COOPERATIVA EDIFICATRICE
FERRUCCIO DEGRADI
FONDATA NEL 1909

BILANCIO SOCIALE 2008



Comunicazione
Relazione sociale
Valore aggiunto
Identità

I n d i c e

2 0

PRESENTAZIONE DEL PRESIDENTE

PREMESSA METODOLOGICA

1. L'IDENTITÀ

1.1 LA NOSTRA STORIA 10

1.2 I NUMERI DELLA COOPERATIVA 10

1.3 GOVERNANCE E ASSETTO ISTITUZIONALE 11

1.4 GLI UFFICI 11

1.5 ORGANISMI ASSOCIATIVI E DI RAPPRESENTANZA 12

1.6 I NOSTRI VALORI 12

2. IL VALORE AGGIUNTO

2.1 IL BILANCIO DI ESERCIZIO 2008 16

2.2 DETERMINAZIONE DEL VALORE AGGIUNTO 18

2.3 DISTRIBUZIONE DEL VALORE AGGIUNTO 19

3. LA RELAZIONE SOCIALE

I SOCI

3.1 I SOCI 24

Evoluzione numerica

La composizione qualitativa

Le richieste di assegnazione

3.2 DIPENDENTI E PROFESSIONALITÀ 26

Struttura Organizzativa

Il nuovo modello organizzativo

Prevenzione e sicurezza

Professionalità e qualità

GLI IMMOBILI

3.3 LE CASE A PROPRIETÀ INDIVISA 30

I numeri

Benficio per i Soci

Gli spazi sociali e commerciali

Interventi realizzati

Interventi in corso

Prospettive future

Il mantenimento e la riqualificazione del patrimonio

0 8

3.4 LE CASE DA ASSEGNARE IN PROPRIETÀ 38

Interventi realizzati
Interventi consegnati nel 2008
Interventi in corso
Prospettive future

3.5 INNOVAZIONE E AMBIENTE 46

Progetto Factor 4
Centrale di teleriscaldamento e cogenerazione

3.6 SOSTENIBILITÀ EDILIZIA ED ENERGETICA 48

I RAPPORTI

3.7 IL COINVOLGIMENTO E LA PARTECIPAZIONE DEI SOCI 50

I rapporti
Ricerca sociale Degradi InFocus
I contratti
La partecipazione al capitale sociale

3.8 IL RISPARMIO SOCIALE 56

Finalità
La consistenza
La movimentazione
Il Socio depositante

3.9 GLI ALTRI FINANZIATORI 58

Gli Istituti di credito

3.10 LA MUTUALITÀ 58

3.11 L'ATTIVITA' SOCIALE 58

Centro servizi Immateriali
Spazio Teatro 89
Progetti Editoriali
Solidarietà
Convenzioni

4. LA COMUNICAZIONE 66

Il Giornale Sociale
Il Bilancio Sociale
Il sito Internet
La newsletter

RIEPILOGO ATTIVITÀ

CONCLUSIONI ED IMPEGNI PER IL FUTURO



PRESENTAZIONE DEL PRESIDENTE



Il Bilancio Sociale della Cooperativa Edificatrice Ferruccio Degradi costituisce ormai (siamo alla settima edizione) un tradizionale appuntamento di verifica delle politiche aziendali, delle sue strategie e dello stato delle relazioni tra la Cooperativa ed i suoi portatori di interesse.

Siamo convinti che per essere veramente responsabili (oggi va di moda dire anche "sostenibili") una Cooperativa non possa vivere isolata nel proprio universo, ma debba essere consapevole dell'impatto, del contributo e relazione con la società.
Per questo, in termini pratici, nel Bilancio Sociale, presentiamo annualmente i nostri valori principali, inquadrandoli nell'ambito delle politiche aziendali, con il valore reale generato nella realizzazione della nostra mission aziendale.
I punti chiave del Bilancio Sociale di quest'anno sono:

- il nuovo modello organizzativo della Cooperativa
- la ricerca sociale "Degradi Infocus"
- Il nostro continuo sforzo verso una edilizia sostenibile

Il Bilancio Sociale è comunque solo un tassello della responsabilità sociale d'impresa: la realtà in cui opera la Cooperativa è più complessa e variegata. Non crediamo ai facili ottimismi o alla tendenza dominante di chi descrive in termini solo positivi le imprese che praticano le tecniche e le strategie dedicate alla responsabilità sociale dell'impresa, dando l'illusione di un mondo ideale in cui i codici etici o le strategie di comunicazione agiscono come dei "rigeneratori" del mercato e dei comportamenti aziendali, che invece, nonostante i nostri sforzi, restano lungi dall'essere perfetti.

La realtà è che ciò che fa davvero la differenza non è l'adeguarsi alle tecniche, all'astrattezza delle teorie, o al solo miglioramento della comunicazione aziendale, ma nel modo in cui esse sono interiorizzate in forma riflessiva e responsabile dalla cultura e dall'agire della Cooperativa.

Non crediamo che un'impresa possa essere definita responsabile solo affidando ad una funzione aziendale (ad esempio, le relazioni esterne o la comunicazione) la gestione della responsabilità sociale.
Siamo convinti invece che la responsabilità sociale d'impresa in concreto è parte dei contesti e dei processi aziendali e con essi va gestita.

Per questo, con gradualità, grazie al nostro codice genetico, perseguiamo un nostro originale percorso, aggiungendo con pazienza e costanza nuovi tasselli nell'integrazione della responsabilità sociale alle nostre strategie ed all'attività quotidiana.

Il Presidente
Francesco Zanni

00 Bilancio Sociale 08

"ESSERE SOCIALMENTE RESPONSABILI SIGNIFICA NON SOLO SODDISFARE PIENAMENTE GLI OBBLIGHI LE PARTI INTERESSATE" (libro verde Commissione Europea Luglio 2001)

Nota metodologica

Siamo giunti alla settima edizione del Bilancio Sociale della Cooperativa.
In questi anni, la consapevolezza della responsabilità sociale d'impresa è andata evolvendosi, così come si è evoluto e modificato il nostro approccio alla redazione del Bilancio Sociale.
In ragione di questo, abbiamo voluto dare una scansione tematica agli argomenti proposti: dopo la presentazione del Presidente, la nostra identità, subito seguita dal capitolo sul Valore Aggiunto, nucleo fondamentale e "cuore" della rendicontazione sociale. A seguire i dati sulle nostre relazioni sociali, i soci e le risorse umane, il nostro patrimonio, i rapporti con il territorio, le nostre molteplici attività sociali e culturali e le strategie comunicative sempre rigorosamente riferiti ai criteri di redazione del GBS (Gruppo di studio per la statuizione dei principi di redazione del Bilancio Sociale).

La costruzione del Bilancio Sociale

La redazione del Bilancio Sociale è sviluppata attraverso l'articolazione delle informazioni e dei dati economici relativi all'attività svolta nel corso dell'esercizio in riferimento, avendo particolare cura nel testimoniare la coerenza fra questi e la missione dell'impresa. Non ha rilevanza secondaria la comunicazione del bilancio ai Soci e ai terzi, nonché la individuazione e la formulazione degli impegni preventivi per l'esercizio successivo.
Le rendicontazioni del Bilancio Sociale sono finalizzate quindi a verificare la coerenza fra i comportamenti operativi e gestionali dell'azienda con gli obiettivi strategici prefissati.
La missione rappresenta pertanto il riferimento principale in base al quale valutare tutta l'attività dell'impresa.
Anche quest'anno, il piano dei conti è stato verificato ed aggiornato al fine di renderlo sempre coerente con le peculiarità sopra descritte. La redazione del bilancio sociale ha coinvolto tutta la struttura operativa della Cooperativa.
Il Bilancio Sociale si propone di fornire a tutti i portatori di interesse (**gli stakeholders**) un quadro complessivo dei risultati della Cooperativa, aprendo un processo interattivo di comunicazione sociale.



Gli Stakeholders

Il grafico sottostante rappresenta tutti quei soggetti che sono portatori di un interesse legittimo verso la Cooperativa e che sono influenzati dalla sua attività.
Il termine inglese stakeholder rimanda a tutti i soggetti che hanno un interesse legittimo (stake) nell'attività dell'impresa e che influenzano, o sono influenzati, dalle decisioni aziendali.







DENTRO AD UN PERCORSO COMUNE

01

L'identità



01

1.1 LA NOSTRA STORIA

La storia della Cooperativa Edificatrice Ferruccio Degradi affonda le proprie radici fin dal lontano 1909. E' infatti il 1 giugno di quell'anno che viene fondata la Cooperativa "Unione e Libertà". Erano i primi anni del Novecento e le condizioni di vita delle persone erano drammatiche.
Da qui la necessità di associarsi tra di loro e fondare una Cooperativa, per costruirsi una casa, garantirsi beni di prima necessità a bassi costi e per creare un luogo di aggregazione sociale come quello di un circolo ricreativo. Nel 1925, il regime fascista ne cambiò la denominazione, imponendole il nome di Italia.

L'attuale dimensione aziendale si è determinata in seguito all'accorpamento, nel 1989, della Cooperativa Edificatrice di Quinto Romano (Cooperativa fondata nel 1903) a cui fece seguito, nel 1993, quello con la Unione Cooperativa XXIV Maggio di Figino (Cooperativa fondata nel 1909). Nel maggio del 1999, in memoria del proprio ultimo Presidente, nonché dirigente cooperativo lombardo di grande valore, prematuramente scomparso, l'Assemblea Generale dei Soci, all'unanimità dei presenti, decide di cambiare la ragione sociale della società. La Cooperativa Italia diventa Cooperativa Edificatrice Ferruccio Degradi.

Ad ottobre 2005 l'accorpamento con la Cooperativa Milano Sud Ovest di Buccinasco (fondata nel 1978, a sua volta risultanza di vari accorpamenti di Cooperative edilizie del sud ovest milanese) ha delineato l'attuale dimensione della nostra Cooperativa.

1.2 I NUMERI DELLA COOPERATIVA

5 . 0 7 9 SOCI

Il Socio è per la Cooperativa la base fondamentale ed il patrimonio principale per le proprie attività istituzionali. Nella vita della Cooperativa, il Socio assume un ruolo centrale, non solo perché è colui per il quale l'attività è posta in essere, ma anche per la sua parte attiva nella vita della Cooperativa: per garantire le scelte amministrative, per un controllo sull'operato degli amministratori, sulle garanzie delle finalità sociali e dello scopo mutualistico.

Euro 2 8 . 0 0 0 . 0 8 2

VALORE DELLA PRODUZIONE

E' l'ammontare delle attività svolte dalla Cooperativa per assolvere alla propria "missione", cioè quella di costruire nuove case per i Soci e salvaguardare il patrimonio già costruito.

Euro 4 6 . 0 8 5 . 9 0 3

IL PATRIMONIO NETTO

Esprime la consistenza del patrimonio di proprietà della Cooperativa. Esso rappresenta, infatti, la cosiddetta fonte di finanziamento interna, ossia quella fonte provenientie direttamente o indirettamente dai Soci della Cooperativa stessa e dall'attività che essa sviluppa.
In concreto, il patrimonio netto è costituito dalle seguenti voci:

- **Capitale sociale**, rappresenta il capitale conferito dai Soci al momento della sottoscrizione della quota sociale. Nel corso del 2008 è stata effettuata una

  Rivalutazione degli immobili a patrimonio

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

- **Riserve**, costituite trattenendo in Cooperativa gli utili conseguiti che, statutariamente, non vengono distribuiti ai Soci.

- **Utile d'esercizio**, è il risultato economico del bilancio di esercizio.

Euro 2 3 . 3 3 3 . 2 2 7

RACCOLTA DI DEPOSITO SOCIALE

La Cooperativa può raccogliere prestiti, esclusivamente presso i Soci, ai fini del conseguimento dell'oggetto sociale, in conformità alle disposizioni emesse dalle competenti autorità sulla raccolta del risparmio presso Soci da parte delle società cooperative. La Cooperativa emette libretti di deposito nominativi sia liberi che vincolati a varie scadenze a tassi molto remunerativi e senza spese di gestione.

1.3 GOVERNANCE E ASSETTO ISTITUZIONALE

Una Cooperativa di abitazione manifesta dal punto di vista istituzionale esigenze particolari, derivanti dalla natura stessa dello scambio mutualistico.

I Soci realizzano, 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. Le deliberazioni dell'assemblea vincolano tutti i Soci anche se non intervenuti o dissenzienti.

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Il consiglio di amministrazione rappresenta il principale organo di controllo dei Soci sulla gestione e gli andamenti della Cooperativa. Si tratta di un organo eletto dall'assemblea dei Soci ed ha durata di tre anni.

Il Consiglio di Amministrazione elegge il Presidente ed il Vice Presidente.

Zanni Francesco (Presidente)

Nebbiolini Fabio (VicePresidente)
Acerbi Claudio
Caimi Egidio Angelo
Danelli Angelo Luigi
Galli Gianluigi
Maltese Vincenzo
Pedrazzi Mauro
Poletto Ostelio
Squillace Giuseppe
Stoppani Felice
Tonani Gianpaolo
Ugliano Federico

PRESIDENTE

Il presidente del consiglio di amministrazione ha la rappresentanza e la firma sociale.

Convoca il consiglio di amministrazione, ne fissa l'ordine del giorno, ne coordina i lavori e provvede affinché adeguate informazioni sulle materie iscritte all'ordine del giorno vengano fornite a tutti i consiglieri.
Nella Cooperativa il presidente è anche a capo della direzione operativa dei responsabili delle diverse funzioni aziendali.

COLLEGIO SINDACALE

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

SINDACI EFFETTIVI

Cereda Valeriano (Presidente)
Garbagnati Fulvio
Orlandi Gianpaolo

SINDACI SUPPLENTI

Arrigoni Neri Alessandra
Vignoni Ivano Costante

1.4 GLI UFFICI

Gli uffici della Cooperativa sono stati tutti progettati e realizzati per migliorare sia le condizioni di lavoro degli impiegati che per una migliore accoglienza dei Soci.

GLI UFFICI DELLA COOPERATIVA

SEDE DELLA COOPERATIVA:
Via Caldera 111 Milano
Tel. 02/4521542 Fax 02/48201926

Ufficio di BUCCINASCO
Via Manzoni 10/4
Tel. 02 45713649 Fax 02 45701488

Ufficio di QUARTO CAGNINO
Via Cacciatori 12 - Milano
Tel / fax 02 48203083.

Ufficio di FIGINO
Via F.lli Zanzottera 14 - Milano
Tel / fax 02 3580205

Ufficio di CORSICO
Via Oberdan ang. via Alzaia Trieste
Tel / fax 02 4478038

CONTATTI
info@ferrucciodegradi.coop
www.ferrucciodegradi.coop

01

1.5 ORGANISMI ASSOCIATIVI E DI RAPPRESENTANZA

La Cooperativa fa parte di Legacoop, e quindi per conseguenza aderisce alla ICA (International Co-operative Alliance).

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

LEGACOOP
Lega Nazionale Cooperative e Mutue

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

A.N.C.Ab.
Associazione Nazionale Cooperative di Abitanti

Le Associazioni di Settore sono organizzate autonomamente: le cooperative di abitanti sono rappresentate da ANCAB, costituita nel 1961, che organizza oltre 3000 cooperative (di cui 1.100 iscritte all'Albo). Sino ad oggi, le cooperative aderenti, hanno realizzato circa 300.000 alloggi, distribuiti sull'intero territorio nazionale e contano una base sociale formata da oltre 400.000 Soci.

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

A.L.C.Ab.
Associazione Regionale Cooperative di Abitanti

ALCAb è l'organizzazione alla quale aderiscono le cooperative di abitazione associate alla Legacoop in Lombardia (251 associate, di cui 161 iscritte all'Albo, - 174.000 Soci).

L'adesione a questo sistema di rappresentanza comporta, per la nostra Cooperativa, l'obbligo della revisione annuale dei Libri Sociali.

1.6 I NOSTRI VALORI

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 con la consapevolezza 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 soprattutto dalla trasparenza può derivare la fiducia e la soddisfazione dei Soci e di tutta la collettività.

PARTECIPAZIONE DEMOCRATICA

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





I VANTAGGI PER L'INTERA COLLETTIVITÀ

02

IL VALORE AGGIUNTO



02

Il valore aggiunto

2.1 IL BILANCIO DI ESERCIZIO 2008

STATO PATRIMONIALE

ATTIVO	31/12/2008	31/12/2007
TOTALE CREDITI V/SOCI	6.788	6.788
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	92.709.019	59.611.019
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	49.985.525	72.316.914
TOTALE RATEI E RISCONTI	273.932	40.172
TOTALE ATTIVITA'	142.975.264	131.974.893

PASSIVO		
TOTALE PATRIMONIO NETTO	46.085.903	10.900.769
TOTALE FONDI RISCHI E ONERI	464.736	451.821
TRATTAMENTO FINE RAPPORTO LAVORO SUBORDINATO	231.768	208.631
TOTALE DEBITI	91.908.506	119.023.878
TOTALE RATEI E RISCONTI	4.284.351	1.389.794
TOTALE PASSIVITA'	142.975.264	131.974.893

CONTO ECONOMICO

TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	28.000.082	19.396.440
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	(23.905.936)	(15.899.589)
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DI PRODUZIONE	4.094.146	3.496.851
TOTALE PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	(2.404.396)	(1.778.300)
TOTALE RETTIFICHE DI VALORE	0	643.315
TOTALE PARTITE STRAORDINARIE	43	726.328
IMPOSTE	187.064	196.158
UTILE	**1.231.265**	**1.549.250**

Valori espressi in euro.

Relazione della società di revisione
sul bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2008
ai sensi dell'art.2409-ter del Codice Civile
e dell'art. 15 della Legge 31 gennaio 1992, n. 59

All'Assemblea dei Soci di
COPERATIVA EDIFICATRICE FERRUCCIO DEGRADI

e alla
Lega Nazionale Cooperative e Mutue
Ufficio Certificazioni

1. Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio di COOPERATIVA EDIFICATRICE FERRUCCIO DEGRADI chiuso al 31 dicembre 2008. La responsabilità della redazione del bilancio in conformità alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione compete agli amministratori di COOPERATIVA EDIFICATRICE FERRUCCIO DEGRADI. E' nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione contabile.

2. Il nostro esame è stato condotto secondo gli statuiti principi di revisione. In conformità ai predetti principi, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio d'esercizio sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, inclusi quelli riferibili alle disposizioni di legge e di statuto in materia di cooperazione ed in particolare alle disposizioni contenute negli articoli 4, 5, 7, 8, 9 e 11 della legge n. 59 del 31 gennaio 1992 e nell'articolo 2513 del Codice Civile. Inoltre, il procedimento di revisione comprende la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.

   Per il giudizio relativo al bilancio dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi secondo quanto richiesto dalla legge, si fa riferimento alla relazione emessa da altra società di revisione in data 20 maggio 2008.

3. A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio di COOPERATIVA EDIFICATRICE FERRUCCIO DEGRADI al 31 dicembre 2008 è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione, incluse le disposizioni di legge richiamate nel paragrafo 2; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico della società.

4. Come dettagliatamente evidenziato nella relazione sulla gestione e nella nota integrativa, avvalendosi della facoltà prevista dall'art 15 del D.L.185/2008, la cooperativa ha eseguito la rivalutazione degli immobili. La riserva di rivalutazione iscritta in bilancio al 31 dicembre 2008 è stata di 33.956 migliaia di euro.

5. La responsabilità della redazione della relazione sulla gestione in conformità a quanto previsto dalle norme di legge (e dai regolamenti), compete agli amministratori di COOPERATIVA EDIFICATRICE FERRUCCIO DEGRADI. E' di nostra competenza l'espressione del giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio, secondo le norme di legge. A tal fine, abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione n. PR 001 emanato dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandato dalla Consob. A nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio di COOPERATIVA EDIFICATRICE FERRUCCIO DEGRADI al 31 dicembre 2008.

Milano, 13 aprile 2009

RIA & Partners S.p.A.
Fabrizio Bridgora
(Socio)

Ria & Partners S.r.l.
Corso Sempione, 10
20154 Milano, Italy
T 0039 (0) 2-331 4609
F 0039 (0) 2-331 04105
E name@ria.it
W www.ria.it

Sede Legale
Corso Sempione, 10
20154 Milano
Iscrizione al Registro delle imprese di Milano e P. IVA n. 09855301001
R.E.A. 1296779
Albo Speciale CONSOB
Capitale Sociale di cui versato €

Sedi Bologna
Firenze Milano
Napoli Padova
Palermo Pisa
Roma Torino



02

2.2 DETERMINAZIONE DEL VALORE AGGIUNTO

Il Valore Aggiunto rappresenta la ricchezza economica misurabile prodotta in un anno dalla Cooperativa.
L'analisi del Valore Aggiunto consente di ottenere una valutazione oggettiva dell'impatto sociale dell'impresa, in altre parole misura la ricchezza creata a vantaggio dell'intera collettività.

La distribuzione del Valore Aggiunto è un indicatore qualitativo e quantitativo dell'impatto sociale dell'impresa, oltre che una verifica della reale portata della responsabilità sociale assunta.
Il valore aggiunto prodotto dalla Cooperativa nel 2008 è stato di 5.957.000 euro, con un aumento (5%) rispetto al 2007.
Il conto economico ne evidenzia la formazione.

VALORE AGGIUNTO GLOBALE	2007	2008
A VALORE DELLA PRODUZIONE		
1 Ricavi delle vendite e delle prestazioni meno rettifiche di ricavo	11.956	32.769
2 Variazione delle rimanenze di beni in corso di costruzione, semilavorati e finiti	6.057	7.331
3 Variazione dei lavori in corso su ordinazione	-	-
4 Altri ricavi e proventi	1.014	2.263
Ricavi della produzione tipica	**19.027**	**27.701**
5 Ricavi per produzioni atipiche (produzioni in economia)	-	-
Totale valore della produzione	19.027	27.701
B COSTI DELLA PRODUZIONE		
6 Consumi di materie prime, sussidiarie, di consumo.		
Costi di acquisto di beni merce (o Costo dei beni merce venduti)	-10.356	-18.214
7 Costi per servizi	-2.608	-2.531
8 Costi per godimento di beni di terzi	-16	-30
9 Accantonamenti per rischi	-417	- 435
10 Altri accantonamenti	-50	-28
11 Oneri diversi di gestione	-1.221	-746
Totale costi intermedi della produzione	- 14.669	- 21.984
VALORE AGGIUNTO CARATTERISTICO LORDO	**4.358**	**5.717**
C COMPONENTI ACCESSORI E STRAORDINARI		
12 +/- Saldo gestione accessoria	711	495
Ricavi accessori	711	495
Costi accessori	-	-
13 +/- Saldo componenti straordinari	932	89
Ricavi accessori	1.063	272
Costi accessori	-131	-182
VALORE AGGIUNTO GLOBALE LORDO	**6.001**	**6.301**
Ammortamenti della gestione per gruppi omogenei di beni	- 329	-344
VALORE AGGIUNTO GLOBALE NETTO	5.672	5.957

Prospetto di determinazione del valore aggiunto (valori espressi in migliaia di Euro)

2.3 DISTRIBUZIONE DEL VALORE AGGIUNTO

DISTRIBUZIONE DEL VALORE AGGIUNTO	2007	2008
A REMUNERAZIONE DEL PERSONALE		
Personale non dipendente	-	-
Personale dipendente	1.088	1.247
B REMUNERAZIONE DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE		
Imposte dirette	252	459
Imposte indirette	374	188
meno sovvenzioni in c/esercizio	- 32	-28
C REMUNERAZIONE DEL CAPITALE DI CREDITO		
Oneri per capitali a breve termine: Enti finanziatori	253	234
Soci prestatori	503	593
Oneri per capitali a lungo termine	1.596	1.974
D REMUNERAZIONE DEL CAPITALE DI RISCHIO		
	-	-
E REMUNERAZIONE DELLA COOPERATIVA		
+/- Variazione riserve	1.503	1.194
F LIBERALITÀ ESTERNE		
Gestifom	46	37
Altre liberalità	89	59
VALORE AGGIUNTO GLOBALE NETTO	5.672	5.957

Prospetto di determinazione del valore aggiunto (valori espressi in migliaia di Euro)



02

L'analisi del prospetto di distribuzione relativo al 2008 evidenza che:

• una quota rilevante del valore aggiunto 20,9 % è destinata alle risorse umane, ossia il personale dipendente ed ai collaboratori, che garantiscono quotidianamente il funzionamento della Cooperativa.

• al "sistema impresa", ovvero la quota che rimane all'interno della Cooperativa e che viene accantonata come riserva indivisibile, è destinato quest'anno il 20,0 % del valore aggiunto.

• le risorse destinate ai finanziatori terzi (Banche ed Istituti di credito) rappresentano il 37,1 % del valore aggiunto. Questa quota è in gran parte determinata dai mutui effettuati per la realizzazione e/o per la sistemazione degli alloggi

• alla pubblica amministrazione vengono corrisposte le imposte e le tasse dirette ed indirette. Quest'anno rappresentano il 10,4 % del Valore Aggiunto;

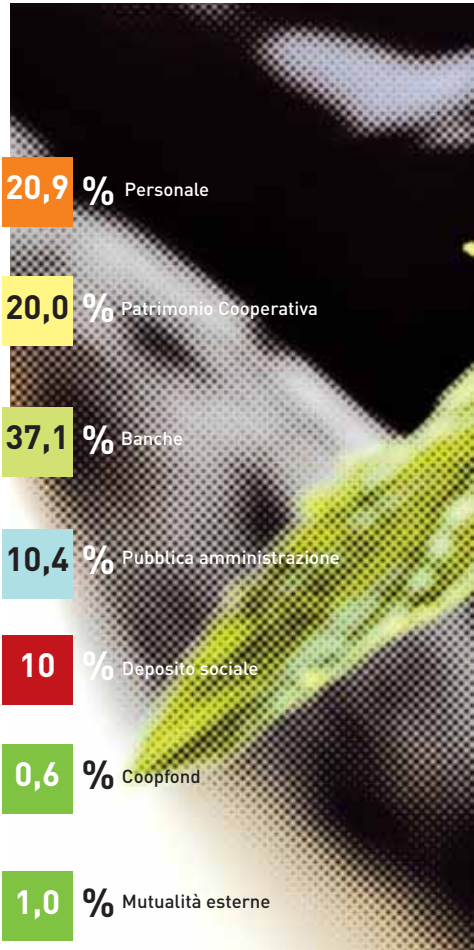
• la quota destinata agli interessi dei Soci che hanno aperto un libretto di risparmio si attesta al 10,0 % del valore aggiunto e rappresenta gli interessi che vengono riconosciuti ai nostri Soci risparmiatori.

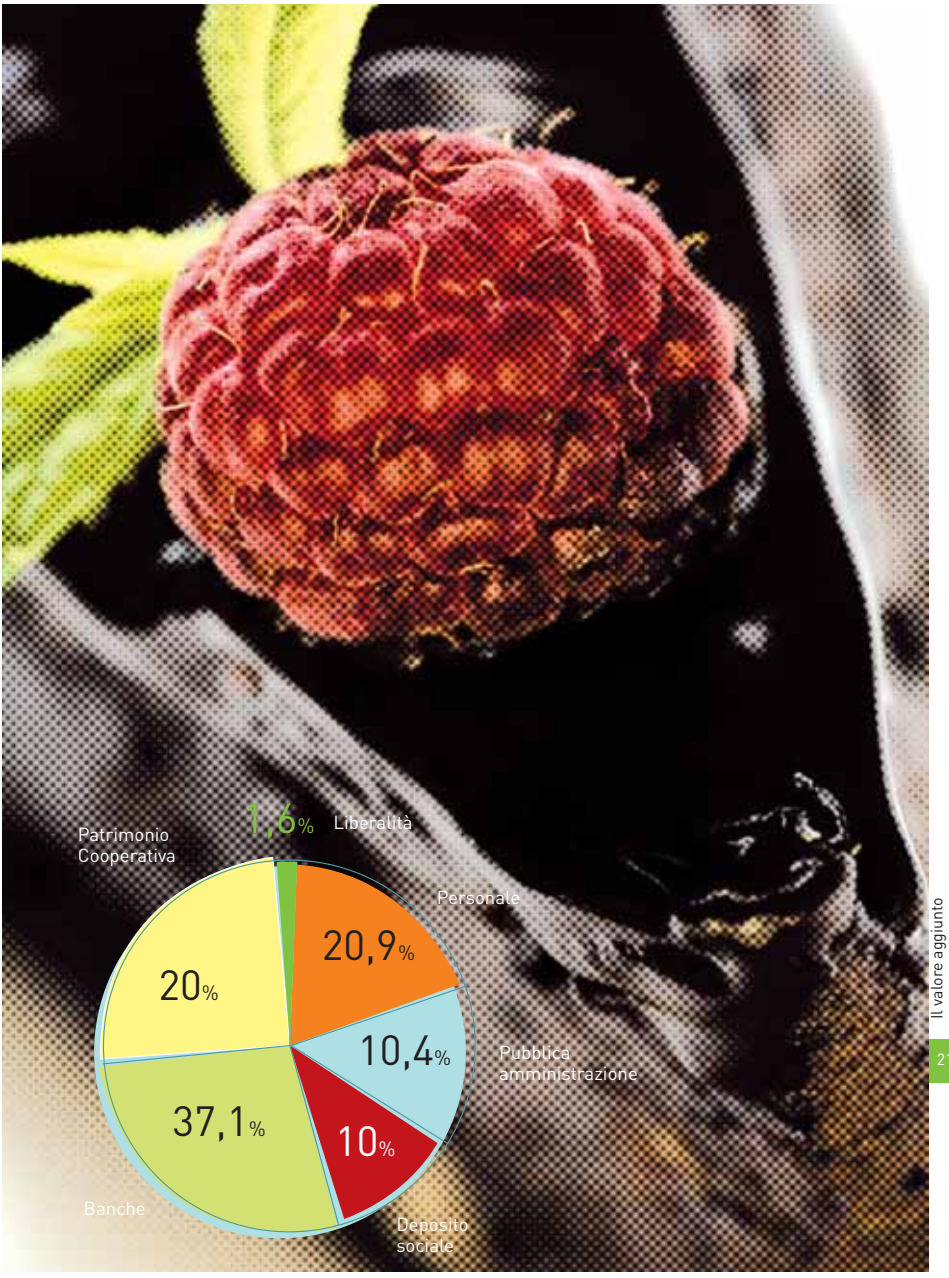
• la parte destinata al Movimento Cooperativo rappresenta lo 0,6 % del Valore Aggiunto, essa comprende la quota di utile versata a Coopfond e i contributi associativi a Legacoop;

• è stata infine destinata una quota del Valore aggiunto pari allo 1,0 % alla mutualità esterna. Tali risorse sono state indirizzate a iniziative di solidarietà sociale, a programmi e progetti in campo sociale sportivo e ad attività di carattere culturale.

I dati che si riscontrano ci danno la sicurezza di poter dimostrare che si lavora "per" le persone. Il valore rappresenta qualcosa di utile: "aggiungere valore" significa, quindi, rendere qualcosa più utile.

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.




1,6% Liberalità
Patrimonio Cooperativa
Personale
20,9%
20%
10,4%
Pubblica amministrazione
37,1%
10%
Banche
Deposito sociale



INFORMAZIONI
E NOVITÀ
NEL TEMPO

03

LA RELAZIONE SOCIALE

La relazione sociale

03

3.1 I SOCI

Per diventare Socio della Cooperativa Edificatrice Ferruccio Degradi è necessario:

- Partecipare ad un incontro informativo preliminare, organizzato periodicamente con alcuni Consiglieri della cooperativa.
- Durante l'incontro viene consegnata la domanda di ammissione a Socio che dovrà essere restituita presso i nostri uffici, compilata in ogni sua parte e corredata dai documenti richiesti.
- L'aspirante Socio dovrà versare la somma di Euro 310,00 di cui Euro 260,00 per la sottoscrizione della quota sociale ed Euro 50,00 quali spese di ammissione.
- La domanda verrà vagliata dal Consiglio di Amministrazione che darà conferma scritta dell'avvenuta ammissione, con il contestuale invio della quota sociale.



Evoluzione numerica

EVOLUZIONE NUMERO SOCI	
Situazione al 31/12/2007	4967
Ammessi nel 2008	262
Recessi nel 2008	150
Situazione al 31/12/2008	5079
Evoluzione:	+ 112 + 2,3 %

La composizione qualitativa

LA NOSTRA COOPERATIVA È FORMATA DA		
UOMINI	2810	55,43 %
DONNE	2259	44,48 %
Persone giuridiche	10	0,09 %
totale	5079	

ETÀ ANAGRAFICA		
fino a 30 anni	342	6,7%
da 31 a 50 anni	2338	46,1%
da 51 a 60 anni	804	15,9%
oltre 60 anni	1585	31,3%

Non computate n. 10 persone giuridiche

DISTRIBUZIONE SOCI PER RESIDENZA	Al 31/12/2008
Milano	2643
Provincia milano	2278
Lombardia	78
resto d'Italia	76
estero	4

di questi, 1053 (20,73%) abitano in regime di canone di godimento (affitto) nelle case di proprietà della Cooperativa (Soci residenti)

SOCI RESIDENTI PER FASCE DI ETA'	Al 31/12/2008
Fino a 30 anni	21
31/50 anni	351
51/60 anni	162
Oltre 60 anni	519
Totale	1053

Le richieste di assegnazione

RICHIESTE DI ASSEGNAZIONE del 2008

Nuovo alloggio in affitto	67
Cambio alloggio in affitto	10
Nuovo alloggio in vendita	16
totale	93

ATTESA DI ASSEGNAZIONE

Soci prenotatari	Nuovo alloggio in affitto	Cambio alloggio in affitto	Nuovo alloggio in vendita	Totale
Al 31/12/2006	238	43	112	393
Al 31/12/2007	204	35	92	331
Al 31/12/2008	**217**	**39**	**149**	**405**

GRADUATORIA ASSEGNAZIONE ALLOGGI al 31/12/2008

ANNI	AFFITTO	CAMBIO	VENDITA	TOTALE	%
18/30	29	0	2	54	(13,33)
31/50	102	16	87	205	(50,62)
51/60	31	8	21	60	(14,82)
Oltre 60	55	15	16	86	(21,23)
totali	217	39	149	405	





03

3.2 DIPENDENTI E PROFESSIONALITÀ

Il capitale umano rappresenta per la Cooperativa un valore e un patrimonio estremamente importante. Il lavoro è un valore e la sua tutela un dovere irrinunciabile.

Struttura organizzativa

Il personale in organico è composto da 25 persone dipendenti: due dirigenti, quattro quadri, quindici impiegati, quattro operai. dieci sono donne, quindici gli uomini.

Il personale della Cooperativa può essere contattato via e.mail.
Il costo del lavoro complessivo per il personale dipendente nell'anno 2008 è stato pari ad Euro 1.217.603.

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

QUALIFICA

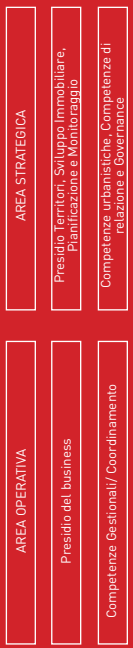
Dirigente	2
Quadri	4
Impiegati	15
Operai	4

ANZIANITÀ DI ASSUNZIONE

Oltre 20 anni di anzianità	1
15/20 anni di anzianità	2
10/15 anni di anzianità	5
5/10 anni di anzianità	6
0/5 anni di anzianità	11

Il nuovo modello organizzativo

Nel corso del 2008 la Cooperativa ha adottato un nuovo modello organizzativo per la propria struttura.



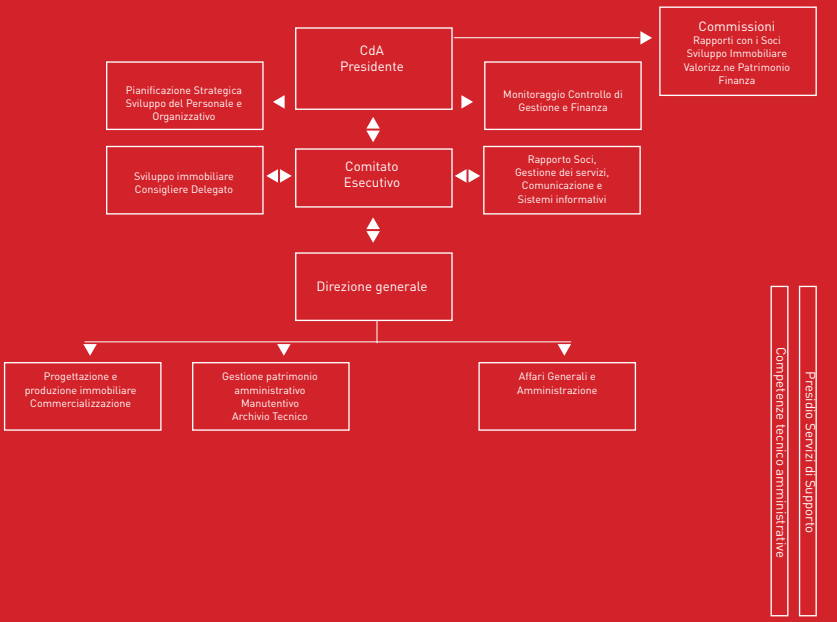
Livello Strategico

Composto dal Consiglio di Amministrazione, Presidente Comitato Esecutivo, e dai responsabili delle due Aree Strategiche, coadiuvati dai rispettivi Staff Tecnici, e dai Comitati. Ha il compito di indirizzare e coordinare la definizione degli obiettivi, fornire linee guida e indirizzi strategici sia per quanto concerne lo sviluppo immobiliare, sia per quanto riguarda la progettazione e la erogazione dei servizi ai Soci. Al livello strategico è attribuito il governo dei processi di pianificazione e di controllo strategico

Gli obiettivi sono stati quelli di:

A Definire un modello organizzativo "obiettivo" che ottimizzasse le esigenze organizzative e, contestualmente, favorisse l' integrazione e la crescita professionale di tutti i dipendenti.

B Suggerire soluzioni che consentissero di:
•conseguire, per quanto possibile, la separazione tra funzioni di pianificazione e controllo e funzioni operative;
•Valorizzare le competenze presenti, superando ed integrando i "modelli organizzativi" e le modalità gestionali in essere prima della fusione avvenuta, nell'ottobre 2005, con la Cooperativa Milano Sud Ovest;



Livello Operativo

Composto dai due Responsabili delle Aree Professionali Operative ai quali fanno riferimento le unità professionali che gestiscono i processi primari.
Ha il governo della programmazione e del controllo operativo, gestisce tutti i processi riguardanti sia la realizzazione dei progetti immobiliari sia la gestione del patrimonio e della proprietà indivisa. Favorisce la definizione e la messa a punto di standards produttivi, linee guida, procedure e strumenti nell'ottica di ottimizzare e massimizzare l'impiego delle risorse e il conseguimento dei livelli di efficacia e di efficienza definiti dal livello strategico

Livello dei Servizi

Composto dal Responsabile di Area Professionale Operativa al quale fanno riferimento le unità professionali che gestiscono i processi secondari e di supporto ai processi primari.
Assicura l'assistenza nella programmazione e nel controllo operativo, l'applicazione delle politiche del personale definite dal livello strategico. Garantire lo sviluppo delle informazioni e la gestione dei flussi informativi.

3.2 DIPENDENTI E PROFESSIONALITÀ

03

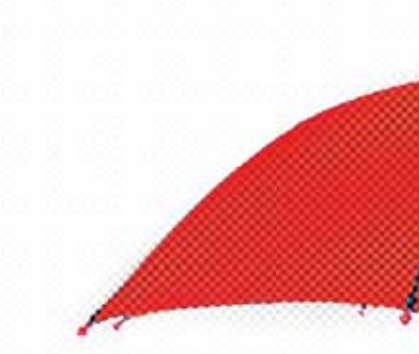
Prevenzione e sicurezza

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

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

E' entrato in vigore il Decreto Legislativo n° 81 del 9 aprile 2008

Il 15 maggio 2008, con la pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale, è entrato in vigore il nuovo "Testo Unico sulla salute e sicurezza sul lavoro" che racchiude in un unico provvedimento tutte le normative in materia di sicurezza sino a quella data in vigore (come il noto D.Lgs. 626/94, e la direttiva cantieri D.Lgs. 626/94) aggiornandole alle più attuali esigenze del mondo del lavoro. Questo decreto, approvato anche sulla scia delle ultime tragedie nazionali, non si limita ad inasprire ulteriormente le sanzioni e misure di prevenzione, ma dà chiare indicazioni sulle procedure e le risorse da mettere in campo.



Bisogna fare della sicurezza sul lavoro un obbiettivo concreto, tutti gli operatori, dagli imprenditori ai dirigenti agli operai, devono assimilare la sicurezza sul lavoro come una nuova cultura dell'operare!

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



Professionalità e Qualità

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

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



3.3 LE CASE A PROPRIETÀ INDIVISA

Il patrimonio a proprietà indivisa tende costantemente ad aumentare nonostante sia sempre più difficile coniugare la realizzazione di nuovi alloggi da destinare all'affitto con la possibilità di applicare canoni di godimento accessibili.
Anche il numero di rilasci ed assegnazioni all'interno del patrimonio esistente rappresenta comunque una modalità di soluzione ai problemi abitativi di altrettante famiglie.





03

3.3 LE CASE A PROPRIETÀ INDIVISA

I numeri

LE CASE A PROPRIETÀ INDIVISA	31/12 2008
Residenza destinata in godimento	809
Spazi commerciali in locazione	64
Box-posti auto posti moto	610
Spazi per associazioni in locazione	13
Spazi sociali cooperativa	4

MOVIMENTAZIONE ALLOGGI

anno	Assegnazioni	Rilasci
2005	41	10
2006	23	17
2007	36	47
2008	45	45





Beneficio per i soci

DATI ALLOGGI:

Alloggi assegnati	747
Mq. comm. complessivi	51.224,14

MILANO	
Costo medio cooperativa :	44,50 €/mq
Costo medio di mercato :	140,21 €/mq
Risparmio	68,3 %
CORSICO/ROZZANO	
Costo medio cooperativa :	44,50 €/mq
Costo medio di mercato :	95,00 €/mq
Risparmio	53,2 %
Beneficio totale annuo Soci:	Euro 4.902.662

DATI BOX:

box assegnati	498
mq. comm. complessivi	7.229,14

MILANO	
Costo medio cooperativa:	Euro 33,11 al mq.
Costo medio di mercato:	Euro 87,04 mq.
Risparmio	62,0 %
CORSICO/ROZZANO	
Costo medio cooperativa:	Euro 33,11 al mq.
Costo medio di mercato:	Euro 59,00 mq.
Risparmio	44,0 %
Beneficio totale annuo per i soci:	Euro 389.867

Del patrimonio totale sopra esposto precisiamo quanto segue:

ALLOGGI: non risultano assegnati n. 62 alloggi,

di cui: 30 sono quelli di Buccinasco (poichè le modalità di assegnazione sono ancora in fase di definizione con il Comune) e 15 vuoti in previsione di ristrutturazioni complessive degli stabili

BOX: non risultano assegnati un totale di 60,

tra cui i box di Via Rasario 3 che sono stati svuotati per consentire l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione.

Gli spazi sociali e commerciali

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

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

SPAZI ASSOCIAZIONI

N. spazi	**13**
Totale Mq. Comm.(1)	**2.323,20**
Canone Annuo	**38.590**
Canone Coop al mq .	**16,61**
Canone Mercato al mq(2)	**72,50**
Differenza coop-mercato	**55,89**
Beneficio annuo per associazioni	**129.844**

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

SPAZI COMMERCIALI

N. spazi	**41**
Totale Mq. Comm.(1)	**4.020,98**
Canone Annuo	**253.976**
Canone Coop al mq .	**63,16**
Canone Mercato al mq(2)	**118,75**
Differenza coop-mercato	**55,59**
Beneficio annuo per associazioni	**223.526**

Valori espressi in euro

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

2) Dati ricavati dal listino Rilevazione dei prezzi degli immobili della Borsa Immobiliare di Milano, secondo semestre 2008

Case in affitto

Interventi Realizzati

Cosa abbiamo costruito per l'affitto

MILANO QUINTO ROMANO

1- Via Caldera 109	81
2- Via Caldera 111	42
3- Via Caldera 115	42
4- Via Caldera 145	8
5- Piazza Giosia Monti 7/9	37
6- Via Chiostergi 2	12
7- Via Caio Mario 13	12
8- Via Ferrieri 16	32

2 6 6





MILANO QUARTO CAGNINO

9- Via Cacciatori 1	26
10- Via cacciatori 12	117
11- Via Cacciatori 14/16/18	24
12- Via F.lli Zoia 76	36
13- Via F.lli Zoia 89	18

2 2 1



MILANO FIGINO

14- Via Silla 124	12
15- Via Rasario 3	65
16- Via F.lli Zanzottera 3	16
17- Via F.lli Zanzottera 9	18
18- Via F.lli Zanzottera 12	18
19- Via F.lli Zanzottera 14	28
20- Via Anghileri 6	52

2 0 9

ASSAGO

21- Via Matteotti 9/15

6





CORSICO

22- Via Roma 28	28
23- Piazza 1 Maggio 10	9
Altri	3

4 0



ROZZANO

24- Via della Cooperazione 61/63/65 40

4 0



BUCCINASCO

24- Via Guido Rossa 2 30

3 0

Case in affitto

Interventi in corso

CORSICO 8 4

All'interno della riqualificazione dell'area ex cartiera Burgo, sono previsti 6.125 mq di edilizia convenzionata da destinare all'affitto

Alloggi	**84**
Box	**16**
Posto auto	**88**

La fine lavori è prevista per il 2009

Dotazioni ventilazione meccanica - teleriscaldamento

Prospettive future

MILANO Via F.lli Zoia 2 2

La **Cooperativa Edificatrice Ferruccio Degradi e la cooperativa Solidarnosc aderente al CCL (Consorzio Cooperative Lavoratori)** hanno partecipato alla gara promossa dal Comune di Milano: ¨ Avviso pubblico per la concessione in diritto di superficie novantennale di n° 8 aree, nell'ambito della programmazione per l'edilizia residenziale a canone di locazione sociale, moderato e convenzionato e con prezzo di cessione convenzionato¨.
Il Comune di Milano, tramite apposita determinazione, ha aggiudicato l'area di Via F.lli Zoia al nostro Progetto. Il comparto prevede, per la parte di competenza della nostra Cooperativa, la costruzione di: n° 22 alloggi destinati all'affitto a canone convenzionato.
Per l'edificio è stato pensato l'utilizzo di materiali, tecnologie, soluzioni architettoniche, impiantistiche e bioecologiche volte a garantire risparmio energetico e basso impatto ambientale

ASSAGO Cascina Bazzana 3 3

La Cooperativa Edificatrice Ferrucio Degradi si è aggiudicata il Bando per l'assegnazione di un'area per la realizzazione di edilizia residenziale convenzionata denominato ¨**Piano Attuativo BAZZANA INFERIORE LOTTO B**¨ sito nel comune di Assago.
E' prevista la costruzione di complessivi n. 33 alloggi in locazione.
Il progetto del complesso edilizio residenziale ha sviluppato i seguenti temi che costituiscono l'obiettivo che l'operatore intende ottenere nella realizzazione del complesso di edifici:

- ottenimento dell'indice di prestazione energetica di CLASSE A;
- massima sostenibilità ambientale;
- riduzione dello spessore del corpo fabbrica per ottenere
- alloggi con doppio affaccio.

Il mantenimento e la riqualificazione del patrimonio

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

MANUTENZIONE STRAORDINARIA RISTRUTTURAZIONE UNITÀ IMMOBILIARI – ALLOGGI

Interventi	Numero alloggi	mq utili	Costo complessivo
Anno 2005	26	1.630	322.756
Anno 2006	36	1.916	387.333
Anno 2007	32	1.678	434.579
Anno 2008	37	2.074	525.919

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.



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 ANNO 2008

IMMOBILE	DESCRIZIONE	COSTO INTERVENTO
Vari stabili	Sistemazione antenne	5.280,00
Via Cacciatori 1	Sostituzione Serramenti	35.928,00
Via Cacciatori 12	Rifacimento cortile e predisp. imp. interrati	5.703,88
Via Cacciatori 12 H-G	Sistemazione balconi	46.154,00
Via Anghileri	Fognatura	18.510,00
Via Anghileri	Manutenzione centrale termica	7.089,40
Via Caldera	Rifacimento impianto citofonico	8.500,00
Via Caldera 109	magazzino	13.420,60
Via Ferrieri	ingresso pedonale	1.552,00
P.za Giosia Monti	balconi	11.940,00
P.za Giosia Monti	videocitofoni	8.500,00
Via C. Mario-Chiostergi	videocitofoni	-
Via Roma 28	Rifacimento centrale termica	69.000,00
		231.577,88

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 servizio.
La Cooperativa inoltre può contare sull'apporto di collaboratori professionisti, impiegati nei campi dove si ritengono necessarie competenze specifiche.
In questo modo la Cooperativa incrementa le capacità di risposta e di risoluzione delle varie problematiche che via via si devono affrontare.

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

INTERVENTI DI MANUTENZIONE 2008

numero ordini su fornitori esterni		
eseguiti	1181	97,0 %
non eseguiti	37	3,0 %
totale		1218

numero ordini su operatori interni		
eseguiti	555	97,4 %
non eseguiti	15	2,6 %
totale		570

TOTALE INTERVENTI DI MANUTENZIONE

eseguiti	1.736	97,1 %
non eseguiti	52	2,9 %
totale		1.788

suddivisione in base al numero di ordini di servizio	
fornitori esterni	68,1 %
operatori interni	31,9 %

Gli interventi di manutenzione ordinaria rappresentano solo una parte degli interventi eseguiti in quanto l'Ufficio Tecnico provvede ad organizzare e programmare autonomamente dai propri tecnici gli interventi necessari.

Nel corso del 2008 ci sono state
767 richieste di intervento segnalate dai soci.
752 soddisfatte da parte degli addetti della Cooperativa

LIVELLO DI SERVIZIO: 98 %

GLI IMMOBILI 3.4 LE CASE DA ASSEGNARE IN PROPRIETÀ

L'acquisto di una casa in Cooperativa costituisce quasi sempre un'esperienza assai positiva, sia perché consente ai Soci di soddisfare un bisogno comune (la casa), sia perché consente di ottenere vantaggi economici conseguenti ad un più rigoroso controllo dei costi, alla limitatezza dei margini di lucro oltre alla possibilità di ricorrere a forme di credito agevolate.

La relazione sociale

INTERVENTI REALIZZATI AL 31/12/2008

Nel corso della propria attività la Cooperativa ha realizzato un totale di 1 3 3 1 appartamenti (edilizia libera e convenzionata).





Case da assegnare in

Interventi Realizzati al 31/12/2008

Nel corso della propria attività la Cooperativa ha realizzato un totale di 1331 appartamenti (edilizia libera e convenzionata) così distribuiti :

MILANO

1- Via F.lli Zoia 84 86 88	25
2- Via Castellanza 14	24
3- PRU Certosa R4 R5 R8	21
4- PRU Certosa R6 R7 R9	39
5- PRU Certosa R11	21
6- Via Ippodromo 16	30
7- Via Diotti	38
8- Via Silla 152/B	23

2 2 1





BUCCINASCO

9- Via Guido Rossa 5	121
3- Via Scarlatti 33	128
4- Via Manzoni 10	15

2 6 4



TREZZANO SUL NAVIGLIO

12- P.zza M.T. di Calcutta 5.17	24
13- Via Carlo Salerno 6.18	54

7 8



CASARILE

12- P.zza M.T. di Calcutta 5.17	24
13- Via Carlo Salerno 6.18	54

4 4

proprietà

CORSICO

6- Piazza I Maggio 10	69
7- Via Enrico Fermi 23	73
8- P.zza Europa 24	24
9- Via Alzaia Trieste	12
10- Via Montessori	174

3 5 2





SETTIMO MILANESE

10- Via Di Vittorio 42	90
11- Via Di Vittorio 52	130

2 2 0



ASSAGO

1- Via del Parco 12	28
2- Via Matteotti 9/15	88

11 6



ZIBIDO S.GIACOMO
FRAZIONE BADILE

14- Via Marmolada 5/7	36

3 6

Case da assegnare in proprietà

03


Buccinasco Via Guido Rossa " Buccinasco più"


Corsico Area ex Cartiera Burgo "Residenza La Filata"


Trezzano S/N Cascina Nuova Inferiore


Milnao Conca Fallata ex Cartiera Binda


Rozzano Via della Cooperazione

Interventi consegnati nel 2008

BUCCINASCO – VIA GUIDO ROSSA

Intervento realizzato nel Comune di Buccinasco, in Via Guido Rossa, sull'area ex Cantoni.

Alloggi in edilizia convenzionata	47
Box in convenzionata	52
Alloggi in edilizia libera	74
Box in edilizia libera	97

Edilizia libera:

Costo medio di mercato in zona	al mq. Euro 3.000
Costo medio di vendita ai Soci	al mq. Euro 2.700
Risparmio Soci :	10 %
Costo box a corpo (valore di mercato)	Euro 28.000
Costo box per i Soci	Euro 25.000
Risparmio Soci :	10,7%

Edilizia Convenzionata:

Costo medio di mercato in zona	al mq. Euro 2.150
Costo medio di vendita ai Soci	al mq. Euro 1.800
Risparmio Soci :	16,3 %
Costo box a corpo (valore di mercato)	Euro 18.500
Costo box per i Soci	Euro 18.000
Risparmio Soci:	2,7 %

CORSICO - AREA EX CARTIERA BURGO "RESIDENZA LA FILATA"

Intervento realizzato nel Comune di Corsico, sull' area dell'ex cartiera Burgo.

Alloggi in edilizia libera	174
Box in edilizia libera	202

Edilizia libera:

Costo medio di mercato in zona	al mq. Euro 3.000
Costo medio di vendita ai Soci	al mq. Euro 2.600
Risparmio Soci :	13,4 %
Costo box a corpo (valore di mercato)	Euro 27.000
Costo box per i Soci	Euro 23.000
Risparmio Soci:	15,2 %

Interventi in corso

CORSICO	1	8	6
TREZZANO SUL NAVIGLIO		7	8
ROZZANO		7	4
MILANO	1	8	4
TOTALE ALLOGGI	5	2	2

di cui 290 in convenzionata e 232 in edilizia libera

TREZZANO SUL NAVIGLIO – CASCINA NUOVA INFERIORE

Lungo la "vecchia vigevanese" in adiacenza al Parco Sud, al confine con il quartiere T4.
Il progetto prevede la realizzazione di palazzine di tre piani fuori terra più box all'interrato.
Verranno realizzati n. 78 alloggi di varie metrature e relativi box di pertinenza.

Termine lavori previsto fine 2009.

Alloggi in convenzionata	78
Box in convenzionata	81
Posti auto	45
Costo medio di mercato in zona	al mq. Euro 2.500
Costo medio di vendita ai Soci	al mq. Euro 2.200
Risparmio Soci :	12 %
Costo box a corpo (valore di mercato)	Euro 22.000
Costo box per i Soci	Euro 20.000
Risparmio Soci:	9 %

MILANO – CONCA FALLATA – EX CARTIERA BINDA

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

Previsione fine lavori: fine 2010

Alloggi in edilizia libera	184
Box in libera	186

Costo medio di mercato in zona	al mq. Euro 3.300
Costo medio di vendita ai Soci	al mq. Euro 2.900
Risparmio Soci :	12,1 %
Costo box a corpo (valore di mercato)	Euro 28.500
Costo box per i Soci	Euro 25.000
Risparmio Soci:	12,3 %

CORSICO - AREA EX CARTIERA BURGO "RESIDENZA LA FILATA"

Intervento realizzato nel Comune di Corsico, sull' area dell'ex cartiera Burgo.

Alloggi in edilizia libera	138
Box in edilizia libera	145
Alloggi in edilizia convenzionata	48
Box in convenzionata	52

Edilizia libera:

Costo medio di mercato in zona	al mq. Euro 2.900
Costo medio di vendita ai Soci	al mq. Euro 2.600
Risparmio Soci :	10,4 %
Costo box a corpo (valore di mercato)	Euro 27.000
Costo box per i Soci	Euro 23.000
Risparmio Soci:	15,2 %

Edilizia Convenzionata:

Costo medio di mercato in zona	al mq. Euro 2.200
Costo medio di vendita ai Soci	al mq. Euro 2.050
Risparmio Soci :	9,3 %
Costo box a corpo (valore di mercato)	Euro 19.000
Costo box per i Soci	Euro 18.000
Risparmio Soci:	9,5%

ROZZANO – VIA DELLA COOPERAZIONE

Intervento localizzato in Via della Cooperazione nel comune di Rozzano. Saranno realizzati alloggi in edilizia convenzionata di varie metrature e relativi box di pertinenza.
Possibilità di acquisto in patto di futura vendita (affitto per 5 anni e successivo riscatto).

Previsione fine lavori: fine 2010.

Alloggi in edilizia convenzionata	71
Box in convenzionata	71
Costo medio di mercato in zona	al mq. Euro 2.300
Costo medio di vendita ai Soci	al mq. Euro 2.100
Risparmio Soci :	9,1 %
Costo box a corpo (valore di mercato)	Euro 20.000
Costo box per i Soci	Euro 18.000
Risparmio Soci:	9,0 %



03

Prospettive future

MILANO	26
ROZZANO	16
BAREGGIO	31
ASSAGO	12 2
TOTALE ALLOGGI Tutti in edilizia convenzionata	195



Bareggio Via Piave



Rozzano via del Volontariato

BAREGGIO – VIA PIAVE

Intervento in edilizia residenziale convenzionata, in diritto di proprietà ubicato in Via Piave.
Assegnati circa 8.000 mc di residenza dai quali si realizzeranno 31 appartamenti. Il progetto prevede la realizzazione di una palazzina a L di tre piani fuori terra più box all'interrato.
L'edificio sarà a basso consumo energetico.

Previsione inizio lavori: fine estate 2009
Previsione fine lavori: 2011

Alloggi in edilizia convenzionata	**31**
Box in convenzionata	**31**
Costo medio di mercato in zona	**al mq. Euro 2.000**
Costo medio di vendita ai Soci	**al mq. Euro 1.800**
Risparmio Soci :	**9,0 %**
Costo box a corpo (valore di mercato)	**Euro 20.000**
Costo box per i Soci	**Euro 18.000**
Risparmio Soci:	**9,0 %**

ROZZANO – VIA DEL VOLONTARIATO

La Cooperativa edificatrice Ferruccio Degradi insieme alle cooperativa edif. Lavoratori, la cooperativa edif. unità popolare e la cooperativa edif. Verro costituitesi nel CONSORZIO ROZZANO CASACOOP si sono aggiudicate il bando per la costruzione di un edificio di 5 piani fuori terra in edilizia convenzionata in proprietà, per complessivi n. 65 alloggi, ubicato in Via del Volontariato, nel comune di Rozzano.

L'edificio sarà costruito con criteri di sostenibilità ambientale, prestazione energetica in classe B, teleriscaldamento con sistema radiante a pavimento e termostato per regolare la temperatura.
Gli appartamenti saranno dotati di videocitofono, doppi vetri e antenna satellitare.

Inizio lavori: estate 2009
Previsione fine lavori: fine 2011.

Alloggi in edilizia convenzionata	**16**
Box in convenzionata	**16**

MILANO – VIA F.LLI ZOIA

La Cooperativa Edificatrice Ferruccio Degradi e la cooperativa Solidarnosc aderente al CCL (Consorzio Cooperative Lavoratori) hanno partecipato alla gara promossa dal Comune di Milano: " Avviso pubblico per la concessione in diritto di superficie novantennale di n. 8 aree, nell'ambito della programmazione per l'edilizia residenziale a canone di locazione sociale, moderato e convenzionato e con prezzo di cessione convenzionato".
Il Comune di Milano, tramite apposita determinazione, ha aggiudicato l'area di Via F.lli Zoia al nostro Progetto.
Il comparto prevede, per la parte di competenza della nostra Cooperativa, la costruzione di:

Alloggi in edilizia convenzionata	**26**

Per l'edificio è stato pensato l'utilizzo di materiali, tecnologie, soluzioni architettoniche, impiantistiche e bio-ecologiche volte a garantire risparmio energetico e basso impatto ambientale.



Milano Via Fratelli Zoia

ASSAGO – CASCINA BAZZANA INFERIORE

La Cooperativa Edificatrice Ferrucio Degradi si è aggiudicata il Bando per l'assegnazione di un'area per la realizzazione di edilizia residenziale convenzionata denominato "Piano Attuativo BAZZANA INFERIORE LOTTO B" sito nel comune di Assago.

E' prevista la costruzione di complessivi:

Alloggi in edilizia convenzionata	**122**
Box in convenzionata	**169**
Posti auto	**19**

Il progetto del complesso edilizio residenziale ha sviluppato i seguenti temi che costituiscono l'obiettivo che l'operatore intende ottenere nella realizzazione del complesso di edifici:

- ottenimento dell'indice di prestazione energetica di CLASSE A;
- massima sostenibilità ambientale;
- riduzione dello spessore del corpo fabbrica per ottenere alloggi con doppio affaccio;



Assago Cascina Bazzana Inferiore

1) I dati espressi in mq commerciali: Il mq. Commerciale rappresenta il parametro più comunemente usato nel settore immobiliare

2) prezzo di mercato : Dati ricavati dal listino Rilevazione dei prezzi degli immobili della Borsa Immobiliare di Milano, secondo semestre 2008

03

3.5 INNOVAZIONE E AMBIENTE

Progetto Factor 4



La sostenibilità edilizia ed energetica procede sul suo cammino con il progetto Factor 4, a cui la Cooperativa ha aderito nel 2006, e con un nuovo progetto, la realizzazione di un sito web di prossima apertura gestito da ABITA, a cui la Cooperativa è iscritta.
Il progetto Factor 4 ha come obbiettivo il recupero energetico per edifici di alloggi in locazione inserito nella strategia mondiale di Sviluppo Sostenibile e nel Protocollo di Kyoto.

Tali strumenti sono nati con l'obiettivo di aiutare i locatori, come le Cooperative a proprietà indivisa, ad elaborare strategie di recupero energetico dei loro patrimoni di alloggi, affinché contribuiscano alla riduzione delle emissioni di gas effetto serra verso il Fattore 4, ovvero ridurre ad un quarto le emissioni di gas ad effetto serra.

In relazione al proprio patrimonio, la strategia prevede di individuare la miglior mediazione tra:

- consumi di energia;
- emissioni di gas effetto serra;
- impatto socio-economico.

La Cooperativa ha già messo in pratica tale strategia, sia a livello patrimoniale, adottando interventi che sono sotto descritti, sia a livello territoriale, considerando gli interessi di comunità più ampie rispetto ai propri stabili, come quelle di quartiere, e in futuro comunali, con la realizzazione della centrale di teleriscaldamento di Corico.

In quest'ottica, utilizzando l'analisi dei consumi energetici eseguita con il modello BREA, per il nostro stabile di via Rasario 3, abbiamo percorso la strada del recupero energetico, operando il recupero edilizio già programmato sugli stabili.
Per fare ciò si sono individuate le migliori soluzioni tecniche da utilizzare per ottimizzare la prestazione energetica complessiva dell'edificio.

VIA RASARIO 3

In base alla suddivisione dell'Italia in zone climatiche di raffronto, la città di Milano ricade in Zona Climatica: E

Dati relativi alla situazione prima dell'intervento di ristrutturazione:
Il complesso risale agli anni 1955-1960, la tipologia di edificazione è mattoni pieni/cemento armato, gli infissi hanno vetro semplice.
La produzione di ACS risulta essere poco efficiente perché realizzata da scaldabagni autonomi elettrici.
La Caldaia, già sostituita nel 2001, con caldaia a condensazione ad alta efficienza risulta essere molto efficiente e non necessita alcun intervento.

Dall'analisi eseguita con il modello BREA, dai professionisti di ABITA, gli edifici risultano in classe G quindi con prestazioni energetiche piuttosto scarse a causa del basso grado di isolamento delle parti esterne e degli infissi.

La Cooperativa ha provveduto, considerando l'analisi effettuata ad eseguire i seguenti interventi:

- nuovo isolamento pareti e tetto
- acs centralizzata
- contabilizzatori consumi individuali
- pannelli solari per ACS
- illuminazione a basso consumo

A seguito dei miglioramenti eseguiti, sia relativi agli impianti, sia alle coibentazioni che ai serramenti, gli stabili muteranno la loro classe energetica (verificabile solo a fine lavori).
L'investimento della Cooperativa porterà un risparmio energetico a beneficio dell'ambiente e dei soci.

L'aumento della prestazione energetica degli edifici a seguito dei lavori, riguarderà in quote proporzionali il consumo relativo:

- al riscaldamento, che con una buona coibentazione, necessita di minor energia per raggiungere la temperatura di comfort minimo, con conseguente minor consumo di combustibile e minor emissioni di gas effetto serra;
- allo spreco di acqua, essendo la produzione divenuta centralizzata (ed alimentata in gran parte dai pannelli solari);
- all'energia elettrica in funzione della realizzazione di pannelli solari per la produzione di ACS (Acqua Calda Sanitaria) e la conseguente eliminazione degli scaldabagni elettrici individuali;
- all'illuminazione comune che è costituita da elementi a basso consumo.



VIA RASARIO 3 Lavori per nuovo isolamento tetto



VIA RASARIO 3 Installazione pannelli solari per acqua calda sanitaria

19 luglio 2008
Corsico area ex cartiera Burgo
Inaugurata la Centrale di Teleriscaldamento/Cogenerazione

La partecipazione della Cooperativa alla edificazione sull'area della ex cartiera Burgo, oltre alla ovvia realizzazione delle quote d'intervento residenziale, comprendeva le necessarie attività preliminari volte a bonificare ed urbanizzare l'intera area. Opere indispensabili per attuare una concreta riqualificazione ambientale del luogo. Durante le fasi preliminari è stata avanzata una proposta agli operatori, da parte del Comune di Corsico, affinché si prevedesse un impianto centralizzato di teleriscaldamento dei futuri insediamenti. La ragione di tale proposta era quella di ricercare sistemi innovativi necessari a migliorare le condizioni ambientali, rispettare la salute dei cittadini, contenere i costi dell'energia. Considerata la rilevanza complessiva dell'intervento, nonché l'importanza ad essere partecipi e contribuire per un'inversione di tendenza in merito all'inquinamento atmosferico, la Cooperativa non poteva che essere sensibile all'argomento ed ha voluto essere parte diligente, accettando di centralizzare il sistema di riscaldamento per l'intero quartiere. Quindi ha avviato un progetto che ha visto la realizzazione in luogo di una Centrale di Cogenerazione (termica ed elettrica) capace di "sfruttare" il processo di produzione calore per ricavare anche l'energia elettrica.
Con questo sistema, oltre ai benefici economici per i cittadini, si avranno minori immissioni di scarichi in atmosfera, rispetto alle tradizionali caldaie autonome, e maggiormente controllabili perché passanti da un unico impianto, costantemente monitorato e mantenuto in efficienza.



La Centrale e la relativa rete di teleriscaldamento è stata realizzata con previsione di potenziamento modulare, al fine di non precludere la possibilità di servire utenti anche esterni al nuovo quartiere, estendendo così i benefici suddetti e migliorando i costi complessivi di esercizio.
La gestione dell'impianto è affidato alla società Rete.
Con questa operazione la Cooperativa garantisce il servizio agli abitanti del nuovo quartiere alle migliori condizioni ambientali ed economiche. Completata la realizzazione degli interventi sull'area, in pratica trascorsi i prossimi 5 anni, la Cooperativa cederà al Comune o, in subordine, si riserverà di cedere a terzi la Centrale di Cogenerazione e la relativa rete, recuperando l'intero capitale investito

3.6 Sostenibilità edilizia

MINORI CONSUMI = MAGGIORE valore

L'energia consumata nell'edilizia residenziale per riscaldare gli ambienti e per l'acqua calda sanitaria rappresenta circa il 30% dei consumi energetici nazionali, e rappresenta circa il 25% delle emissioni totali nazionali di anidride carbonica, una delle cause principali dell'effetto serra e del conseguente innalzamento della temperatura del globo terrestre.
Di tutta l'energia utilizzata in una stagione per riscaldare a 20°C e condizionare a 26° C un edificio, una buona parte viene dispersa dalle strutture (tetto, muri, finestre) ed una parte dall'impianto.
È possibile ottenere edifici più "sani" e "naturali" e creare ambienti di alta qualità entro una logica di risparmio di risorse sia materiali che energetiche attraverso una maggior accortezza in fase progettuale nella scelta dell'impiantistica, dei materiali e delle modalità costruttive e di riqualificazione eco-compatibili

INTRAPRENDERE INTERVENTI
DI RISPARMIO ENERGETICO SIGNIFICA

- Consumare meno energia e ridurre subito le spese di riscaldamento e condizionamento
- Migliorare le condizioni di vita all'interno dell'appartamento migliorando il suo livello di comfort ed il benessere di chi soggiorna e vi abita
- Partecipare allo sforzo nazionale ed europeo per ridurre sensibilmente i consumi di combustibile da fonti fossili
- Proteggere l'ambiente in cui viviamo e contribuire alla riduzione dell'inquinamento del nostro paese e dell'intero pianeta
- Investire in modo intelligente e produttivo i nostri risparmi

In questi ultimi anni, sono state emanate a livello nazionale, regionale e locale diverse leggi e norme che indicano requisiti e criteri sia per la progettazione delle nuove costruzioni che per gli interventi di riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente.

Il DLgs N. 192 infatti, prevede che ogni abitazione sarà, in un prossimo futuro sottoposta alla certificazione energetica: utilizzando una procedura comune a livello Europeo, un tecnico qualificato tradurrà pregi e difetti dell'alloggio ai fini del risparmio energetico in un vero e proprio attestato, il "Certificato Energetico".
Il certificato energetico, che riporterà i consumi energetici dell'appartamento, dovrà essere allegato ai contratti di compravendita e di locazione.

Efficienza energetica: Il nostro impegno

La Cooperativa è impegnata sul tema del minor impatto ambientale attraverso la riqualificazione del patrimonio esistente (vedi progetto Factor 4) e con un'attenta progettazione dei nuovi stabili.

Elenco interventi sul patrimonio in locazione (Via Rasario) :

Nuovo isolamento pareti e tetto
Installazione nuovi serramenti
Acqua calda sanitaria centralizzata
Contabilizzatori consumi individuali
Pannelli solari per acqua calda sanitaria
Illuminazione a basso consumo

Dal 2008 gli uffici della sede della Cooperativa e Spazio Teatro 89 utilizzano energia elettrica ad

Impatto Zero

Il primo progetto italiano che concretizza il Protocollo di Kyoto

ed energetica

ALCUNI ESEMPI RELATIVI A NUOVI INTERVENTI:

BAREGGIO
Totale 31 alloggi

Classe Energetica A

Impianto termico del tipo centralizzato con contabilizzazione dei singoli consumi e lettura differita.
Sistema di riscaldamento degli ambienti con pannelli radianti a pavimento a bassa temperatura.
Centrale termica a potenza modulare e ad alto rendimento
Produzione di acqua calda sanitaria con integrazione di sistema solare termico che garantisce la copertura del 62,56% del fabbisogno annuo di acqua calda sanitaria di un anno. Impianto solare fotovoltaico per l'alimentazione delle illuminazioni esterne e delle parti comuni dell'edificio.

Totale minori consumi energetici
4.377 mc di GAS metano / anno
Totale di minori emissioni di CO2 in un anno
12.772 Kg.di CO2 / anno
Risparmio di energia elettrica
Kwh 8.320 /anno

CARTIERA EX BINDA
Totale 84 alloggi

Impianti termici e produzione di acqua calda alimentati dalla rete di TERISCALDAMENTO cittadino. Con questa soluzione non si hanno emissioni in atmosfera nel quartiere, perché l'alimentazione viene dalla rete di acqua calda prodotta dalla centrale AEM.
Impianti termici a bassa temperatura, con contabilizzazione dei singoli consumi energetici e di acqua calda sanitaria, con lettura differita.

Totale minori consumi energetici x maggior coibentazione
10.001 mc di GAS metano / anno
Totale di minori emissioni di CO2 in un anno
17.790 Kg.di CO2 / anno
Risparmio di energia elettrica
Kwh 434.995 /anno

CORSICO EX BURGO
Totale 100 alloggi

Classe Energetica B

Riscaldamento:
centralizzato con teleriscaldamento
gestione autonoma con contabilizzazione diretta
pannelli radianti a pavimento
ventilazione meccanica controllata

Totale di minori emissioni di CO2 in un anno
19.190 Kg.di CO2 / anno
Risparmio di energia elettrica
Kwh 47.976 /anno

TOTALE RISPARMIO ENERGETICO ANNUALE NUOVE REALIZZAZIONI =
1.863.000 Kw/m2

Totale minori emissioni di CO2 annuali =
608.000 Kg.

3.7 IL COINVOLGIMENTO E LA PARTECIPAZIONE DEI SOCI



03

I Rapporti

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

Nel corso del 2008 si sono tenuti n. 9 incontri ai quali hanno partecipato complessivamente n. 178 persone, delle quali 112 (62,9 %) hanno deciso di diventare Socie della nostra Cooperativa.

RIUNIONI ASPIRANTI SOCI

Anno	N. partecipanti	Divenuti Soci	%
2004	149	81	54
2005	267	141	52
2006	369	281	76
2007	241	145	60
2008	178	112	63

I Soci sono coinvolti in varie occasioni nella vita della Cooperativa:

- Partecipa alle assemblee ordinarie e straordinarie e decide in merito agli argomenti riportati nell'ordine del giorno;
- Elegge il Consiglio di Amministrazione ed il Collegio Sindacale;
- Approva il Bilancio di Esercizio;
- Valuta e decide in merito alle opportunità che la Cooperativa offre.
- Utilizza il prestito sociale
- Si inserisce nella graduatoria per avere un alloggio in affitto o in proprietà.
- Partecipa alle iniziative sociali e culturali organizzate dalla Cooperativa

PARTECIPAZIONE ASSEMBLEE DI BILANCIO

Anno	In proprio	Per delega	Totale
2005	183	85	268
2006	110	69	179
2007	155	96	251
2008	125	68	193

Degradi InFocus

ricerca sociale della cooperativa edificatrice Ferruccio Degradi

E' iniziata nel mese di dicembre 2008 una ricerca sociale rivolta a tutti i soci della Cooperativa Edificatrice Ferruccio Degradi.
Tra gli obiettivi principali dell'indagine, chiamata InFocus, vi era quello di comprendere come è cambiata la base sociale della Cooperativa in questi anni e soprattutto di raccogliere i desideri e le aspirazioni dei suoi soci.
Siamo infatti convinti che anche una cooperativa edificatrice possa dare ai propri soci un valore aggiunto, che sta ad esempio nella costruzione di una rete sociale e delle iniziative ad essa collegate.
In quest'ottica sono già state proposte dalla Cooperativa Ferruccio Degradi importanti azioni quali l'apertura degli Spazi Sociali in Via caldera ed in Via F.lli Zanzottera, lo Spazio Teatro 89, l'istituzione del Centro Servizi Immateriali, con la sua ampia offerta di spettacoli di qualità, i corsi e tutto l'ampio ventaglio di iniziative sociali.



Il questionario:

La ricerca è iniziata proponendo ai soci un questionario, che ha dato degli interessanti risultati.
Gli obiettivi del questionario proposto ai soci erano quelli di:

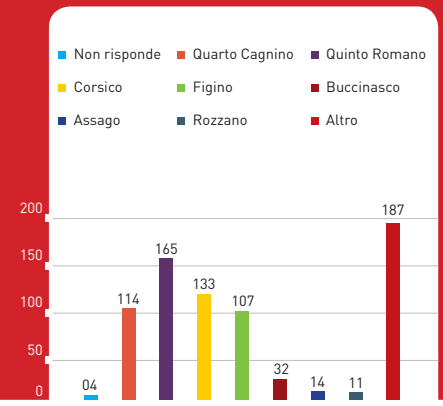
- individuare il livello di soddisfazione riguardo ai servizi offerti dalla cooperativa (gestione del patrimonio, risparmio sociale, libretto di risparmio)
- individuare il livello di interesse dei soci sulle occasioni di aggregazione sociale (Spazio Teatro 89, eventi, gite sociali, centro servizi, ecc.)
- valutare il modo in cui gli strumenti informativi vengono recepiti dai soci (Conoscere, bilancio sociale, sito internet, altre pubblicazioni)

Il questionario è stato proposto in forma sintetica e con risposte chiuse, cioè con una serie di risposte predefinite tra le quali i soci potevano scegliere, ma pure in questa struttura chiusa, sono stati apprezzati e tenuti in considerazione i commenti liberi lasciati dagli intervistati.

I dati

Su un totale di 4250 questionari distribuiti (uno per ogni nucleo famigliare), in allegato al periodico Conoscere, ne sono stati restituiti 767, con un'adesione dunque di ben un quinto dei soci, divisi geograficamente tra Figino (14%), Quinto Romano (22%), Quarto Cagnino (15%), Corsico (17%), Buccinasco (4%) Assago e Rozzano (2%) e altre zone (24%).

Hanno risposto al questionario il
55% degli uomini e il 45% delle donne.



Chi ha risposto al questionario?

767 soci
343 donne **(45%)**
424 maschi **(55%)**
314 soci in affitto **(41 %)**
154 soci proprietari **(20 %)**
299 soci che non abitano in case della Cooperativa **(39 %)**

Quest'ultimo dato ci pare che debba essere messo in evidenza a testimonianza del fatto che anche i soci che non abitano nelle case della Cooperativa F. Degradi sono comunque interessati alle sue attività.

Complessivamente qual è il livello di soddisfazione dei soci nei confronti della Cooperativa?

Innanzitutto possiamo dire che i nostri soci si dichiarano piuttosto soddisfatti della cooperativa di cui fanno parte:

molto soddisfatti	26%
abbastanza soddisfatti	63%
poco soddisfatti	10%
per niente soddisfatti	1%

Un primo dato che colpisce favorevolmente.
I nostri soci infatti sono complessivamente soddisfatti della Cooperativa F. Degradi.

I soci che abitano in affitto così esprimono la loro soddisfazione nei confronti della gestione:

Molto soddisfatti	19%
Abbastanza soddisfatti	61%
Poco soddisfatti	16%
Insoddisfatti	4%

I proprietari così esprimono la soddisfazione nei confronti del loro acquisto.

Molto	42%
Abbastanza	50%
Poco	6%
Insoddisfatto	2%

Degradi InFocus

ricerca sociale della cooperativa edificatrice Ferruccio Degradi



È titolare di un libretto di deposito sociale?

A dimostrazione della fiducia che i soci accordano alla cooperativa Degradi, due terzi dei rispondenti

6 2 % è titolare di un libretto di deposito sociale

e tra questi la grande maggioranza sono affittuari.

Legge la rivista Conoscere?

La rivista conoscere rimane il principale strumento di comunicazione tra la cooperativa e i suoi soci; è infatti letta regolarmente da tre quarti dei rispondenti

Soci che leggono

Regolarmente conoscere	72 %
Saltuariamente conoscere	25 %
Mai	3%

Uffici e sportelli della cooperativa

La maggior parte dei soci rispondenti (82%) risponde di rivolgersi regolarmente agli uffici e sportelli della Cooperativa, solo pochi soci non vi si rivolgono (18 %).

Soci che si rivolgono agli uffici e sportelli	82 %
Soci che non si rivolgono	18 %

Indagando poi sul funzionamento di uffici e sportelli si ha un riscontro molto positivo.

Gli sportelli/uffici funzionano molto bene	40 %
Gli sportelli/uffici funzionano abbastanza bene	52 %
Gli sportelli/uffici funzionano non molto bene	7 %
Gli sportelli/uffici funzionano male	1 %

Ruolo sociale

Vediamo infine come viene vista dai soci la cooperativa nel tessuto sociale dei quartieri in cui è presente.
Essa è seconda (77% di gradimento) solo alla scuola (84%) e che assieme alle associazioni culturali (75%) e sportive (75%) rappresenta uno dei quattro pilastri dell'aggregazione sociale.

Meno importanti i comitati di quartiere (67%) e la parrocchia (62%) . Insignificante l'importanza sociale delle sedi locali dei partiti politici (42%).

A ciò possiamo aggiungere che per gli anziani hanno ancora un ruolo importante i partiti, mentre la cooperativa rappresenta il cardine dei loro contatti sociali.

E ancora: la cooperativa riveste un ruolo sociale particolarmente importante a Figino, Quarto Cagnino e Quinto Romano ed è invece superata da scuola e centri sportivi a Corsico.





03

3.7 IL COINVOLGIMENTO E LA PARTECIPAZIONE DEI SOCI

I contratti

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

Ai Soci assegnatari di alloggio in godimento (affitto) vengono forniti:

- La scheda alloggio con tutti i dati quantitativi relativi al canone annuale, alle spese di gestione, importo della cauzione, l'indicazione della documentazione da produrre per il perfezionamento del contratto
- La planimetria dell'alloggio
- Le dichiarazioni di conformità degli impianti interni all'alloggio
- Regolamenti per le manutenzioni e per il subentro
- Un promemoria per le procedure amministrative e per le denunce comunali, tassa rifiuti, trasferimento di residenza.

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

Ai Soci assegnatari di alloggio in proprietà
Il Socio, in seguito all'adesione alla Cooperativa e successivamente all'assemblea di presentazione dell'intervento (caratteristiche, costi e tempi) viene chiamato in ordine di graduatoria, a prenotare l'abitazione che meglio risponde alle sue necessità, sottoscrivendo l'Atto di Prenotazione, che regola tutti gli aspetti del rapporto tra Socio e Cooperativa relativamente alla costruzione.

Allegati a questo atto vengono consegnati al Socio:

- Il piano dei versamenti, che riporta dettagliatamente importo e scadenze secondo gli stati di avanzamento dei lavori in cantiere
- La piantina dell'appartamento
- Un estratto del capitolato

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

I Soci che sottoscrivono l'atto di prenotazione di un alloggio (prenotatari) sono invitati, ad un incontro con l'ufficio tecnico in cui vengono consegnate le piantine esecutive dell'alloggio in scala 1:50 con evidenziate le posizioni degli impianti elettrici, impianti sanitari, impianti di riscaldamento e una ipotesi di arredo tipo. Inoltre viene distribuito un opuscolo di spiegazioni e il prezziario concordato con l'impresa.

Successivamente vengono fissati gli appuntamenti con i tecnici della Cooperativa incaricati ad assistere i Soci per apportare quelle modifiche necessarie a rispondere alle particolari esigenze abitative di ogni Socio. Queste modifiche dovranno sempre tenere conto dei regolamenti e delle normative vigenti.

Con apposite visite in cantiere, a cadenza programmata, i Soci potranno verificare la rispondenza delle scelte effettuate. Qualche mese prima della consegna delle chiavi viene chiamato ad un incontro per la scelta della tipologia di mutuo.

A conclusione dei lavori il Socio effettua la visita finale in cantiere per la verifica della corretta esecuzione delle opere.

Al termine, il Socio prende in consegna l'appartamento sottoscrivendo un Verbale di Consegna.

Tutte le lavorazioni, oltre che ad essere seguite dai direttori lavori competenti, sono sottoposte a controlli e verifiche da parte di società specializzate per il controllo di qualità, questo ad ulteriore supporto della garanzia decennale dovuta per le opere strutturali.

Libretto di uso e manutenzione

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

La partecipazione al capitale sociale

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

ELENCO QUOTE SOCIALI

Valore quote Euro	Quantità	Valore totale Euro
5,16	78	402
15,49	2060	31.909
25,82	1358	35.064
41,31	1	41
51,60	1	52
51,64	2	103
258,20	243	62.743
258,22	345	89.086
260,00	988	256.880
284,02	1	284
516,42	1	516
335.700,00	1	335.700
Totale del capitale sociale		812.780

ANDAMENTO CAPITALE SOCIALE

	2007	2008	%
N. QUOTE	4967	5079	+ 2,3
CAPITALE SOCIALE EURO	768.150	812.780	+ 5,8



03

3.8 IL RISPARMIO SOCIALE

Finalità

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

Attraverso il risparmio sociale prendono vita e si concretizzano:

Mutualità ogni Socio apporta una parte delle risorse necessarie alla realizzazione della attività volta al soddisfacimento dei bisogni comuni.

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

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

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

La raccolta del risparmio sociale è prevista e regolamentata da apposite leggi, dallo Statuto e da un regolamento interno approvato dall'Assemblea dei Soci.
Il prestito sociale si concretizza mediante l'emissione di libretti di risparmio nominativi, intestati al Socio che ne fa richiesta.



I Libretti di risparmio possono essere:

LIBERI
Il Socio può effettuare operazioni di versamento e di prelievo, nei limiti della disponibilità del libretto e per un limite massimo, stabilito dalle Autorità competente che,

per il 2008 è di: Euro 6 3 . 5 5 2 , 0 4

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

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

TASSI DI REMUNERAZIONE LIBRETTI DEPOSITO ORDINARI 2008
(in vigore al 1 settembre)

Importo	Tasso lordo	Ritenuta fiscale	Tasso netto
Da 0 a Euro 500,00	0,00%	0,00%	0,00%
da euro 500,01 a euro 63.552,04	2,20%	20,00%**	1,76%

** A partire dal 25/06/2008, con un decreto legge, il Governo ha aumentato la ritenuta fiscale sugli interessi maturati, portandola dal 12,50% al 20%.

LIBRETTI VINCOLATI DI DEPOSITO
7° emissione (1-10-2008 - 30-11-2008)

Vincolo	Tasso lordo	Ritenuta fiscale	Tasso netto
Due anni	3,20 % fisso	20,00 % **	2,56 %
Quattro anni	4,50% fisso	20,00 % **	3,60%

** A partire dal 25/06/2008, con un decreto legge, il Governo ha aumentato la ritenuta fiscale sugli interessi maturati, portandola dal 12,50% al 20%.

Raccolti in questa emissione
Euro 6 . 4 2 0 . 0 0 0 . 0 0



La consistenza

DEPOSITI ORDINARI AL 31/12/2008

	Consistenza	N° depositanti
Da 0,00 a 500,00 euro	44.204,42	370
Oltre 500,01 euro	12.883.275,58	1.195
Totale depositi ordinari	**12.927.480,00**	**1.565**

821 maschi
742 femmine
2 PERSONE GIURIDICHE

DEPOSITI VINCOLATI AL 31/12/2008

Consistenza 10.405.747

N. depositanti 529

TOTALE DEPOSITI SOCIALI

	2007	2008	
Depositi liberi	12.658.227	12.927.480	+2,1%
Depositi Vincolati	9.921.425	10.405.747	+4,9%
Totale depositi	**22.579.652**	**23.333.227**	**+3,3 %**

INTERESSI CORRISPOSTI AI SOCI

	2007	2008	
Interessi sui depositi liberi	182.742	266.810	+ 46,0 %
Interessi sui depositi vincolati	242.854	325.808	+ 34,1 %
Totali	**425.596**	**592.618**	**+ 39,2 %**

TOTALE DEPOSITI SOCIALI 2008

	Importo	%
Depositi liberi sino 500 euro	44.204	0,2
Depositi liberi oltre 500 euro	12.883.276	55,2
Depositi vincolati	10.405.747	44,6
Totale	**23.333.227**	



La movimentazione

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

MOVIMENTAZIONE SOCI

	2007	2008	%
Versamenti Euro	7.099.495	10.642.689	+ 33,3
Prelievi Euro	8.030.298	10.373.437	+ 22,6
N. versamenti	5.006	4.830	- 3,5
N. prelievi	4.367	3.998	- 8,4

Il numero dei Soci che paga la fattura di affitto con addebito automatico sul libretto aumenta di anno in anno.
Nel 2008 siamo arrivati a 326 (contro i 308 del 2007).
Sono il 43,6% i Soci abitanti in affitto che usufruiscono di questo servizio.

Il Socio depositante

Il numero dei Soci che ha sottoscritto libretti di deposito vincolato (325) non corrisponde al numero dei libretti vincolati aperti (529) in quanto molti Soci sottoscrivono più di un libretto

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

18/30 anni	**78**	**5,0 %**
31/50 anni	**601**	**38,4 %**
51/60 anni	**278**	**17,8 %**
Oltre 60 anni	**606**	**38,8 %**
Persone giuridiche	**2**	

In totale i libretti di depositi ammontano a 1565.
Sono il 30,8 % i Soci che depositano i loro risparmi in Cooperativa



3.9 GLI ALTRI FINANZIATORI



03

Gli istituti di credito

Assieme ai Soci depositanti, il sistema bancario rappresenta l'altra parte importante per il sostegno finanziario delle attività della Cooperativa.
Le operazioni di finanziamento sono quasi esclusivamente a medio e lungo termine, coerentemente con la natura dell'attività svolta.
Alla data del 31 dicembre 2008 l'entità dei mutui contratti era la seguente:

MUTUI IN ESSERE

Istituti di Credito	Capitale originario	Capitale residuo
Proprietà Indivisa		
Banca Popolare di Milano	10.246.501	9.100.800
Intesa San Paolo	4.644.903	4.233.807
Proprietà Divisa		
Banca Popolare di Milano	18.077.151	14.332.996
Intesa San Paolo	2.366.742	246.652
Unipol Banca	9.157.650	9.157.650
Totali	44.492.497	37.071.905

INTERESSI RICONOSCIUTI

Banca Popolare di Milano	**1.136.303**
Intesa San Paolo	**494.167**
Unipol Banca	**343.654**
Totale interessi	1.973.124

3.10 LA MUTUALITÀ

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

Per la nostra Cooperativa la mutualità è quindi un valore fondamentale e si esprime come una relazione che s'instaura tra i Soci che si uniscono per la soddisfazione unitaria di bisogni comuni.

La Cooperativa Ferruccio Degradi sostiene con convinzione anche il movimento cooperativo attraverso la contribuzione al fondo per lo sviluppo della cooperazione che, per Legacoop, è gestito da un apposito ente denominato Coopfond, che è il Fondo Mutualistico per la Promozione e lo Sviluppo della Cooperazione.

Il versamento destinato a questo fondo costituisce dal 1992 un obbligo di legge e il suo ammontare è calcolato, ai termini di legge, al 3% degli utili conseguiti.

VERSAMENTI A COOPFOND

Anno	Descrizione	Importo
2005	Versamento 3% su utile 2004	8.857
2006	Versamento 3% su utile 2005	39.736
2007	Versamento 3% su utile 2006	71.462
2008	Versamento 3% su utile 2007	46.477

3.11 L'ATTIVITÀ SOCIALE

Centro Servizi

Immateriali per la famiglia e la persona

La nostra Cooperativa ha aperto presso la propria sede un Centro Servizi, che può essere utilizzato dai suoi soci e dai cittadini dei territori dove opera. Ogni anno il Centro Servizi propone un Progetto che contempla iniziative, eventi e situazioni d'incontro.
L'idea di varare ogni anno un Progetto parte dalla necessità di dotarsi di una struttura organizzativa che decide le attività da intraprendere, programmando nel tempo una serie di servizi sociali, formativi, culturali e di animazione del tempo libero, rivolti principalmente ai Soci, ma aperti a tutti i cittadini. Facendo ciò rendiamo al Socio ed alle nostre abitazioni un valore aggiunto. La scelta di essere cooperatori rappresenta infatti 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.

Sono questi ragionamenti che ci hanno spinti ad aprire il Centro Servizi. Una decisione che significa impegno sociale da un lato, ma anche perseguimento della nostra attività caratteristica, attraverso il miglioramento di spazi e locali di nostra proprietà; anche attraverso la disponibilità di spazi attrezzati infatti, si promuove il rafforzamento e la maturazione consapevole dei principi di identità cooperativa.



Attività svolte dal Centro Servizi nel 2008

PROGETTO QUADRIFOGLIO

Doposcuola "Banchi e saltimbanchi" in collaborazione con la Cooperativa Sociale "Nuove Risorse"
Mondo dei Suoni
Animazione Adulti ed Anziani
Servizio Orientamento
Corsi Ballo Latino Americano
Corso di computer base
Corsi di Yoga
Soggiorno al mare per la terza età
Il sentiero dei rumori: suoni in movimento (per bimbi da 3 a 6 anni)
Cineforum "Noi e l'Altro"

Hanno partecipato complessivamente circa 500 persone

GITE SOCIALI

2 marzo	Venaria Reale
5 aprile	Venaria Reale
24/28 aprile	Parigi
23/25 maggio	Siena e dintorni
29 giugno	Parco Sigurtà
20 luglio	Aida – Arena di Verona
9 novembre	Brescia – Mostra Van Gogh
9 novembre	Montalto Pavese – vino novello
6/7 dicembre	Mercatini Natale Modena – Zibello

Sono state organizzate complessivamente n. 9 gite con 420 partecipanti

ITINERARI MILANESI

27 gennaio 2008
Intorno a piazza San Babila: la chiesa di San Babila la chiesa e il museo dei Beni culturali Cappuccini
24 febbraio 2008
basilica di S. Ambrogio
8 marzo 2008
Milano nascosta: i cortili di Milano, intorno all'asse di via Torino
13 aprile 2008
Il Parco Sempione: passeggiata tra le architetture e i monumenti del più vasto parco cittadino
8 maggio 2008
Certosa di Pavia








18 ottobre 2008
Milano, capitale dell'Impero romano: l'Antiquarium e il parco archeologico dell'Arena
16 novembre 2008
Arte, astri, tesori. Percorso all'interno del Castello Sforzesco

Sono state organizzate complessivamente n. 7 visite con 220 partecipanti

RASSEGNA "La Domenica .... ed il sabato a Teatro"
5^ EDIZIONE – TEATRO PER BAMBINI

2 Marzo 2008
"I tre folletti mangioni" - I Giullari di Gulliver Confabula
9 Marzo 2008
"Una musica da favola"
con Laura Peco, Anna Verderio e Livia Rosato
15 / 16 Marzo 2008
"Mille e un formaggio" Compagnia La Fa Bù
con Andrea Bassani e Cyntia Colavita
29 marzo 2008
"I tre porcelli e il lupo ballerino" - con Monica Gorza, Teatro Pane e Mate
30 Marzo 2008
"Storie brevi" - con Salvatore Fiorini, Teatro Pane e Mate

n. 6 spettacoli tenuti pressi il salone della Cooperativa di Via Caldera 115 e lo Spazio Sociale "Vito Gallina" di Via F.lli Zanzottera 14 che hanno visto la partecipazione di oltre 350 bambini (senza contare genitori e nonni)

SPAZIO TEATRO 89

AUDITORIUM POLIFUNZIONALE

Spazio Teatro 89 sorge in una zona periferica e decentrata di Milano come il quartiere di Quarto Cagnino. Il progetto ha come principale obiettivo la creazione e lo sviluppo di un centro di produzione e promozione culturale: uno spazio dinamico e aperto dove la cultura e le idee possano circolare liberamente; un luogo di aggregazione e confronto capace di instaurare un rapporto profondo con i cittadini della comunità locale e più in generale dell'area milanese. L'idea è di portare la cultura dove abitualmente non è di casa, lontano dagli abituali circoli cittadini e inoltre pensarlo come collante sociale e punto di riferimento.
L'obiettivo che ci siamo posti è di riuscire a fare un programmazione degli eventi. I risultati, dopo poco più di un anno sono estremamente incoraggianti.

INIZIATIVE 2008

- 7^ Rassegna Musicale "In Cooperativa per amare la Musica" (14 concerti)
- La Musica e l'Autore, Rassegna di canzoni d'autore, parole ed immagini
- Seconda Rassegna Italiana del JTE Jeune Theatre Europeen
- Prima Rassegna teatrale "Cena con delitto"
- Anteprima 89, rassegna di spettacoli teatrali ospitati nella loro fase più delicata, ovvero dagli ultimi giorni di prova al debutto con il pubblico.
- Ciclo di video proiezioni "L'infanzia (della storia)"
- "Domenica insieme .. al dialetto " Rassegna di teatro dialettale
- 1° Concorso pianistico Internazionale Spazio Teatro 89 Premio "Encore! Shura Cherkassky" dal 3 al 6 aprile 2008

Oltre a numerose iniziative ed eventi tra musica, teatro, letteratura, impegno civile.

Oltre 1 0 0 tra **spettacoli** e **manifestazioni** che hanno visto complessivamente oltre

5 0 0 0 persone partecipanti.



Piero Mazzarella "El nost Milan"
Spazio Teatro 89 - sabato 18 ottobre 2008
10°edizione Memorial "Ferruccio Degradi"

03



ALTRE INIZIATIVE SOCIALI

Festa della Befana
Festa della donna
Toneo scala 40
Feste sociali di fine anno
Corso di danze popolari
10° Trofeo della Cooperazione "Ferruccio Degradi"

PROGETTI EDITORIALI

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 appartiene a tutti noi, come ci appartengono i discorsi che facciamo e le esperienze che ci portiamo dietro giorno dopo giorno.





PUBBLICAZIONI

- "Settimo ieri" – "Non troppo lontano" con le Cooperative Edificatrici di Settimo Milanese (Edificatrice del Popolo, Villaggio Cavour, Patria e Lavoro, Edile Aldo Moro):
- "Verso Nord, Verso Sud"
- "Dal benessere materiale al benessere immateriale" ristampa

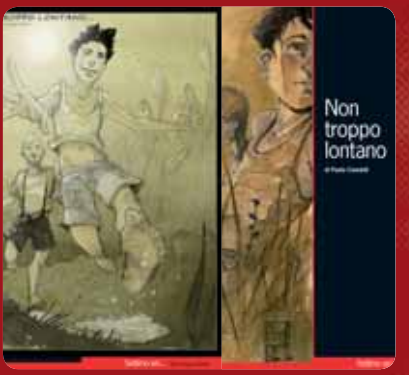


MOSTRE

"Non troppo lontano"







SOLIDARIETÀ

La Cooperativa ha sempre sostenuto numerosi progetti di natura sociale, cercando così di mostrarsi sempre attenta e pronta a rispondere ai bisogni della comunità di riferimento, ma anche impegnandosi in importanti attività umanitarie nazionali e internazionali.
Anche nel corso del 2008, la Cooperativa ha destinato fondi ad iniziative e progetti specifici, promuovendo nel tempo lo spirito di solidarietà sociale.

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:
Onlus Spazio Solidale. – Calendario "L'Orologiaio Matto"
Emergency
Unicef
Progetto Sorriso
ADMO
Associazione Italia Vietnam – Adozione a distanza
Associazione Italia Cuba - Progetto Sclerosi Multipla – Cuba
Focolare Movement for Women, Tagaytay City, Philippines



CONVENZIONI

Per l'anno in corso è stata attivata una rete di convenzioni con alcuni operatori locali, così da favorire i Soci nei loro acquisti – aiutandoli a risolvere alcuni problemi di gestione familiare - ma anche per rendere più vivo il tessuto sociale
e intensificare i rapporti con il territorio.
In virtù della propria appartenenza alla cooperativa, i Soci potranno usufruire di sconti particolari.
La cooperativa si sta adoperando per ottenere, tramite la stipula di convenzioni, rapporti di miglior favore con negozi selezionati e l'accesso dei propri aderenti ad ambiti commerciali privilegiati. Precisiamo che il lavoro svolto in proposito non dà luogo, per la cooperativa, ad alcuna provvigione: si tratta, infatti, di un servizio concepito ad esclusivo vantaggio del Socio.
Altre convenzioni sono allo studio e, una volta perfezionate, andranno ad integrare l'elenco che qui presentiamo ai Soci, dai quali attendiamo suggerimenti e consigli. Nel corso del 2008 è stata consegnata a ciascun Socio la Carta Socio e la guida dettagliata ai servizi e convenzioni stipulate.







PER UNA CONTINUA PARTECIPAZIONE

04

LA COMUNICAZIONE



04

4.0 LA COMUNICAZIONE

Fra i compiti dell'organizzazione vi è quello di sviluppare una adeguata politica di comunicazione che valorizzi e promuova la presenza cooperativa sul territorio.
Comunicare il valore economico e sociale di un'impresa cooperativa acquista sempre maggiore importanza.
Una caratteristica fondamentale che contraddistingue il rapporto tra i Soci e la Cooperativa è la fiducia, basilare nella gestione di una autentica realtà cooperativa.
La chiarezza nei rapporti con i Soci costituisce quindi l'essenziale e irrinunciabile elemento della gestione cooperativa. Molteplici sono le iniziative e gli strumenti predisposti al fine di qualificare i rapporti con i Soci.



Il giornale sociale

Conoscere è il giornale periodico della nostra Cooperativa, **diffuso in circa 4.500 copie ogni numero**.
È indirizzato a tutti i Soci e dipendenti ma anche ai portatori di interesse esterni (per farsi spedire a casa Conoscere, infatti, basta fare richiesta presso ogni ufficio della nostra Cooperativa).
Contiene informazioni sull'attività della Cooperativa, eventi, manifestazioni, iniziative e comunicazioni su tutte le novità proposte, i nuovi interventi e le nuove opportunità.
Viene edito, di norma, per sei numeri all'anno, ed è scaricabile anche dal sito internet www.ferrucciodegradi.coop.



Il bilancio sociale

Resoconta l'operato della Cooperativa Degradi.
E' uno strumento sempre più importante per riassumere un intero anno di attività e la complessa realtà della Cooperativa.
Ricco di immagini e di grafici comparativi, fornisce una visione completa di quanto effettuato nel corso dell'anno: programmi, obiettivi e risultati.

Il Bilancio Sociale è :

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

Il Bilancio si può anche scaricare dal sito internet:
www.ferrucciodegradi.coop



Il sito internet

Sito web (www.ferrucciodegradi.coop). Lo si può definire un vero e proprio portale. Tiene costantemente aggiornati sulle notizie e sugli eventi ma anche sulle novità che riguardano l'azienda. Riscontra un numero di visitatori sempre più crescente. E' uno strumento che sta divenendo un insostituibile mezzo di comunicazione e promozione per la Cooperativa. Nel corso del 2009 è previsto il suo completo rinnovamento, sia nella grafica che nei contenuti e sarà arricchito di una nuova area interattiva per il Settore Immobiliare.

PAGINE VISITATE

2004	30000	
2005	36000	+ 20%
2006	42000	+ 17%
2007	70000	+ 67%
2008	119000	+ 70%

NUMERO DI (NUOVI) VISITATORI

2004	5000	
2005	5800	+ 16%
2006	6700	+ 16%
2007	9000	+ 34%
2008	9800	+ 9%

La newsletter

La newsletter è un servizio gratuito che permette di poter essere aggiornati su argomenti riguardanti la Cooperativa Edificatrice Ferruccio Degradi. Iscrivendosi si riceve una e-mail (con frequenza variabile) con l'aggiornamento e l'approfondimento sulle varie iniziative della Cooperativa che vanno dall'informazione sulle costruzioni alle attività sociali e culturali. Tutte le persone che hanno una casella di posta elettronica sono nella condizione di potersi iscrivere. Lo si può fare liberamente (l'iscrizione alla newsletter è assolutamente volontaria e libera da qualsiasi tipi di vincolo con la nostra società ed il servizio è rescindibile in ogni momento) tramite il sito internet www.ferrucciodegradi.coop.

NUMERO DI ISCRITTI ALLA NEWSLETTER

2004	101	
2005	143	+ 42%
2006	202	+ 41%
2007	253	+ 25%
2008	308	+ 22%

Riepilogo attività

2005

Fusione per incorporazione della Cooperativa Milano Sud Ovest
Realizzazione immobili PRU Certosa R6 R7 R9 – n. 39 alloggi
Realizzazione nuovo ufficio decentrato di Via F.lli Zanzottera 14 Milano
Realizzazione Spazio Sociale "Vito Gallina" di Via F.lli Zanzottera 14 Milano
Realizzazione nuovo ufficio decentrato di Via B. Cacciatori 12 Milano
Centralizzazione servizio acqua calda stabile di Via Anghileri 6 Milano
Introduzione Servizio Accompagnamento Anziani in rete con Coop. Sociale Cascina Bianca
Assunzione di un tecnico (quadro direttivo)
Pubblicazione di Baggio Antifascista di Giuliana Cislaghi
Pubblicazione di La Maschera e l'Immagine di Renato Bosoni

2006

Realizzazione immobili complesso PRU Certosa R11 – n. 21 alloggi
Realizzazione immobili in Zibido S:Giacomo, fraz. Badile – n. 36 alloggi
Realizzazione n. 4 unità immobiliari in affitto Via B.Cacciatori 1 - Milano
Realizzazione Spazio Teatro 89 – Via F.lli Zoia 89 Milano
Realizzazione sito internet www.spazioteatro89.org
Pubblicazione di Eroe no ma Ribelle di Lucio Pascalino
Apertura Centro Servizi Immateriali per la Famiglia e la Persona – Progetto Arcobaleno
Partecipazione Progetto FACTOR 4

2007

Realizzazione immobile in Milano Via Diotti 25 – n. 38 alloggi
Realizzazione immobile in Corsico Palazzina E1 area ex Burgo – n. 12 alloggi
Realizzazione Centrale di Teleriscaldamento/Cogenerazione in Corsico area ex Cartiera Burgo
Avvio lavori di riqualificazione quartiere di Via Rasario in Milano: realizzati i primi 25 box e 2 impianti ascensore.
Pubblicazione di "In Cartiera a Corsico" di Viviana Perin
Pubblicazione di "Dal benessere materiale al benessere immateriale – Progetto Arcobaleno" di Luciano Vacca
Realizzazione Mostra "Luci Ombre Colori 1904/2007 La cartiera di Corsico, Memorie di un'epoca" di Giancarla Ugoccioni

WWW.FERRUCCI

2008

- Realizzazione immobili in Buccinasco – Via Guido Rossa – n. 121 alloggi per la vendita
- Realizzazione immobile in Buccinasco – Via Guido Rossa – n. 30 alloggi per l'affitto
- Realizzazione immobili in Corsico – area ex Burgo – n. 195 alloggi per la vendita
- Inaugurazione Centrale di Teleriscaldamento/Cogenerazione in Corsico – area ex Cartiera Burgo
- Riqualificazione Centrale Termica stabile di Via Roma 28 Corsico
- Ricerca sociale "Degradi InFocus" in collaborazione con Società Konsilistoj
- Nuovo modello organizzativo Cooperativa in collaborazione con Theorema srl
- Centro Servizi Immateriali: progettazione e realizzazione "Progetto Corallo"
- Pubblicazione libro "Settimo ieri" di Maria Rosa e Riccardo Poggi
- Pubblicazione fumetto "Non troppo lontano" di Paolo Castaldi
- Realizzazione Mostra Grafica "Settimo Ieri - Non troppo lontano" a cura di Paolo Castaldi

Pubblicazione libro "Verso Nord – Verso Sud" di Carmelo Fazio

Ristampa libro "Dal benessere materiale al benessere immateriale" di Luciano Vacca





CONCLUSIONI

Focalizzando l'attenzione sull'attività tipica della Cooperativa, cioè quella di soddisfare i bisogni primari di abitazione, assegnando alloggi in affitto ed in proprietà a prezzi calmierati, possiamo dire che i risultati ci sono e sono apprezzabili. L'attività messa in campo per rispondere a queste esigenze è ben nutrita e i prezzi di assegnazione sono decisamente al di sotto dei valori di mercato.

Lo stakeholder per eccellenza, cioè il Socio che ha aspettative di soddisfacimento del proprio bisogno abitativo, trova nella Cooperativa risposte concrete sia in termini di quantità (il numero degli alloggi messi in produzione), che in termini di benefici economicamente misurabili (la differenza di costo fra canoni di godimento ed affitti di mercato, fra prezzi di cessione e prezzi di mercato).
Vi sono inoltre ulteriori benefici economicamente misurabili, quali, per esempio, la remunerazione del deposito sociale o il livello retributivo dei collaboratori che prestano il proprio lavoro alla Cooperativa. Tutto ciò ci conforta relativamente a gran parte delle ricadute sociali dell'attività più squisitamente imprenditoriale, e non è poco.

Vi è poi tutta l'attività relativa alla relazione con la comunità ed il territorio, che si esplicita con la realizzazione delle iniziative più varie.
Certamente oggi siamo in grado di rendicontare ciò che si fa, sia in termini di impiego di risorse, che in termini di partecipazione delle persone. Con un po' di malcelata falsa modestia, si può sostenere che molto si fa anche qui.

L'impegno è in continua crescita ed i numeri esposti nei Bilanci Sociali pubblicati nel corso degli ultimi anni stanno a dimostrarlo. Tuttavia, c'è ancora qualche cosa che si fa fatica a misurare e, di conseguenza, a porre in discussione con i relativi stakeholders. Come si fa, per esempio, a misurare il beneficio a favore del Socio che abita in affitto in Cooperativa, relativo alla tranquillità di non ricevere disdetta del proprio contratto in essere? Come si misura il servizio di assistenza passo dopo passo fornita ai Soci che comprano casa in Cooperativa, in ogni fase di avanzamento dell'intervento edilizio?

Come facciamo a migliorare se non riusciamo a fissare parametri di confronto? Oggi siamo impegnati su metodi e processi costruttivi che consentono di qualificare l'attività della Cooperativa come ambientalmente ecosostenibile. Come si fa a misurare il beneficio che ne deriva alla collettività? E qual'è il beneficio che trae un territorio dalla presenza di una realtà Cooperativa attenta a fornire opportunità di emancipazione, anche culturale, dei suoi abitanti?

Non sappiamo dire se e come sia possibile misurare tutto ciò, ma uno sforzo in tal senso dobbiamo farlo, se vogliamo continuare a sostenere che la Cooperazione (non solo la Cooperativa Ferruccio Degradi) rappresenta un valore da difendere per la propria meritevolezza sociale.

IMPEGNO PER IL FUTURO

La domanda intorno a cosa caratterizzi oggi una "vera" cooperativa è l'interrogativo che ci viene posto dal mondo esterno e che stimola noi stessi ad approfondire i temi di fondo della nostra esperienza.

La valorizzazione del nostro modello di impresa, il miglioramento costante della qualità della nostra offerta abitativa e, non ultima, l'assunzione della responsabilità individuale e collettiva come elemento basilare per lo sviluppo di una coscienza comunitaria attiva e solidale, sono i valori che consentono alla cooperativa di svolgere veramente il proprio ruolo.

Definire le ragioni dello stare insieme è fondamentale per un'impresa cooperativa che vede nei Soci la sua base ed il suo patrimonio principale.

Ed è proprio sulla nostra capacità di mantenere una costante tensione etica che vogliamo puntare anche in futuro, al fine di migliorare il nostro modo di essere una cooperativa di abitanti.

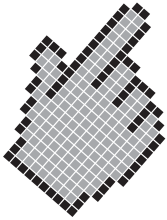
Questo documento è stato realizzato dal Servizio Comunicazione,
in collaborazione con tutte le Aree di lavoro della Cooperativa Edificatrice Ferruccio Degradi.
Il Bilancio Sociale 2008 è scaricabile dal sito **www.ferrucciodegradi.coop**

Per ulteriori informazioni contattare: Servizio Comunicazione, Claudio Acerbi
e-mail **claudio.acerbi@ferrucciodegradi.coop**

Progetto grafico/editoriale: CASELLO.COM GROUP
Stampa: Lithotris srl - giugno 2009

COOPERATIVA EDIFICATRICE
FERRUCCIO DEGRADI
FONDATA NEL 1909

WWW.FERRUCCIODEGRADI.COOP



Cooperativa Edificatrice Ferruccio Degradi
Via Caldera, 111 - 20153 Milano
tel. 02 4521542 (4 linee r.a.)
fax 02 48201926