "Quadrangolare del 1° maggio", da 7 anni divenuto "Memorial Ferruccio Degradi". Squadre partecipanti Categoria Esordienti: Accademia Inter, Accademia S. Leonardo, Cesano Boscone, U.S. Quinto Romano. Categoria Giovanissimi: Accademia Brera, Accademia S. Leonardo, AICS Olmi, U.S. Quinto Romano.
<b>Trofeo della Liberazione</b>	Rassegna di calcio giovanile, presso il Centro Sportivo SC Vercellese di Via Caldera 85. Organizzazione: U.S. Atletico Gunners e S.C. Vercellese 1926. Squadre partecipanti: US Atletico Gunners A, US Atletico Gunners B, G.S. Opera 1958, Polisportiva Nuova Rozzano.

## INIZIATIVE IN COLLABORAZIONE CON ALTRE COOPERATIVE



### 6° Trofeo della Cooperazione "Ferruccio Degradi"

Dal 9 al 27 giugno 2004 si è svolto il 6° Trofeo della Cooperazione "Memorial Ferruccio Degradi". Quest'anno il Trofeo è stato organizzato dalla Cooperativa Edificatrice Lavoratori A.E.M. Le gare si sono svolte presso il Centro Sportivo "CARRARO".

A contendersi l'ambito trofeo hanno partecipato le squadre delle seguenti Cooperative Edificatrici : Società Edificatrice Niguarda, Coop.Edif.Lavoratori AEM, Coop. Edif. Lavoratori Peschiera Borromeo, Coop. Edif. l'Eguaglianza di Trenno, Coop. Edif. AUPREMA Cinisello Balsamo, Coop.Edif. Ferruccio Degradi, Cons.Coop Sestese di Abitazione, Coop. Edif. Lampugnano, Coop. Edif. di Muggiò, Coop.Unificate Nova Milanese.



### Spazio Autismo Piazza Monti

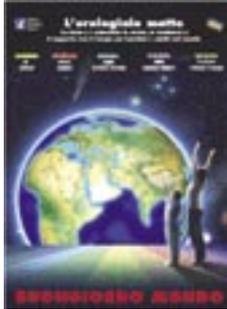
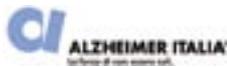
Lo Spazio Autismo, inaugurato nel giugno 2004, nasce a coronamento e conclusione del "Progetto Horizon Autismo Novofocus Italia", che la Cooperativa Sociale Cascina Bianca ha attuato su finanziamento del Fondo Sociale Europeo, del Ministero del Lavoro, della Regione Lombardia. Lo Spazio Autismo Piazza Monti è una superficie di 200 mq. situata al piano terra di un condominio di due piani, di proprietà della Cooperativa Ferruccio Degradi. Con lo Spazio Autismo Piazza Monti, la Cooperativa Sociale Cascina Bianca intende creare due servizi a favore delle Persone Autistiche e delle loro famiglie allo scopo di dare una risposta alle difficoltà delle famiglie per favorire un più soddisfacente rapporto genitori-figli e di rappresentare un ulteriore aiuto alla crescita delle diverse abilità, di cui è dotata ogni persona autistica, con la finalità di far realizzare ad ognuna una sempre maggiore autonomia personale e integrazione sociale, migliorando l'adattamento al mondo in cui vive, e, possibilmente, avviarla ad un lavoro confacente con le sue caratteristiche. L'utilizzo di questa Struttura da parte delle Persone Autistiche, permetterebbe loro l'applicazione concreta delle abilità relazionali, comunicative e pratiche assimilate.

## CONTRIBUTI DI SOLIDARIETÀ

La nostra Cooperativa anche quest'anno 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.

Per il 2004 i fondi sono stati riservati a vari progetti. Tra i più significativi:

<p><b>Calendario L'Orologiaio Matto 2005</b>                  "Buongiorno Mondo" è la proposta che Spazio Solidale ha elaborato per la realizzazione di percorsi di educazione interculturale presso Scuole elementari e medie dell'hinterland milanese nell'anno scolastico 2003-2004. Tra i suoi obiettivi la produzione del materiale utilizzato per la realizzazione della presente edizione del calendario "L'Orologiaio matto". La nostra Cooperativa ha deciso anche quest'anno di aderire a questa bellissima iniziativa acquistando 125 copie del Calendario "L'Orologiaio Matto". 65 copie sono state donate ad ogni classe delle Scuole Materne ed Elementari presenti nei quartieri in cui opera la nostra società, 55 copie sono state acquistate dai nostri Soci.                  Contributo: € 780,00</p>	
<p><b>Emergency</b>                  La nostra donazione è a sostegno dei centri chirurgici e di riabilitazione che questa associazione (costituitasi a Milano nel 1994, divenuta molto conosciuta in occasione della guerra in Afghanistan) ha aperto in Iraq, Cambogia, Sierra Leone ed Afghanistan.                  Contributo: € 250,00</p>	
<p><b>Unicef</b>                  Da molti anni la nostra Cooperativa sostiene l'UNICEF. Per il 2004 abbiamo deciso di aderire alla campagna "Emergenza Sudan Darfur" acquistando: "Scuola in scatola" (kit per 80 alunni e un insegnante), Alimenti terapeutici (razioni BP-5 sufficienti a nutrire 20 bambini per una settimana), Medicinali di emergenza (kit per 2.000 bambini ed adulti), Sali reidratati (kit per 400 bambini), Acqua potabile (kit per rendere potabile acqua per 12 famiglie -per un giorno).                  Contributo: € 835,00</p>	
<p><b>Progetto Sorriso</b>                  "Progetto Sorriso" interviene a sostegno dell'attività della Creche, una istituzione gestita da suore che si trova a Betlemme. La nostra Cooperativa contribuisce tramite l'iniziativa "Progetto sostegno a distanza" al sostentamento completo di un bambino, che consiste in un aiuto economico, stabile e continuo. Il bambino che abbiamo "adottato" si chiama SAMI, è nato il 5 aprile 2000. Regalare un sorriso ad un bambino abbandonato richiede pochissimo: noi ci proviamo.                  Contributo: € 300,00</p>	
<p><b>Alzheimer Italia Sez. di Milano</b>                  Per ricordare il socio Paolo Acerbi, abbiamo organizzato assieme alla famiglia una raccolta di fondi da destinare a questa associazione che conta unicamente sui contributi e le donazioni di privati e di aziende. I suoi obiettivi sono: la diffusione dell'informazione e la sensibilizzazione dell'opinione pubblica e delle istituzioni sulla malattia di Alzheimer, la promozione della ricerca scientifica, il sostegno e la tutela dell'ammalato e dei suoi familiari, il porsi come centro di riferimento per tutti coloro che si occupano di questa malattia.                  Contributo: € 700,00</p>	



<p><b>Associazione Italia Vietnam</b>          In ricordo di Vito Gallina, un socio prematuramente scomparso, sono stati raccolti fondi per un gesto di solidarietà. E' stata raccolta una somma devoluta al Comitato Lombardo della Associazione "Italia-Vietnam" di Via Mascagni 6. Con tale cifra abbiamo in affido a distanza per 5 anni un bimbo vietnamita: Il suo nome è NGUYEN DUY HUNG nato il 26/06/1991 abita nella provincia di HUE'. Servirà per sfamarlo, vestirlo e dargli una istruzione.          Contributo: € 670,00</p>	
<p><b>Italia Cuba</b>          Abbiamo aderito ad un invito rivoltoci dalla Associazione Nazionale Amicizia Italia-Cuba, riguardante il sostegno di un microprogetto "Sclerosi Multipla" seguito dal CIGB Centro de Ingenieria Genetica y Biotecnologia di La Habana Cuba (Direttore Generale CIGB Dr.Luis Herrera Martinez, responsabile progetto Dra. Giselle Pentòn). Il progetto riguarda la ricerca e la sperimentazione di nuovi farmaci (Interferone Alfa) per la cura dei pazienti colpiti da sclerosi multipla. La nostra Cooperativa ha aderito all'invito sostenendo il progetto.          Contributo: € 500,00</p>	

Nel corso del 2004 si sono intrattenute relazioni con i seguenti Enti ed Associazioni:

Coop Sociale Cascina Bianca	Circolo AUSER di Canegrate
Associazione Amici Cascina Linterno	Coop Unione di Trezzo sull'Adda
U.S. Quinto Romano	Associazione Quint'Arte
U.S. Atletico Gunners	Associazione Mondo Donna di Quarto Cagnino
Associazione Vivere Quinto	Assoc. Mamme Girotondo di Quinto Romano
Associazione "Amici contro la droga"	ADMO Lombardia
Banca del Tempo "Ora x Ora"	Sez. ANPI "Attilio Clerici"
Comitato di Quartiere di Figino	Associazione Amici della Prosa
Circolo A.R.C.I. "Ugo Brenna"	
Circolo A.R.C.I. "F.lli Cervi"	

L'investimento complessivamente sostenuto nell'anno 2004 nell'attività sociale è stato pari ad € 70.289.=

## 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, forte dei propri 2700 soci, 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 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.

- Centro Diagnostico Italiano
- Unipol Assicurazioni – Ag. Gen. Esseaeffe srl
- U.S. Quinto Romano
- Il Viaggiamondo
- Sperty – Hair Stylist
- Scuola Italiana Sci Colere 2200

I termini delle convenzioni sono consultabili presso i nostri uffici di Via Caldera 111 oppure visitando il sito internet: [www.ferrucciodegradi.coop](http://www.ferrucciodegradi.coop)

## PROGETTO RILANCIO SOCIALITA'

La nostra Cooperativa non si è mai solamente limitata a costruire case per i propri soci, ma ha affondato le radici nella consapevolezza che la scelta di essere operatori rappresenta un modo, del tutto particolare, per assumersi la propria parte di responsabilità sociale per il bene comune, ed il "bene comune" ovvero "l'interesse generale della comunità alla promozione umana e all'integrazione sociale dei cittadini" è uno dei pilastri su cui si fonda la nostra Cooperativa. È sulla base di ciò che il Consiglio di Amministrazione ha approvato il progetto "Rilancio Socialità" che prevede la valorizzazione dei nostri spazi ad uso pubblico. Impegno sociale da un lato, ma anche perseguimento della nostra attività caratteristica attraverso il miglioramento di spazi e locali di nostra proprietà. L'impegno è serio. Siamo convinti che anche attraverso la disponibilità di spazi attrezzati si promuove il rafforzamento e la maturazione consapevole dei principi di identità cooperativa, organizzando iniziative per e con i Soci. Altro aspetto fondamentale è quello della territorialità, del legame con le Associazioni, i Comitati, gli Enti, i Partiti, ecc. che operano nei quartieri dove storicamente è radicata la nostra società, volto a valorizzare in chiave solidaristica le potenzialità di cui dispone il nostro territorio. Non solo spazi, quindi, ma anche un grande impegno sociale.

Dopo la sistemazione definitiva del Salone di Via Caldera 115 (funzionante a pieno ritmo), il 2004 ha visto l'inizio dei lavori per la completa ristrutturazione del Salone-Teatro di Via F.lli Zoia 89 e la creazione del Salone sociale in Via F.lli Zanzottera. Per entrambi gli spazi si prevede che i lavori vengano ultimati nel corso del 2005 e che dall'autunno dello stesso anno possano cominciare le attività in entrambe le sale.



*Entrata Salone di Via Caldera 115*



*Spettacolo nel Salone di Via Caldera 115*



*Lavori per il nuovo Salone di Via F.lli Zanzottera 14*



*Salone sociale di Via F.lli Zanzottera 14*



*Salone di Via F.lli Zoia 89*



*Salone di Via F.lli Zoia 89*



### 3.11 COSA PENSANO DI NOI: L'OPINIONE DEGLI STAKEHOLDERS

Il Bilancio Sociale 2004 della Cooperativa Edificatrice Ferruccio Degradi si è aperto all'ascolto diretto della "voce" dei portatori di interesse. Ciò è avvenuto attraverso la compilazione di un questionario, rigorosamente anonimo, al fine di raccogliere pareri, rilievi e suggerimenti in merito al ruolo e all'immagine sociale della Cooperativa. La costruzione del campione ha cercato di rispettare un criterio di rappresentatività, dando maggior peso ai Soci (che hanno rapporti più intensi con la Cooperativa).

I questionari sono stati compilati tra febbraio e marzo del 2005.

#### Principali domande

Le domande del questionario erano suddivise in tre gruppi:

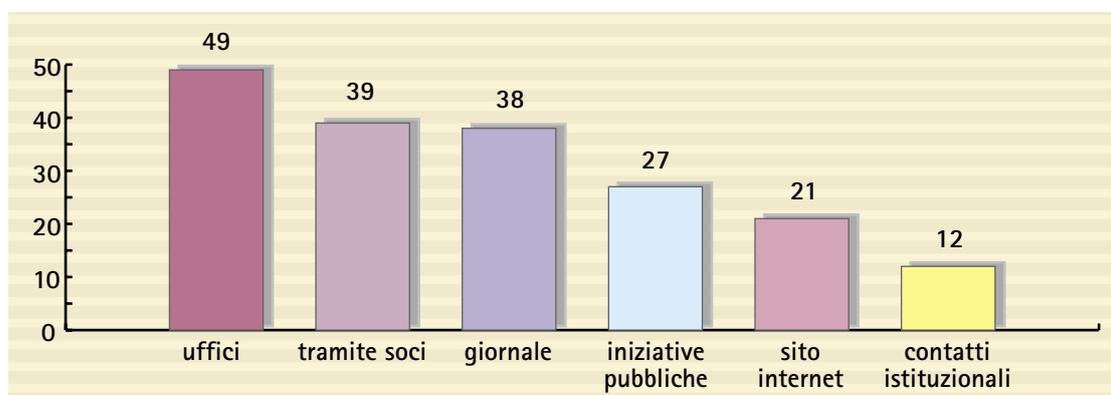
- Conoscenza e occasioni di contatto con la Cooperativa Ferruccio Degradi
- Valutazione delle attività della Cooperativa
- Percezione del ruolo sociale della Cooperativa.

Per i primi due gruppi di domande, le possibilità di risposta erano predeterminate, nel terzo le risposte erano di tipo 'aperto', cioè libere, al fine di recepire più dettagliatamente le opinioni ed i suggerimenti.

#### CONOSCENZA ED OCCASIONI DI CONTATTO

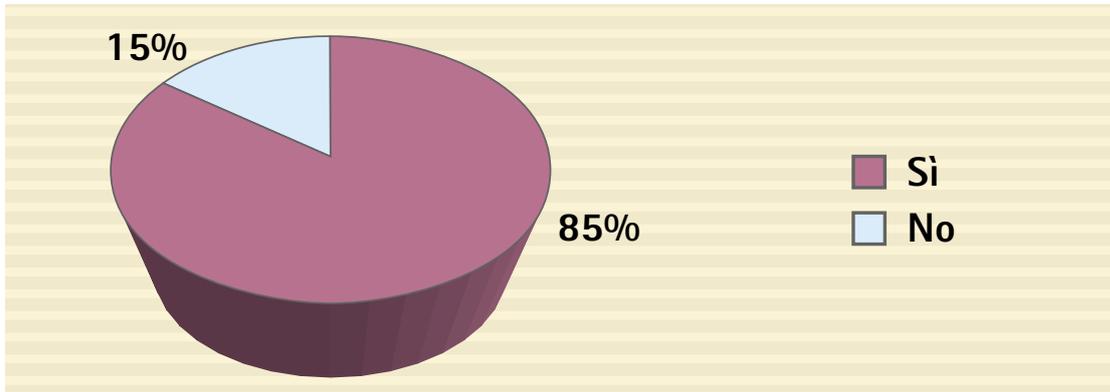
Il 95% ha dichiarato di aver avuto momenti di contatto con la Cooperativa Ferruccio Degradi nell'ultimo anno. Fra le tipologie di contatto (erano possibili più risposte) prevale la frequentazione dei nostri uffici (49), la conoscenza dei soci (39) e la lettura del giornale sociale (38) seguono le iniziative pubbliche (27), il sito internet (21) ed i contatti istituzionali (12).

Fig.1 occasioni di contatto



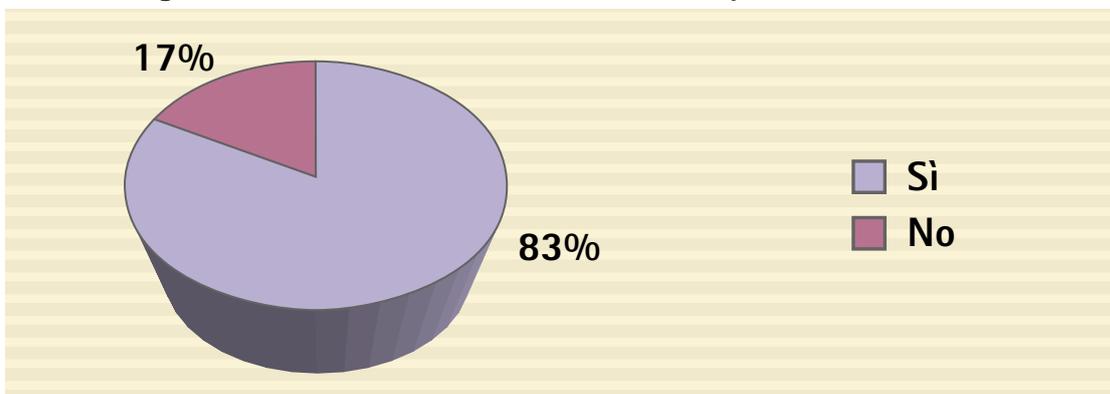
Circa l'85% conosce il bilancio sociale, di questi il 78% dichiara di averlo letto (fig2)

Fig.2 E' a conoscenza che la Cooperativa Ferruccio Degradi pubblica il Bilancio Soc



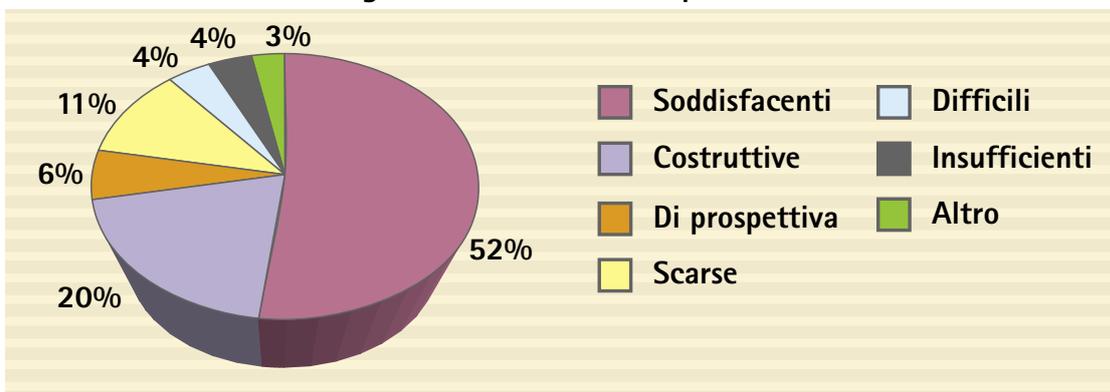
Tra coloro i quali hanno letto il nostro Bilancio Sociale, l'83% lo giudica di buona qualità informativa.

Fig.3 Il Bilancio Sociale 2003 era di buona qualità informativa?



Circa l'80% giudica le relazioni con La Cooperativa Ferruccio Degradi positive, costruttive, di prospettiva, il che testimonia una relazione viva e consolidata.

Fig.4 Relazioni con la Cooperativa





## VALUTAZIONE DELLA COOPERATIVA FERRUCCIO DEGRADI

Il secondo gruppo di domande riguardava la valutazione delle attività della nostra Cooperativa. In generale, emergono valutazioni positive:

<b>Caratteristiche della Cooperativa</b>	<b>positivo</b>	<b>negativo</b>	<b>non sa</b>
Disponibilità alla relazione	72%	17%	11%
Trasparenza nella gestione dei rapporti	63%	20%	17%
Qualità delle persone che la rappresentano	78%	14%	8%
Qualità delle persone che vi lavorano	70%	17%	13%
Qualità delle costruzioni che realizza	76%	7%	17%
Assistenza offerta ai soci	67%	20%	13%
Attenzione all'innovazione tecnologica	63%	19%	18%
Prezzi e canoni di godimento degli alloggi	66%	21%	13%
Rapporti con i soci	74%	13%	13%
Attività sociali	81%	14%	5%
Collaborazioni con enti e associazioni esterni	68%	13%	19%

## RUOLO SOCIALE DELLA COOPERATIVA FERRUCCIO DEGRADI

L'ultima serie di domande riguardava il ruolo sociale della Cooperativa.

Una riguardava la capacità della Cooperativa di rispondere al bisogno del bene casa dei soci attuali e futuri con il migliore rapporto prezzo/qualità, accompagnando i soci abitanti con una serie di servizi che migliorano la qualità e la socialità dell'abitare.

La grande maggioranza del campione riconosce nella Ferruccio Degradi una funzione "sociale", in larga parte coincidente con il dato istituzionale, in particolare:

<b>Domande</b>	<b>Abbastanza/molto</b>	<b>poco</b>	<b>no</b>
E' vantaggiosa nel rapporto prezzo qualità	69%	23%	8%
E' attenta ai bisogni dei soci abitanti	67%	25%	8%
E' attenta ai bisogni dei soci prenotatari	76%	18%	6%
E' attenta ai bisogni dei soci prestatori	86%	13%	1%
Credibile nei suoi programmi	78%	16%	6%
Capace di coinvolgere i soci	65%	31%	4%
Interessata a guadagnare profitti	40%	28%	32%

L'altra domanda riguardava il parere sul ruolo che la Cooperativa deve avere nel favorire la socialità ed il miglioramento della qualità della vita delle persone nei quartieri dove è presente.

Le risposte sono molto positive:

<b>Domande</b>	<b>Abbastanza/molto</b>	<b>poco</b>	<b>no</b>
Capace di far sentire la sua presenza nel quartiere	62%	34%	4%
Capace di favorire l'attività di altre associazioni sociali	76%	21%	3%
Capace di promuovere iniziative culturali o ricreative	81%	15%	4%
Utile alla qualità della vita dei suoi soci	74%	21%	5%
Presente nelle iniziative di solidarietà e beneficenza	81%	15%	4%

### SUGGERIMENTI DEI PORTATORI DI INTERESSE

Come abbiamo visto, la grande maggioranza del campione riconosce nella Ferruccio Degradì una funzione "sociale", in larga parte coincidente con il dato istituzionale, in particolare perché:

- Facilita l'accesso all'abitazione da parte di persone che altrimenti farebbero fatica a comprare o affittare una casa
- Contribuisce a calmierare il mercato immobiliare, offrendo abitazioni di qualità a prezzi convenienti
- Offre servizi aggiuntivi ai soci prima e dopo l'entrata nella casa in godimento o in proprietà, rappresentando un punto di riferimento affidabile



Per la socialità, gli aspetti che gli stakeholder apprezzano di più sono rappresentati dalla:

- Capacità di promuovere iniziative culturali e ricreative
- Presenza nelle iniziative di solidarietà e beneficenza

Tra le richieste e/o consigli che gli stakeholder avanzano alla Cooperativa i più ripetuti sono:

- Una maggior attenzione ai bisogni, con un marcato impegno nel campo delle politiche dell'affitto rivolte alle categorie sociali più bisognose
- Il farsi conoscere di più da un punto di vista personale, incrementando canali di comunicazioni sempre più diretti ed immediati
- Maggior attenzione al quotidiano: dai piccoli lavori di manutenzione, alla pulizia dei cortili, alla osservazione dei regolamenti nei caseggiati

### CONCLUSIONI DELL'INDAGINE

L'indagine ha messo in rilievo alcuni aspetti che conviene sottolineare:

1. A prescindere dalla più o meno diretta frequentazione, emerge un'immagine della Cooperativa Ferruccio Degradì sicuramente positiva. La funzione sociale è profondamente connessa con la sua missione istituzionale di essere cooperativa, e questo è un dato generalmente riconosciuto.
2. E' evidente d'altro canto, che le valutazioni degli intervistati sono fortemente determinate dal tipo di interessi di cui sono portatori. Su alcuni temi (affitto, attenzione alle nuove fasce di utenza) un ruolo attivo della cooperativa è possibile solo in concomitanza di un impegno condiviso fra diversi attori sociali ed istituzioni. Si è comunque consapevoli della necessità di compiere – come cooperativa e movimento cooperativo – una riflessione in materia.
3. il contributo di riflessione che l'indagine ha fornito è sicuramente di grande rilievo e su alcuni temi specifici (rilievo sociale, maggior partecipazione dei soci, tema dell'affitto) si è ben convinti dell'opportunità di sviluppare un approfondimento, a partire dal gruppo dirigente, ma coinvolgendo il più possibile gli stessi soci.



### 3.12 LA MUTUALITA'

La mutualità è un valore fondamentale della cooperativa e si esprime come una relazione che s'instaura tra i soci che si uniscono per la soddisfazione unitaria di bisogni comuni. La cooperativa prevede nel suo Statuto di soddisfare le aspettative dei soci attuali e potenziali, costruendo e assegnando alloggi in godimento o in proprietà con il miglior rapporto qualità-prezzo. Promuovendo questo valore la Cooperativa Ferruccio Degradi instaura un rapporto privilegiato con le nuove generazioni cui è assicurato il patrimonio cooperativo.

La nostra società instaura analoga relazione con il movimento cooperativo nel suo complesso, ed in particolare con le cooperative aderenti alla Lega delle Cooperative con le quali costituisce un "sistema" virtuoso.

La Cooperativa Ferruccio Degradi sostiene con convinzione il movimento cooperativo anche attraverso la contribuzione al fondo per lo sviluppo della cooperazione, che, per Legacoop, è gestito da un apposito ente denominato Coopfond. L'entità dei versamenti è rapportata all'utile di bilancio e, nell'ultimo triennio il suo andamento è stato il seguente:



<b>Data</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Importo</b>
23/07/2002	Versamento 3% su utile 2002	13.321
11/07/2003	Versamento 3% su utile 2003	13.468
27/07/2004	Versamento 3% su utile 2004	11.815
	<b>Totale</b>	<b>38.604</b>

## CONCLUSIONI ED IMPEGNO PER IL FUTURO

Il Bilancio Sociale relativo all'esercizio 2004 ha rappresentato per la Cooperativa Edificatrice Ferruccio Degradi un ulteriore passo nel percorso di rendicontazione sociale che sempre più lo caratterizzerà nei rapporti con i suoi interlocutori negli anni a venire.

Per proseguire al meglio in questo impegno, si delineano alcune ipotesi di miglioramento che fungeranno da guida e da obiettivi principali per le prossime edizioni del Bilancio Sociale:

### QUALITÀ DEL BILANCIO SOCIALE

In primo luogo ci si propone di migliorare la qualità complessiva del processo di gestione del Bilancio Sociale e la forma del documento stesso, nella consapevolezza che occorre andare ad individuare forme innovative di comunicazione e rendicontazione sociale da integrare progressivamente nei processi organizzativi esistenti.

### RILEVAZIONE DEL CONSENSO E DELLE ASPETTATIVE LEGITTIME

Obiettivo fondamentale del prossimo Bilancio sarà quello di rendere sistematico il processo di miglioramento intrapreso, avviando un processo di coinvolgimento e dialogo con gli interlocutori interni ed esterni (quest'anno è stato fatto il primo tentativo), anche attraverso un'attività di rilevazione che consenta di comprenderne meglio i bisogni e le aspettative legittime e di valutarne il grado di soddisfazione e consenso in merito alle scelte effettuate dalla nostra società.

### INDICATORI DI PERFORMANCE

Individuare in maniera più accurata gli indicatori più adeguati a rappresentare l'andamento delle performance della Cooperativa Ferruccio Degradi sia sotto il profilo della missione sociale che di quello etico e sociale secondo i suggerimenti delle principali linee guida e delle migliori prassi del settore.

**La redazione del bilancio sociale è stata possibile grazie alla condivisione dei suoi contenuti da parte degli organismi dirigenti ed al coinvolgimento diretto della struttura operativa a tutti i livelli.**





## COSA NE PENSI DEL BILANCIO SOCIALE DELLA COOPERATIVA EDIFICATRICE FERRUCCIO DEGRADI?

Le chiediamo la sua disponibilità a compilare la seguente scheda, i suoi commenti ci saranno utili per le future edizioni del nostro Bilancio Sociale.

Una volta compilata la preghiamo di farcela pervenire in uno dei seguenti modi:

- via fax al numero 0248201926
- direttamente presso gli uffici della nostra Cooperativa
- per posta al seguente indirizzo: Cooperativa Ferruccio Degradi – Via Caldera 111 – 20153 Milano

### CHI COMPILA LA SCHEDA:

Socio  fornitore  Ente o istituzione  Altra cooperativa  privato  altro

La sua età (se persona fisica) è:

minore di 30  Da 30 a 45 anni  Da 45 a 65 anni  Oltre 65 anni

La sua professione è: \_\_\_\_\_

### 1. LO SCOPO DEL BILANCIO SOCIALE È RISULTATO

chiaro  Poco chiaro  Non chiaro

### 2. QUAL È LA SUA VALUTAZIONE IN TERMINI DI:

	insufficiente	sufficiente	discreto	buono	ottimo
Credibilità informazioni	<input type="checkbox"/>				
Completezza informazioni	<input type="checkbox"/>				
Comprensibilità del testo	<input type="checkbox"/>				
Facilità di lettura – aspetto grafico	<input type="checkbox"/>				





**3. RITIENE CHE IL BILANCIO SOCIALE DELLA COOPERATIVA FERRUCCIO DEGRADI SIA**

- Utile
- Inutile
- Misurato
- Sintetico
- Troppo lungo
- Veritiero
- Falso
- Verificabile
- Non verificabile
- Comprensibile
- Difficile
- Innovativo
- Tradizionale
- Elegante
- Brutto

**4. QUALI SONO LE INFORMAZIONI MANCANTI O CHE ANDREBBERO MAGGIORMENTE SVILUPPATE NELLE FUTURE EDIZIONI?**

---

---

---

---

**5. DOPO AVER LETTO IL BILANCIO SOCIALE 2003, LA SUA OPINIONE SULLA COOPERATIVA EDIFICATRICE FERRUCCIO DEGRADI E SUL SUO OPERATO È:**

- Migliorata                       Rimasta uguale                       Peggiorata





COOPERATIVA EDIFICATRICE  
FERRUCCIO DEGRADI  
VIA CALDERA 111 - 20153 MILANO  
TEL. 02 4521542 - FAX 02 48201926