



COOPERATIVA EDIFICATRICE
FERRUCCIO DEGRADI
FONDATA NEL 1909

ASSEMBLEA ORDINARIA DEI SOCI 2015

**SPAZI
TEATR89**
AUDITORIUM POLIFUNZIONALE

 **lega.coop**
ABITANTI
LOMBARDIA

 **alleanza delle
Cooperative
italiane**

REALIZZARE CASE

—
PER L'ASSEGNAZIONE
IN PROPRIETÀ O IN
GODIMENTO AI SOCI



LA DOMANDA DEL SOCIO

—
LE RISPOSTE
DELLA COOPERATIVA



PREZZI

—
PREZZI E CANONI
INFERIORI A QUELLI
DI MERCATO

MODELLO CHE
PROMUOVE
IDENTITÀ E
SENSO DI
APPARTENENZA

SOSTENIBILITÀ

—
ECONOMICA
SOCIALE
AMBIENTALE



IL CARATTERE MUTUALISTICO



ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO
AI SOCI DI ALLOGGI E BOX GIÀ
REALIZZATI, CHE SI RENDONO
DISPONIBILI IN QUANTO
TERMINATI I RAPPORTI CON I
PRECEDENTI ASSEGNATARI PER
NUMERO **88** UNITÀ E CANONI
PARI AD **€ 323.991**



PROSECUZIONE DEI
RAPPORTI CON I SOCI
GIÀ ASSEGNATARI IN
GODIMENTO DI ALLOGGI
E BOX PER COMPLESSIVE
NUMERO **1.076** UNITÀ
PER UN VALORE TOTALE
DEI CANONI PARI AD
€ 2.897.490

ASSEGNAZIONE IN
PROPRIETÀ AI SOCI DI
NUOVI ALLOGGI E BOX IN
CORSO DI REALIZZAZIONE
ED IN ATTESA DI CESSIONE
DEFINITIVA PER NUMERO
70 UNITÀ ED UN VALORE
DI **€ 10.605.781**



CESSIONE DEFINITIVA
IN PROPRIETÀ AI SOCI
ASSEGNATARI DEI
NUOVI ALLOGGI E BOX
REALIZZATI: **163** UNITÀ
PER COMPLESSIVI **€**
40.694.403



SITUAZIONE DEL NOSTRO PAESE

CONDIZIONI GENERALI



**DIFFICOLTÀ
ECONOMICHE**



**DIFFICOLTÀ NEL SETTORE
DELL'ABITAZIONE**



COESIONE SOCIALE



LAVORO



**RIPOSIZIONAMENTO
DELL'ATTIVITÀ**



CONTENIMENTO
DELL'ATTIVITÀ
TRADIZIONALE



MANTENIMENTO
DEGLI STANDARD
DI LIQUIDITÀ

DALL'ANNO 2013:
LE STRATEGIE CHE
STIAMO ATTUANDO



CONTENIMENTO DEI
RELATIVI MECCANISMI
DI FINANZIAMENTO



REVISIONE DELLE
COMPETENZE E
DELL'ORGANIZZAZIONE

**DALL'ANNO 2013:
LA SITUAZIONE
SOCIETARIA E GESTIONALE**

01

È STATA
PORTATA AVANTI
L'ATTIVITÀ TIPICA

02

NON SI SONO
ATTIVATI NUOVI
INTERVENTI EDILIZI

03

COMPLETAMENTO
E CHIUSURA DEI CANTIERI
IN ESSERE

04

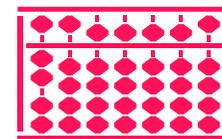
DISMISSIONE
DI ALCUNE
INIZIATIVE EDILIZIE

05

AVVIO DELLA
GESTIONE DEI
FONDI SOCIALI



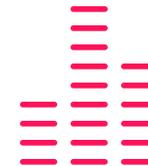
—
**ASSEGNATI ALLOGGI PER
41 MILIONI**



—
**RIDUZIONE DEL
DEBITO BANCARIO PER
29 MILIONI**



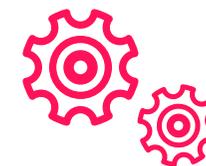
—
**VENDUTE AREE EDIFICABILI
PER 11 MILIONI**



—
**RIDUZIONE DEI DEBITI PER
ACCONTI DA SOCI PER
15 MILIONI**



—
**SEMPLIFICATO IL SISTEMA
DELLE PARTECIPAZIONI**

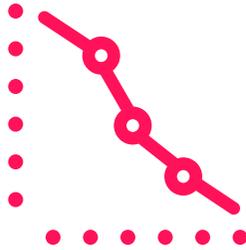


—
**RIDIMENSIONATA LA
STRUTTURA AZIENDALE**

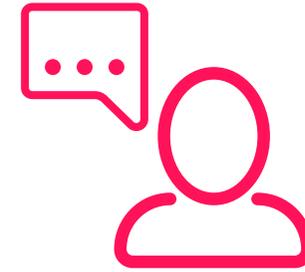
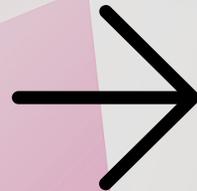
**EFFETTI SULLA
GESTIONE 2014**

—

IL CONTESTO DEL SETTORE



IL **CALO DEI PREZZI**
DI ASSEGNAZIONE
PENALIZZA SIA LE
CESSIONI FATTE CHE
QUELLE DA FARE, SIA
DIRETTAMENTE CHE
TRAMITE SOCIETÀ
PARTECIPATE



I **TEMPI DI**
ASSEGNAZIONE PIÙ
LUNGHİ COMPORTANO
MAGGIORI COSTI DI
STRUTTURA E MAGGIORI
ONERI FINANZIARI

IL BILANCIO 2014



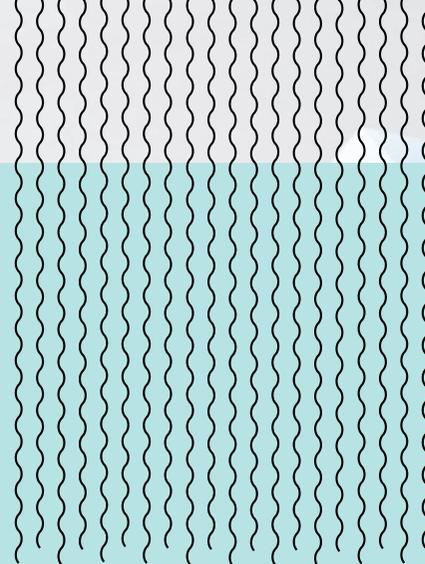
—

**RECEPISCE GLI
EFFETTI DELLE
OPERAZIONI GIÀ
EFFETTUATE**



—

**ANTICIPA
GLI EFFETTI
FUTURI DELLE
OPERAZIONI
IN CORSO**



IL CONTO ECONOMICO

RICAVI

COSTI

L'EVOLUZIONE DEL RISULTATO DI ESERCIZIO



RICAVI	ESERCIZIO 2014	ESERCIZIO 2013
	€ /1000	€ /1000
Canoni di godimento	3.212	3.028
Rimborsi spese immobili	1.445	1.464
Affitti commerciali	374	415
Assegnazioni in proprietà	52.407	6.729
Variazioni delle rimanenze	- 55.891	8.062
Interessi attivi	385	703
Contributi	131	116
Diversi	3.443	848
TOTALE RICAVI	5.505	21.364



COSTI	ESERCIZIO 2014	ESERCIZIO 2013
	€ /1000	€ /1000
Conduzione immobili	2.037	2.351
Personale	1.374	1.450
Costi generali	878	1.169
Accantonamento ai fondi	2.410	663
Costi di costruzione	969	10.020
Professionali	400	987
Contributi	90	188
Oneri Finanziari	3.092	3.800
Extra gestione	2.140	536
Imposte e tasse	880	899
TOTALE COSTI	14.270	22.064
RISULTATO DELL'ESERCIZIO	- 8.765	- 699

IL FATTURATO E LE RIMANENZE

NEL CORSO DEL 2014 IL "FATTURATO" È STATO DI OLTRE € 57 MILIONI COSÌ SUDDIVISI:



41 MILIONI
CESSIONI DI ALLOGGI



11 MILIONI
CESSIONI DI AREE



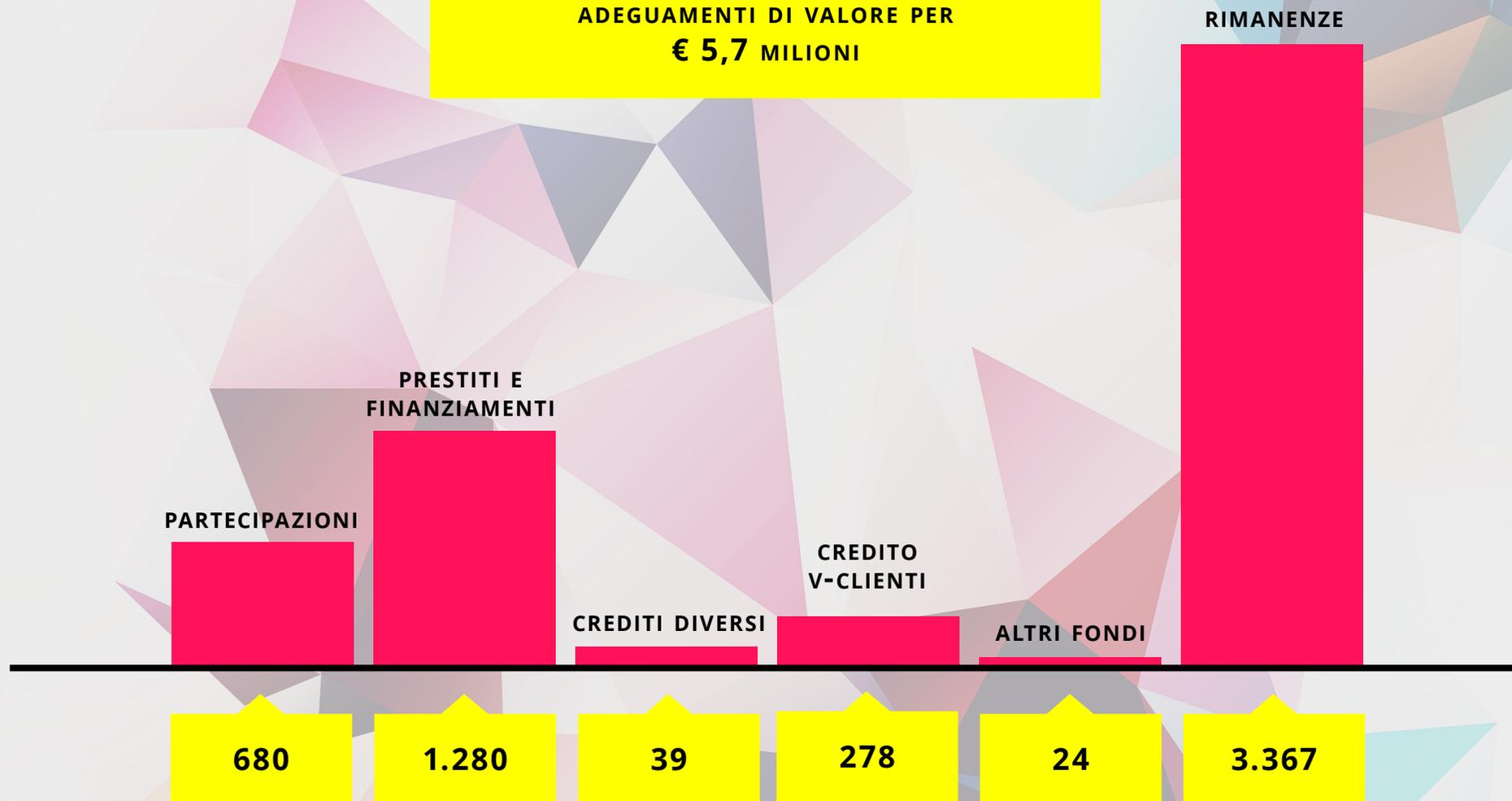
5 MILIONI
CANONI E SPESE

SCARICATE RIMANENZE PER OLTRE € 53 MILIONI E ADEGUATO IL VALORE PER € 3,4 MILIONI

RIMANENZE CONTO ECONOMICO	31/12/2013	INCREMENTI	DECREMENTI	ADEGUAMENTO VALORE	31/12/2014
	91.218	731	53.256	3.367	35.326

ADEGUAMENTO VALORI

NEL 2014 SONO STATI OPERATI
ADEGUAMENTI DI VALORE PER
€ 5,7 MILIONI



GLI ONERI SUL
RISPARMIO SOCIALE SI
MANTENGONO STABILI

2013

—
IMPORTO
27.696

ONERE
666

2014

—
IMPORTO
27.660

ONERE
683

**GLI ONERI
FINANZIARI**

GLI **ONERI BANCARI**
SI SONO RIDOTTI DI
OLTRE € 700 MILA
A SEGUITO DELLA
DIMINUIZIONE PER OLTRE
€ 28 MILIONI (-26%)
DELL'INDEBITAMENTO

2013

—
IMPORTO
95.193

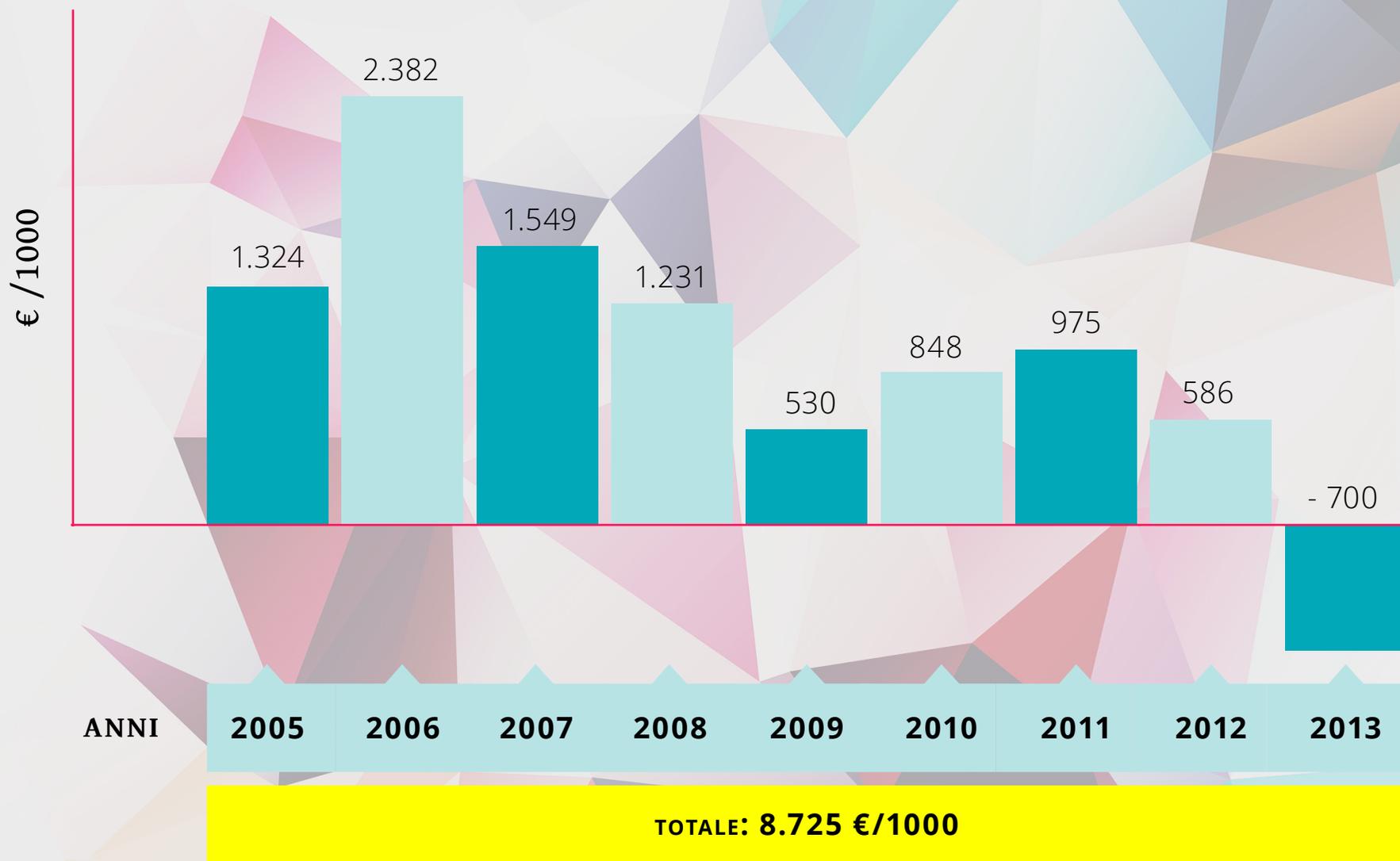
ONERE
3.109

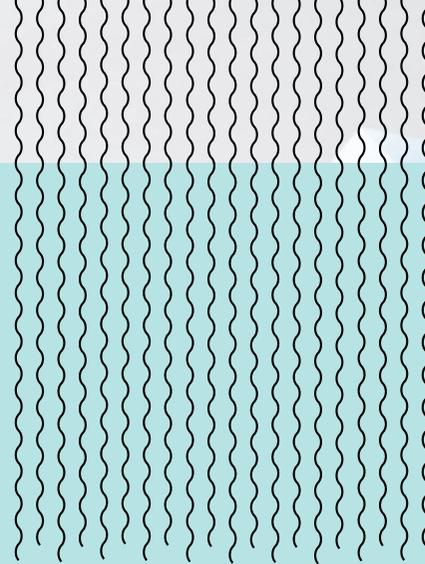
2014

—
IMPORTO
66.335

ONERE
2.392

L'EVOLUZIONE DEL RISULTATO DI ESERCIZIO





LO STATO PATRIMONIALE

ATTIVO

PASSIVO

LO STATO PATRIMONIALE IN PERCENTUALE



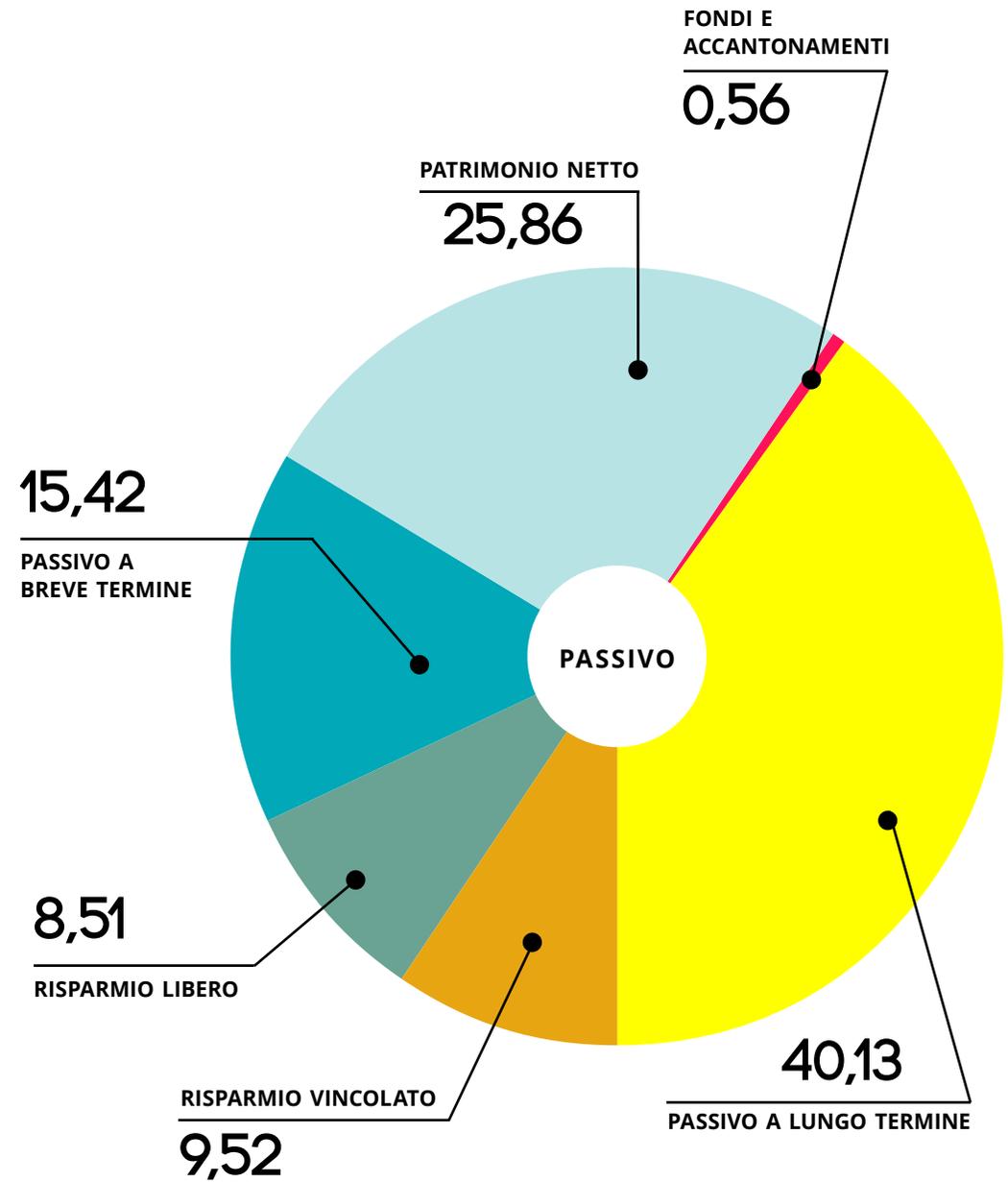
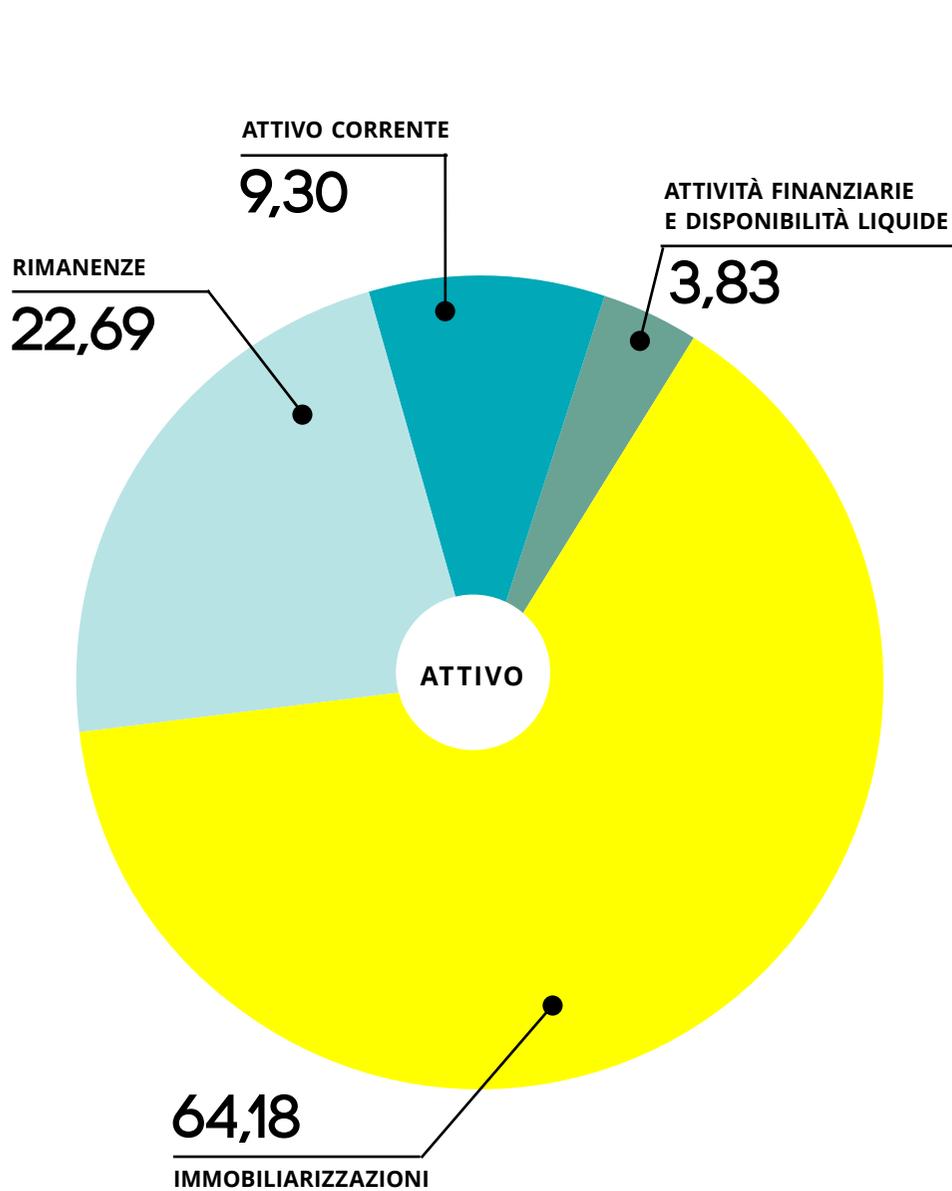
ATTIVO PATRIMONIALE	ESERCIZIO 2014	ESERCIZIO 2013
	€ /1000	€ /1000
Immobilizzazioni	99.714	96.735
Rimanenze	35.259	91.150
Attivo corrente	12.456	18.456
Attività finanziarie e disponibilità liquide	5.945	8.667
TOTALE ATTIVO PATRIMONIALE	153.374	215.008



PASSIVO PATRIMONIALE	ESERCIZIO 2014	ESERCIZIO 2013
	€ /1000	€ /1000
Patrimonio netto	39.660	48.410
Fondi ed accantonamenti	857	1.118
Passivo a lungo termine	61.554	60.196
Risparmio vincolato	14.602	14.635
Risparmio libero	13.058	13.061
Passivo a breve termine	23.643	77.588
TOTALE PASSIVO PATRIMONIALE	153.374	215.008

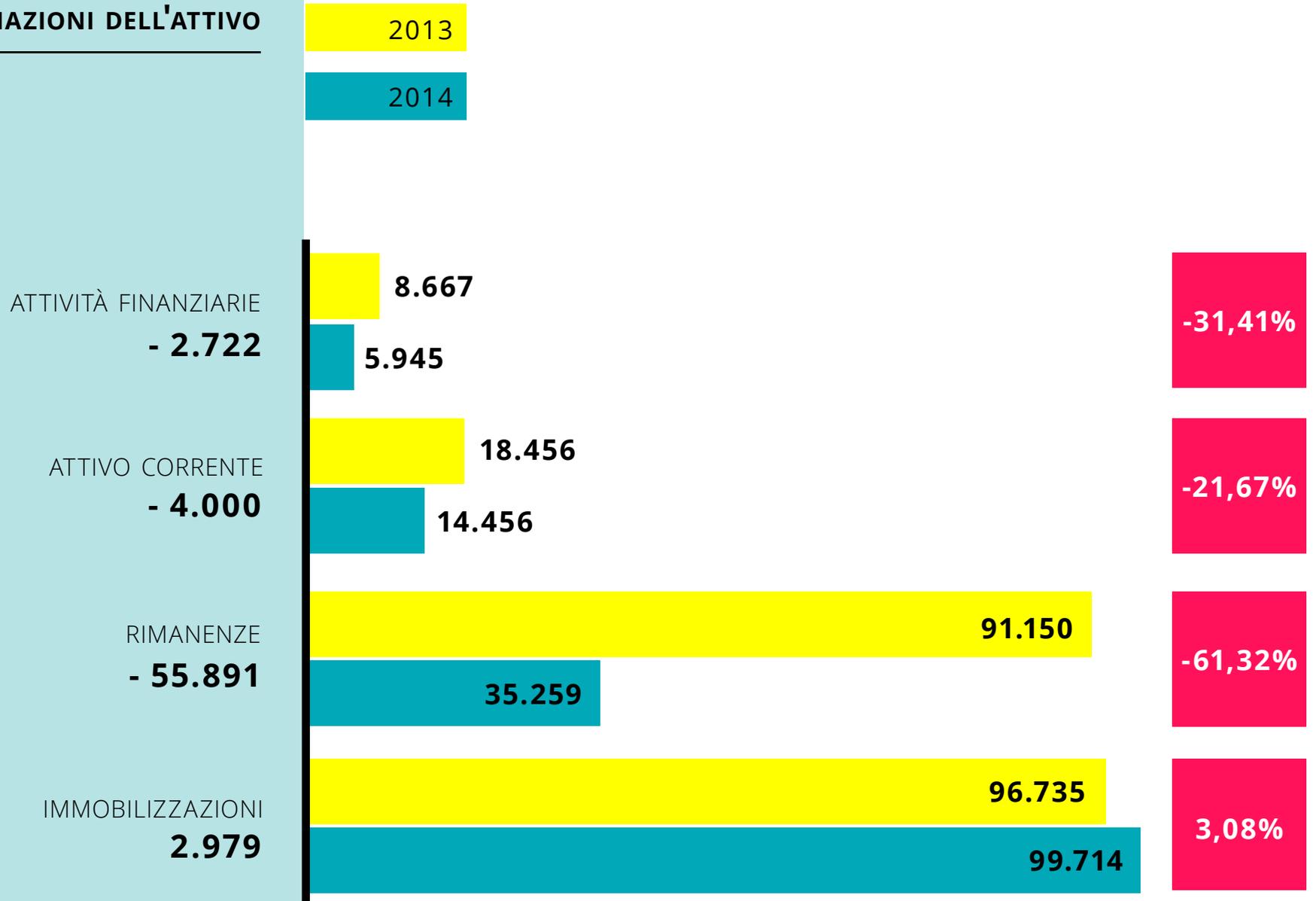


LO STATO PATRIMONIALE
IN PERCENTUALE



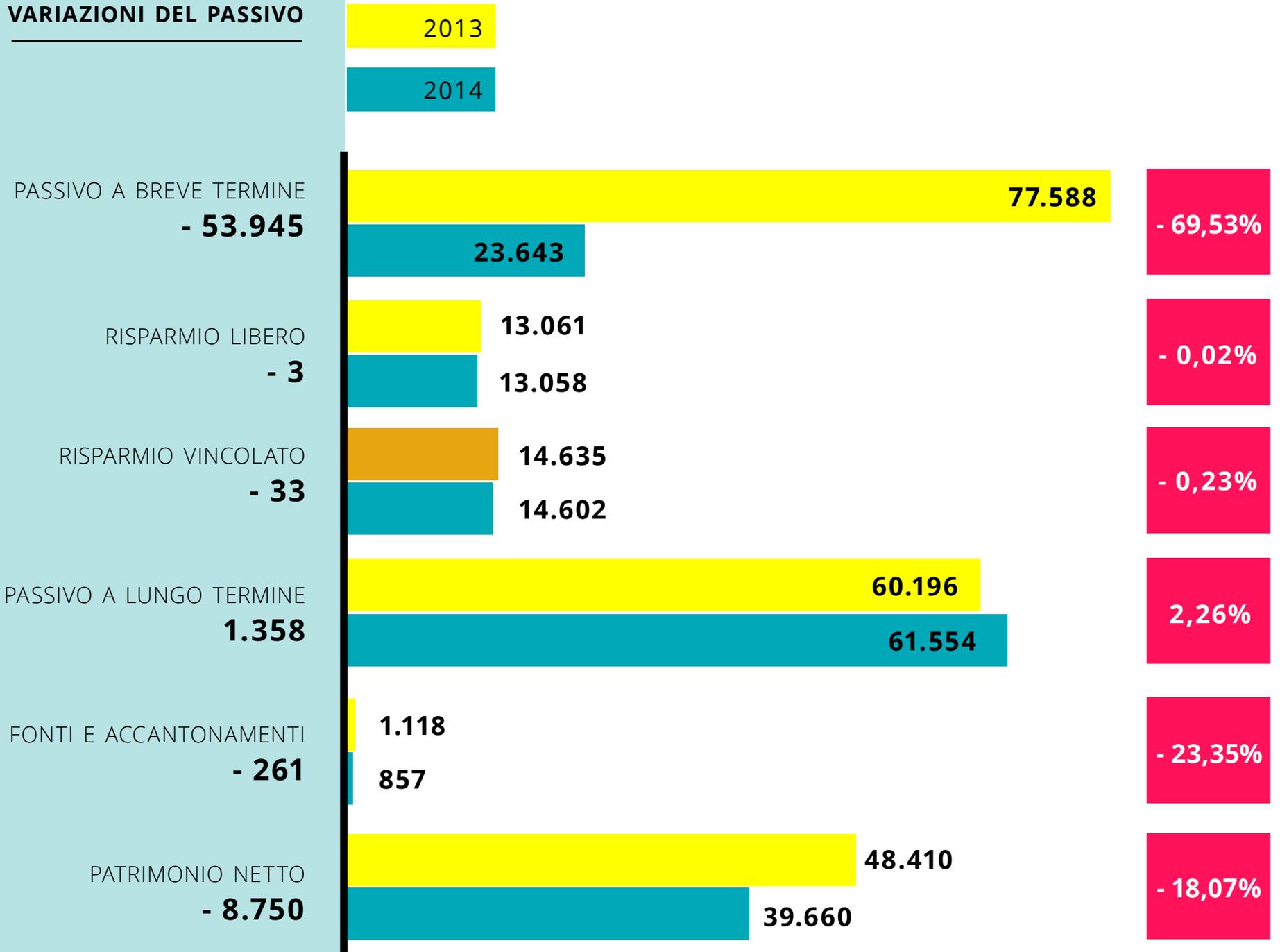


VARIAZIONI DELL'ATTIVO





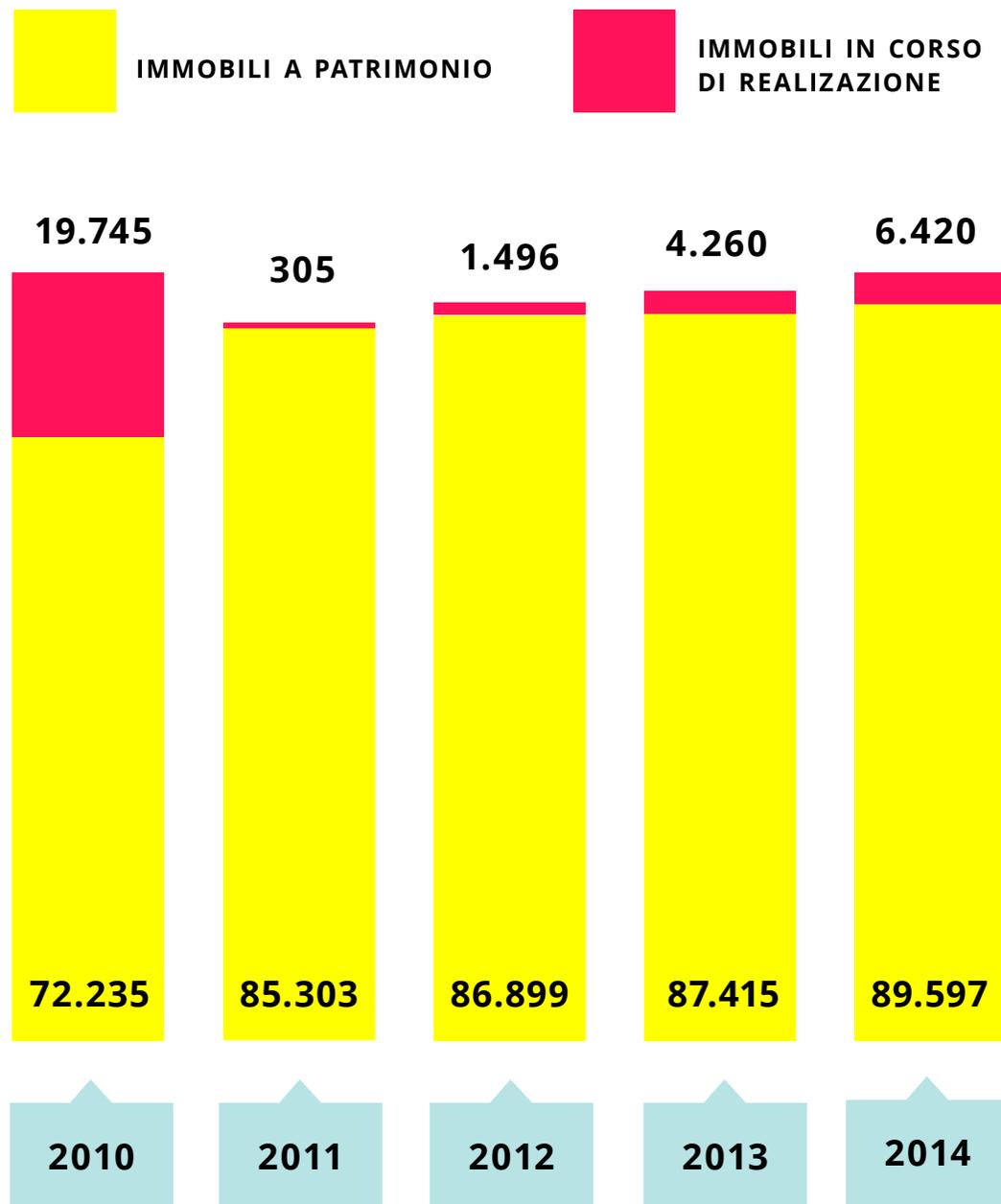
VARIAZIONI DEL PASSIVO

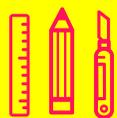


ALCUNI DATI OPERATIVI

L'attività edificatoria ha prodotto **1.500** alloggi di buona qualità destinati all'assegnazione in proprietà a prezzi ragionevoli, oltre agli importanti investimenti per riqualificare e migliorare il patrimonio esistente sono stati costruiti n.**130** nuovi alloggi a proprietà indivisa.

Investimenti sul patrimonio negli ultimi 3 anni oltre € 12.000.000





PROSEGUE L'ATTIVITÀ
MANUTENTIVA ORDINARIA

TOTALE ORDINI DI SERVIZIO
2.420

37 ALLOGGI
RISTRUTTURATI
PER ADEGUAMENTI
IMPIANTISTICI PER
€630.000

**INTERVENTI DI
MANUTENZIONE
E ADEGUAMENTI
IMPIANTISTICI**

**FIGINO
VIA F.LLI ZANZOTTERA**



SEGNALAZIONI
ESTERNE

DISPOSIZIONI
INTERNE

N° 1.907

N° 513



**QUINTO ROMANO
VIA CALDERA 109,
111, 115**

**MILANO
VIA F.LLI ZOIA**

22 ALLOGGI
22 POSTI AUTO



**NUOVE UNITÀ DA
DESTINARE ALL'AFFITTO**



**MILANO
VIA SILLA**

14 ALLOGGI E
24 BOX INTERRATI

**RECEPISCE LA FINE DI UN
CICLO ECONOMICO CHE È
STATO PER MOLTI ANNI
FAVOREVOLE**

**AFFRONTA IL NUOVO
CONTESTO SOCIALE E DI
MERCATO**



**UN BILANCIO DI
SVOLTA**

**RICHIEDE UN
AGGIORNAMENTO DELLA
MISSIONE**

**CONFERMA LA SOLIDITÀ
PATRIMONIALE DELLA
COOPERATIVA**

**ALLUNGA GLI ORIZZONTI
TEMPORALI DI
PIANIFICAZIONE**

**CAMBIA LE MODALITÀ
OPERATIVE**



GLI OBIETTIVI

**STABILITÀ E
SOSTENIBILITÀ DI LUNGO
PERIODO NON
DIPENDENTE DA CICLI
ECONOMICI**

STABILITA' ECONOMICA

RIEQUILIBRIO
DEI RISULTATI
ECONOMICI IN
ASSENZA DI NUOVE
INIZIATIVE

STABILITA' PATRIMONIALE

RIDUZIONE
DI 20 MILIONI
IN CINQUE ANNI
DELL'INDEBITAMENTO
BANCARIO

STABILITA' FINANZIARIA

RADDOPPIO
DELLE RISERVE DI
LIQUIDITÀ A MAGGIOR
GARANZIA DEL
DEPOSITO SOCIALE

**PRIMA FASE
(1/3 ANNI)
LA DIFESA**

CESSIONE ALLOGGI
DISPONIBILI

MANUTENZIONI
STRAORDINARIE NECESSARIE

RISTRUTTURAZIONE
ALLOGGI

EFFICIENZE SUI COSTI DI
GESTIONE

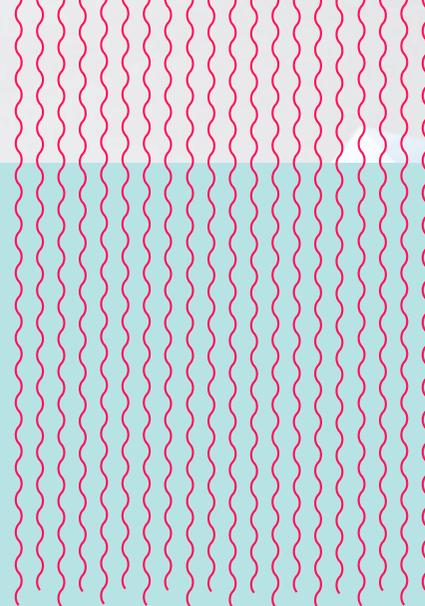
LA STRATEGIA

**SECONDA FASE
(3/5 ANNI)
LO SVILUPPO**

RICERCA DELLE
OPPORTUNITÀ

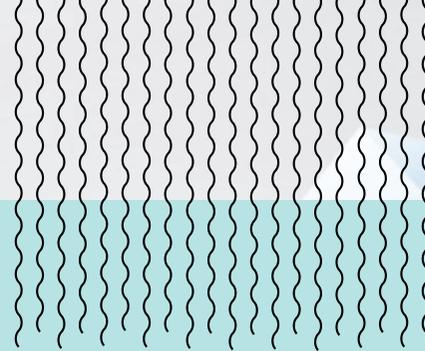
ANALISI
SOSTENIBILITÀ
E RISCHI

VERIFICA DELLA
DOMANDA



LA SVOLTA PER UN SOLIDO FUTURO





1. APPROVAZIONE BILANCIO

BILANCIO AL 31/12/2014

RELAZIONE SULLA GESTIONE

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE

LETTURA RELAZIONE SOCIETÀ DI CERTIFICAZIONE

BILANCIO CONSOLIDATO AL 31/12/2014

2. PROSPETTIVE, PROGRAMMI, PROGETTI FUTURI DELLA COOPERATIVA



**3. PRESENTAZIONE
DEL DOCUMENTO
ELABORATO DAL
GRUPPO DI LAVORO
PER IL REGOLAMENTO
ELETTORALE:
LETTURA,
APPROVAZIONE E
DELIBERE CONSEGUENTI**



**4. DETERMINAZIONE DEL
NUMERO DEI COMPONENTI
DEL CONSIGLIO DI
AMMINISTRAZIONE PER IL
TRIENNIO 2016-2018**

**5. NOMINA DEI COMPONENTI
DELLA COMMISSIONE
ELETTORALE PER LA
SELEZIONE DELLE
CANDIDATURE AL CONSIGLIO
DI AMMINISTRAZIONE PER IL
TRIENNIO 2016-2018**



COOPERATIVA EDIFICATRICE
FERRUCCIO DEGRADI
FONDATA NEL 1909

ASSEMBLEA ORDINARIA DEI SOCI 2015

**SPAZI
TEATR89**
AUDITORIUM POLIFUNZIONALE

 **lega.coop**
ABITANTI
LOMBARDIA

 **alleanza delle
Cooperative
italiane**