

ABITARE

Società Cooperativa

Sede in Via Hermada, 14 – 20162 Milano
Registro Imprese di Milano, Codice fiscale e Part. IVA n. 07251430968
Albo delle cooperative a mutualità prevalente n.A210325 cat. Edilizie di Abitazione



Relazione sulla gestione del bilancio al 31/12/2014

L'esercizio chiuso al 31 dicembre 2014 riporta un risultato positivo prima delle imposte pari a euro 756.642 e di euro 229.308 al netto delle imposte correnti.

Condizioni operative e sviluppo dell'attività

Gentili Socie, Gentili Soci,

prima di aprire la relazione al Bilancio Consuntivo di Abitare corre l'obbligo di ringraziare il Presidente uscente, Sig. Giovanni Poletti per l'opera svolta in tutti gli anni in cui è stato alla guida della ex Cooperativa di Niguarda e per aver gettato le basi per la nascita di Abitare. Non solo ma ha dimostrato, ancora una volta, la sua natura di vero cooperatore con l'accettazione del ruolo di Consigliere, ponendo la sua esperienza e capacità all'interno del Consiglio di Amministrazione.

L'operato che il Consiglio ha svolto, sin dal momento del suo insediamento, è sempre stato improntato ad un atteggiamento positivo e realistico delle condizioni operative e gestionali della nostra Società con i limiti e le potenzialità proprie della cooperazione a proprietà indivisa.

Occorre sottolineare ancora una volta che dal 2011 il sistema economico italiano, e di conseguenza l'economia delle famiglie, è stata modificata in profondità. Non si può più parlare di crisi, ma bensì di cambiamento strutturale del sistema Paese che è ancora in corso e che difficilmente vedrà una ripresa duratura e positiva nell'immediato. Certamente un minimo di ripresa è alle porte ma è da verificare se sarà l'inizio di un nuovo percorso oppure un miglioramento temporaneo, grazie alle politiche messe in campo a livello europeo e nazionale. In assenza di riforme strutturali invece difficilmente si potrà avere una crescita stabile dell'economia nazionale.

Nel settore delle infrastrutture e della casa, la crisi sta pesando con conseguenze ancor più gravi per la perdita continua di posti di lavoro e la chiusura di migliaia di imprese di costruzione, senza considerare i riflessi negativi provocati nell'indotto – impianti, serramenti, sanitari, progettazione ecc. A Milano vi sono ancora migliaia di appartamenti invenduti, con la conseguenza che, se le costruzioni riprendono, il problema dell'assorbimento dell'invenduto rischia di trascinare la ripresa del settore nel tempo.

Un'altra delle componenti che più ha pesato nel settore abitativo è certamente la questione del CREDITO.

Oggi la politica delle banche è cambiata profondamente e la valutazione del credito alle imprese e/o alle famiglie è basata non solo sulla capacità patrimoniale dei soggetti, ma in egual misura, dalle disponibilità reddituali degli stessi ad onorare il debito; non solo, ma il finanziamento erogato difficilmente supera il 60/70% del richiesto. In queste condizioni, considerata la situazione generale del Paese, il credito diventa molto selettivo e perde in parte la sua funzione di volano dell'economia.

Inoltre tra contenimento della spesa pubblica e sviluppo, la scelta fatta è stata di tipo recessivo ed ha pesato fortemente sui ceti più deboli, sulle categorie meno protette e sui milioni di famiglie che hanno visto il loro reddito diminuire progressivamente.

Queste considerazioni d'ordine generale, se ricondotte all'ambito di Abitare, hanno indiscutibilmente avuto conseguenze significative e negative.

Le famiglie hanno subito una generale significativa diminuzione dei loro redditi e quindi della loro capacità di spesa, realtà innegabile e punto di avvio dal quale partire per scelte strategiche e concrete del Consiglio di Amministrazione per la gestione di Abitare.

Rilevate le difficoltà dei Soci nel rispettare le scadenze delle fatture trimestrali, considerato il progressivo e lento aumento della morosità, il Consiglio di Amministrazione ha conseguentemente adottato una linea di comportamento e provvedimenti necessari ad evitare un impatto incontrollato della morosità nel conto economico della Cooperativa. Questa partita richiede un costante controllo ed un maggior impegno di risorse per rispondere al meglio agli interessi generali dei Soci, rispettare nel contempo le problematiche individuali delle famiglie e cercare di ridurre gli effetti dei contraccolpi sulla liquidità aziendale: compito certamente non facile che ha implicazioni sociali ed economiche rilevanti.

Non a caso il contributo richiesto ai Soci per la solidarietà ex-Niguarda è stato bloccato a 13 €/mq con l'intento di allinearli alla scadenza del relativo mutuo stipulato, anziché aumentarlo progressivamente, come stabilito, sino a raggiungere i 17 €/mq. Tale contributo rende più onerose le nuove assegnazioni i cui canoni sono stabiliti in 60/65/70 €/mq, oltre ai canoni di 104€/mq ai quali per ora non viene chiesto di contribuire al rimborso della Solidarietà.

Tutto ciò nell'ultimo periodo, complice la cosiddetta crisi, ha evidenziato le difficoltà di procedere all'assegnazione degli alloggi in tempi brevi. Il trasferimento generazionale dei nuovi canoni di godimento, come avvenuto in passato e recentemente, diventa sempre più difficile e problematico. A questo punto risulta evidente che occorre ridurre le punte più alte dei canoni di godimento e trovare un giusto equilibrio per ottimizzare al meglio il nostro patrimonio: assegnare gli sfitti, ridurre i tempi di assegnazione, locare al meglio box e spazi commerciali migliora certamente la redditività del patrimonio ma non risolve in toto le problematiche legate ai valori di assegnazione attuali per le quali sono in corso elaborazioni e studi di fattibilità da presentare a breve nell'interesse generale dei Soci.

Sono lievemente diminuiti i costi operativi e sono state assunte iniziative di vario genere per il Prestito Sociale volte soprattutto a sensibilizzare i Soci ad utilizzare uno strumento di risparmio, di grande valore cooperativo, peraltro anche ad alto rendimento rispetto al mercato attuale. Nel merito è stato anche concluso un accordo con Biverbanca per l'emissione di una carta di debito, paragonabile ad un conto corrente a zero spese, che permette tutte le transazioni e potrà essere utilizzata anche come Bancomat su tutti gli sportelli bancari in Italia e all'estero del circuito Mastercard, oltre che come strumento di trasferimento fondi da e verso il Prestito Sociale.

I criteri di ripartizione ed attribuzione delle spese tecniche ed amministrative sono rimasti invariati, mentre ne è diminuito il loro importo per Abitare.

Queste scelte, unitamente agli anticipi di cassa per interventi di vario tipo sul patrimonio ed il loro recupero nel medio e lungo periodo, incidono positivamente sulla liquidità d'esercizio.

Per la prima volta dalla sua costituzione, Abitare da quest'anno genera cassa, invertendo una pericolosa tendenza all'erosione delle risorse: la generazione di liquidità è garanzia di mantenimento della solidità del proprio patrimonio, e va mantenuta con tutte le azioni che il Consiglio sta prevedendo.

Dopo la "battaglia" per l'IMU ed in generale per il riconoscimento dello status di prima casa per i nostri alloggi, abbiamo dovuto subire un'ulteriore imposta dei servizi legati agli immobili, denominata TASI che ha colpito pesantemente la Cooperativa ed i propri Soci.

Non può mancare in questa disamina un cenno a quanto la nostra Cooperativa ha messo in campo per favorire la socializzazione all'interno del Corpo Sociale. Si evidenzia, che seppure in presenza di risorse disponibili ridotte, per effetto della crisi che stiamo vivendo, il Consiglio non ha tagliato i servizi e le opportunità culturali e ricreative a favore dei Soci ed è stato anzi promotore della nascita dell'Associazione di Promozione Sociale "Insieme nei cortili" per sviluppare e coinvolgere maggiormente tutto il Corpo Sociale. A tale proposito è doveroso ringraziare tutti quei Soci che hanno collaborato e stanno lavorando per dar vita all'Associazione "**Insieme nei Cortili**".

A quattro anni dalla fusione

La presentazione di questo Bilancio segna anche il primo anno di mandato da parte dei Soci di Abitare e non più l'espressione di comparti territoriali divisi tra loro. Il superamento dei particolarismi e la difesa della pluralità degli interessi dei Soci deve essere da stimolo agli attuali e futuri Consiglieri. Le linee guida a cui il Consiglio di Amministrazione intende ispirarsi sono state più volte rese note al Corpo Sociale ed ai Consigli di Quartiere. In sintesi: migliore capacità di autofinanziamento della Società che dopo anni, per la prima volta, dovrebbe generare liquidità, a partire dall'esercizio chiuso, riequilibrio programmato della gestione, ottimizzazione qualitativa della struttura operativa, alienazione del patrimonio ex-Consortio Ca' Granda, valorizzazione e/o cessione della Villa Trotti, messa a reddito e/o valorizzazione dell'area di Via Cesari.

Abbiamo tuttavia alcune precisazioni che vorremmo porre all'attenzione dell'Assemblea Generale.

La fusione con il Consorzio Ca'Granda si è resa necessaria avendo come obiettivo la salvaguardia del patrimonio di quest'ultimo e la tutela degli interessi societari di Abitare. Questa soluzione è stata resa possibile con il coinvolgimento della Banca Popolare di Milano, unica creditrice e finanziatrice delle operazioni immobiliari del Consorzio con la quale, dopo lunghe e molto articolate trattative, abbiamo ottenuto la ristrutturazione del debito, la rinegoziazione dei mutui in essere sia di Abitare sia di Consorzio, la moratoria triennale per gli interessi e la quota capitale, oltre alla disponibilità a sostenerci per le nostre future iniziative di ristrutturazione.

La cessione dell'asset di Milano Energia si è concretizzata nel Settembre 2014 sulla base di un'operazione in itinere fin dalla fine del 2013. Nella primavera del 2014 è pervenuta un'offerta iniziale di acquisto per la cessione delle quote di maggioranza pari al 55% della Società con un vincolo decennale dei contratti di Abitare in essere, al prezzo di € 350.000, con pagamento quinquennale, in tranches di € 50.000 cadauna, oltre una serie di vincoli e garanzie abitualmente presenti in queste tipologie di cessione. Il Consiglio di Amministrazione, valutata la proposta, ha ritenuto di approfondire il tema e, dopo l'insediamento del nuovo Consiglio, sentiti i Consigli di Quartiere ed i Soci in appositi incontri, ha invece proposto alla controparte la cessione in toto della Società al costo complessivo di € 500.000, vincolando i contratti di Abitare solo per due anni a partire dal settembre 2014 sino all'aprile 2016 con pagamento di € 50.000 all'atto della sottoscrizione del contratto di cessione e tranches annuali da € 150.000. Nel contempo anche alcuni dipendenti di Milano Energia si sono attivati ed hanno formulato sostanzialmente la stessa offerta di acquisto ma con l'allungamento di un ulteriore anno del vincolo contrattuale di Abitare e dei relativi pagamenti. Precedentemente alla fase conclusiva è poi pervenuta una richiesta di mediazione da un soggetto privato per l'acquisto di quote di Milano Energia. Verificate le garanzie e la affidabilità del possibile acquirente, il Consiglio ha ritenuto inopportuno proseguire nelle trattative. Il Consiglio, valutate le proposte, ha invece ritenuto di procedere alla cessione dell'asset di Milano Energia all'offerta che è stata ritenuta più favorevole alla Cooperativa ed ai propri Soci.

L'EXPO 2015 a MILANO

Ricordiamo che è in corso a Milano-Rho fino ad ottobre, l'EXPO, una manifestazione universale che metterà la nostra Città al centro dell'attenzione del Mondo intero.

Ribadiamo che le Cooperative saranno presenti nella Cascina Triulza. Sarà una presenza di alto significato e proprio sul tema dell'Expo, quello dell'Alimentazione, la Cooperativa darà un prezioso contributo e sarà premium partner.

Con Expo si mettono in campo i grandi interventi strutturali: viadotti, autostrade, linee ferroviarie e metropolitane ed altro ancora. Vengono costruite decine di padiglioni per ospitare 147 e più Paesi, alberghi e case per ospitare chi lavorerà o visiterà l'Expo, nel corso dei sei mesi di apertura.

Tramite la nostra Associazione di categoria si è formata una rete di rapporti internazionali tra le più importanti Cooperative per scambi culturali ed economici. Abitare ha fornito la propria disponibilità a partecipare ed ha provveduto a porre i propri asset – Luino/Robecco sul Naviglio - nel mercato cooperativo Europeo.

Il Bilancio al 31 dicembre e la Nota Integrativa

A seguito dell'operazione straordinaria di fusione con il Consorzio Cooperativo Ca'Granda, il Consiglio di Amministrazione, con l'assenso del Collegio Sindacale, ha ritenuto opportuno ai sensi dell'art. 2364 2° comma del codice civile, di utilizzare il maggior termine per l'approvazione del Bilancio.

Il Bilancio e la Nota Integrativa sono, con la Relazione del Consiglio di Amministrazione, i documenti che vengono presentati all'Assemblea generale dei Soci.

Si rinvia al Bilancio e alla Nota integrativa per l'esame approfondito delle risultanze dell'Esercizio 2014 mentre, in questa sede, si evidenziano solo alcuni capitoli.

Il risultato d'esercizio è pari ad € 756.642 prima delle imposte, le quali ammontano ad euro 527.334, pari al 70% dell'utile lordo; dovute principalmente alla indeducibilità degli interessi passivi applicati sul prestito sociale a favore dei Soci, come meglio puntualizzato nella Nota Integrativa.

Lo Stato Patrimoniale attivo presenta un aumento delle immobilizzazioni materiali pari a € 615.795.

Le partecipazioni evidenziano un decremento pari a € 775.753 dovuto alla vendita della controllata Milano Energia, oltre all'elisione delle partite legate al Consorzio Cooperativo

Ca'Granda e alla svalutazione della partecipazione in Prospettive Urbane srl e al ripristino di valore della partecipazione in Corcab Sviluppo.

All'attivo circolante sono state iscritte rimanenze finali per € 11.296.718 relative al patrimonio del Consorzio che riguardano gli appartenenti invenduti alla data del 31 dicembre 2014, le cui trattative di vendita sono in corso.

I crediti registrano un incremento di € 1.689.643 per effetto delle operazioni relative all'alienazione degli appartamenti ex Consorzio, oltre ad un incremento della morosità e di crediti diversi.

Passando all'esame del passivo si rileva un andamento stabile del prestito sociale; in controtendenza abbiamo invece i debiti verso le banche, in incremento di € 16.201.197 a causa dell'accollo dell'indebitamento del Consorzio Ca' Granda e della sottoscrizione di nuovi mutui in capo ad Abitare.

L'andamento dei debiti diversi è in linea con i precedenti esercizi.

Il Patrimonio netto si attesta a € 230.772.539, il cui decremento è dato dal disavanzo di fusione generato dall'incorporazione del Consorzio Cooperativo Ca' Granda.

Le variazioni delle poste dell'attivo e del passivo trovano singola evidenza nella nota integrativa.

Passando all'esame del conto economico si evidenzia un andamento positivo della differenza tra valore e costi di produzione, il cui incremento rispetto all'esercizio precedente è pari ad €442.059.

I ricavi generati dalle nuove assegnazioni in godimento ai Soci hanno compensato in positivo l'aumento del costo del personale e gli ammortamenti.

Proventi e oneri finanziari rappresentano una voce rilevante dei costi e riguardano, oltre agli oneri corrisposti per i mutui in essere, gli interessi generati dal Prestito Sociale.

Questi ultimi pesano anche nel conteggio delle imposte in quanto la differenza di tasso tra quanto corrisposto e i buoni fruttiferi postali è indeducibile e produce una ripresa fiscale in aumento.

Il conto economico rileva inoltre la svalutazione operata sulle partecipazioni in essere e la minusvalenza della cessione delle quote di Milano Energia.

Le singole voci di conto economico trovano evidenza nella nota integrativa.

Manutenzione straordinaria e investimenti in conto capitale

Come l'anno scorso anche nel 2014 la Cooperativa ha perseguito un approccio prudente nell'opera di ristrutturazione, in modo da ottenere un corretto bilanciamento tra le necessità di preservazione del nostro patrimonio immobiliare e di mantenimento di un equilibrio finanziario tale da non gravare eccessivamente sui Soci.

È terminata alla fine del 2014 la ristrutturazione di Via Val di Ledro 23 per quanto riguarda le strutture e gli impianti, mentre per la sistemazione dei giardini sono in corso i lavori definitivi di ripristino. Il programma per la Manutenzione Straordinaria 2014 ha riguardato: montaggio di n. 2 servoscala a poltroncina per scale A e B di Via Cesare Abba per complessivi € 6.890, opere di riqualificazione autorimessa per rilascio CPI in Via Comasina pari ad € 21.905, sostituzione caldaie murali in via De Calboli per complessivi € 7.150, impermeabilizzazione giardino soprastante una parte dell'autorimessa di via Grassini per complessivi € 26.400 ed impermeabilizzazione parete giardino confinante con cantine scala C di via Ornato 7 per un importo di €9.000,00. A queste opere si sono aggiunti numerosi interventi di manutenzione ordinaria, concordati con i Soci di ogni Quartiere, quali: sostituzione tubazione idrica interrata a collegamento tra contatore acquedotto e locale autoclave unitamente alla realizzazione di cappotto termico per parete scala H e sulla facciata cieca rivolta a Nord nello stabile di Via Armellini, aggiornamento centralina impianto d'antenna satellitare in Via Carli, verniciatura recinzione esterna confinante con i giardini pubblici, ripristino facciata scala A, verniciatura delle porte di passaggio cantine-box e realizzazione di cappotto termico nel plafone dei piloti scala I negli stabili di Via Cecchi 1 e 2, sostituzione portone ingresso pedonale in Via Davanzati, verniciatura dei tre cancelli (pedonale, box e di servizio) unitamente all'imbiancatura plafoni pareti e pilastri della zona piloti delle due torri, scale A e B di Via Grassini, modifica accensioni lampade su scala dietro ascensore, inserimento pulsanti temporizzati scale A-B-C e sostituzione persiane in legno nello stabile di Via Hermada 14/8 e Ornato 7, tinteggiatura n. 20 vani scale quartiere Val di Ledro e punti luce cortile di Via Zanolì, ai quali si aggiungono alcune piccole manutenzioni negli stabili di Val d'Ossola, Maestri del Lavoro, Empoli e Adriatico.

La fiscalità immobiliare e delle cooperative edilizie a proprietà indivisa

La fiscalità delle cooperative come la nostra è palesemente, immotivatamente ed ingiustamente onerosa e penalizzante.

Il legislatore fiscale, evidentemente, non (ri)conosce la funzione sociale che da ben oltre un secolo svolgono le cooperative come la nostra.

Oltre alla eccessiva complicazione e criticità applicativa delle norme in materia, vi sono elementi di disparità di trattamento rispetto ad altri soggetti che svolgono la medesima attività non mutualistica ma lucrativa.

Per l'imposta sul reddito è previsto che la tassazione avviene non solo in base al risultato d'esercizio ma anche sulla base del criterio catastale previsto dall'articolo 90 del DPR 917/1986 dove è stabilito che si tassano tutti i costi relativi agli immobili. In pratica, mentre per i proprietari di case non si paga più l'IRPEF perché è prevista una deduzione pari alla rendita catastale, per gli alloggi delle cooperative come la nostra, pur essendo prevista una deduzione pari alla rendita catastale degli alloggi, la tassazione raggiunge livelli eccessivi e penalizzanti.

Per effetto dei provvedimenti che il Ministro Tremonti aveva previsto nel 2004, è stata abolita l'esenzione sugli utili accantonati a riserva legale indivisibile ed anche la tassazione di una parte degli interessi riconosciuti sui prestiti sociali. La tassazione riguarda la parte di interessi che eccede rispetto ai tassi minimi dei Buoni Postali Fruttiferi aumentati dello 0,90. Negli anni passati, che i predetti tassi minimi erano anche superiore al 2%, la tassazione era irrilevante perché veniva tassata la parte di interessi superiore al predetto tasso aumentato dello 0,90%. Per esempio, se il tasso minimo dei Buoni Postali era del 2,2% la tassazione riguardava i tassi applicati dalla cooperativa che superavano il 3,10% (2,2% + 0,90%).

Nel 2014 che i tassi dei buoni postali fruttiferi sono scesi allo 0,25% la tassazione ha riguardato gli interessi in cui i tassi sui prestiti era maggiore di 1,15% (0,25% + 0,90%).

IMU, MINI-IMU e TASI

L'IMU, resa obbligatoria dal Governo Monti anche per l'abitazione principale, era stata resa applicabile anche per gli alloggi delle cooperative edilizie a proprietà indivisa come se fossero seconde case.

Poi, a seguito di pressanti richieste della cooperazione venne attenuata ma sempre come seconde case.

Il Governo Letta, con il sostegno del partito di Berlusconi, aveva assunto l'impegno di eliminare l'IMU per le prime case. I conti statali non erano incoraggianti per il predetto esonero.

Nel 2013, dopo le disposizioni legislative che rinviavano il termine del primo acconto, abrogavano la prima rata, equiparavano gli alloggi delle cooperative alle prime case, con l'abolizione della seconda rata venne introdotta la Mini-IMU a carico proprio degli alloggi che erano stati esonerati della prima e dalla seconda rata 2013.

Nel 2013, con la equiparazione degli alloggi sociali assegnati in godimento ai soci, siamo rientrati in un regime fiscale più equo ma, nel 2014, con la TASI le condizioni sono peggiorate tant'è che l'onere tributario è aumentato di oltre 645 mila euro, senza contare la parte di IRES che si rende dovuta sulla stessa TASI.

Andamento della gestione nei settori in cui opera la società

Anche la nostra società ha sofferto indirettamente della crisi economica, che colpisce soprattutto alcune fasce dei nostri Soci, i più giovani, gli anziani, i disoccupati.

Da più parti vengono manifestate le richieste di porre grande attenzione ai costi addebitati ai soci, mentre i prelievi dal prestito sociale e la morosità costituiscono ulteriori segnali di sofferenza.

Per questo sono state continuate con grande convinzione le opere di revisione dei costi già attivate dal 2012, mediante la rinegoziazione dei contratti scaduti, l'avvicendamento dei fornitori, la ricollocazione del personale in compiti a maggior valore aggiunto.

I soci in temporanea difficoltà con il pagamento del canone sono stati il più possibile accompagnati con piani di rientro, ma dove necessario sono state condotte con determinazione le attività di espulsione e di rilascio degli immobili, nella convinzione che spetti agli organismi pubblici competenti l'opera di sostegno dei più bisognosi, che spesso hanno ampio titolo per disporre di un alloggio popolare a canoni inferiori ai nostri.

Pur confermando l'orientamento fortemente solidaristico che ci contraddistingue, la Società non dispone infatti dei mezzi necessari per sostenere nel lungo termine il numero crescente di famiglie bisognose annoverate tra i nostri soci.

Durante il 2014 sono state comunque mantenute a livello estremamente elevato tutte le prestazioni sociali ed assistenzialistiche offerte in passato, quali il servizio di "Casa Sicura", di somministrazione dei pasti a domicilio o di accompagnamento degli anziani per le visite ospedaliere.

Anche il prestito sociale ha mostrato un andamento bivalente: da un lato i soci meno toccati dalla crisi hanno continuato a confermare la propria fiducia nella Società, sottoscrivendo le emissioni di prestito vincolato deliberate durante l'anno, dall'altro le fasce più giovani sono state costrette ad erodere i propri risparmi, attingendo dai depositi ordinari accesi presso di noi.

È importante notare come il risparmio sociale costituisca un importante servizio rivolto ai soci, che possono beneficiare di un impiego di liquidità molto ben remunerato e, nello stesso tempo, sostenere i programmi di manutenzione del patrimonio edilizio a cui tale risparmio è dedicato.

Già nei primi mesi del 2014 sono stati fortemente potenziati gli strumenti di risparmio a disposizione dei soci, in modo da renderli più adatti ai bisogni moderni di flessibilità ed accessibilità.

Nella tabella che segue sono indicati i risultati conseguiti negli ultimi tre esercizi in termini di valore della produzione, margine operativo lordo e il risultato prima delle imposte.

	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
valore della produzione	15.231.833	14.031.078	14.264.348
margine operativo lordo	3.595.200	3.862.182	3.687.483
Risultato prima delle imposte	756.642	779.542	589.640

Determinazioni assunte con riguardo all'ammissione dei nuovi Soci – art. 2528, comma 5° c.c.

Soci iscritti al 31.12.2014 sono 8.217, mentre i Soci iscritti al 31.12.2013 erano 8.202

Nel corso dell'esercizio il Consiglio di Amministrazione, in materia di ammissione dei nuovi Soci, ha operato adottando la consueta procedura del carattere aperto della società (principio della porta aperta). Le domande di ammissione sono state vagliate dal Consiglio di Amministrazione che ne ha deliberato l'accoglimento con conseguente comunicazione agli interessati e annotazione nel libro Soci. I nuovi ammessi hanno regolarmente versato l'importo del valore della quota sociale sottoscritta.

L'incremento contenuto del numero dei Soci è attribuibile al normale avvicendamento tra i nuovi iscritti e i Soci deceduti o recessi.

L'incontro illustrativo con i nuovi aspiranti Soci non permette tuttavia l'approfondimento dello spirito cooperativo e dovrà essere pensato un nuovo modello di approccio che costruisca nel tempo rapporti più saldi e continuativi, utili a far partecipare i Soci alla vita della Cooperativa.

Come noto, le nuove assegnazioni in godimento d'uso si concretizzano con la verifica della posizione reddituale dei Soci assegnatari, attraverso la dichiarazione dei redditi o ISEE o in alternativa con la fornitura di idonee garanzie per il rispetto dei pagamenti dei contratti di godimento, come previsto dal vigente Regolamento.

Gli Organi della Cooperativa e gli Organismi che hanno compiti di verifica e di controllo

L'Assemblea Generale dei Soci

Nel 2014 l'Assemblea Generale Ordinaria dei Soci è stata convocata per l'approvazione del Bilancio consuntivo 2013, per la nomina degli Organi Societari e per discutere ed approvare alcune modifiche ai Regolamenti Interni.

Il Consiglio di Amministrazione

È giusto spendere qualche riga per segnalare le modifiche apportate al lavoro del Consiglio di Amministrazione, che ha ridotto le convocazioni ufficiali e creato incontri settimanali aperti a tutti i membri del Consiglio per valutare informalmente i temi che devono essere affrontati e successivamente posti all'ordine del giorno del Consiglio per rendere più consapevole, veloce e meno oneroso il percorso delle delibere consiliari.

È corretto sottolineare il lavoro compiuto e da compiere per aggiornare i Regolamenti per realizzare una loro idonea razionalizzazione e superare quindi i non pochi problemi operativi.

Quello della regole è un cantiere sempre aperto.

Nel 2014 si sono tenute n. 27 sedute ufficiali del CdA, con circa il 90% delle presenze.

Innumerevoli sono state le Assemblee e gli incontri con i Consigli di Quartiere. Il Consiglio si è anche impegnato a formare, di volta in volta, gruppi di lavoro per affrontare e predisporre temi e strategie da portare all'attenzione del Consiglio di Amministrazione.

Sono inoltre stati assegnati i seguenti incarichi:

Denominazione	Componenti	note
Gestione Problematiche Finanziarie	OSTONI Silvio - VIERO MANICONE Emilia - VENTURI Giordano - CAREZZANO Gian Piero	Gestione di tutte le attività finanziarie, bancarie e assicurative attive e passive
Sviluppo Progetto Villa Trotti - via Cesari	GIANZINI Luciano	
Commissione Attività Sociali	GIANZINI Luciano (Coordinatore) - BIGNAMI Massimiliano - ELLI Claudio - GIRAUDI Valter - LOSI Cesare - ZANNONI Mario	Tale Commissione avrà la responsabilità di gestire il Budget delle Attività Sociali, dirette e indirette, in capo alla Cooperativa, in stretta collaborazione con il Presidente ed il Direttore, e con obbligo di rendiconto al Consiglio di Amministrazione.
Commissione Consorzio Ca'Granda	OSTONI Silvio - GIANZINI Luciano - BIGNAMI Massimiliano - RUSSO Alessandra - VENTURI Giordano - ZANNONI Mario - CAREZZANO Gian Piero	Atta a gestire le partite aperte del Consorzio Cooperativo Ca'Granda dopo la fusione
Rapporti con i Supercondomini/Condomini	<ul style="list-style-type: none"> • GIANZINI Luciano: Caianello • COLNAGO Ennio: Grazioli • ZANNONI Mario: Scarsellini - Palanzone 	Con potere di spesa sulle opere di ordinaria amministrazione, obbligo di rendiconto al CdA
Redazione "Abitare nei Quartieri"	ELLI Claudio (Direttore Responsabile) - RUSSO Alessandra (Direttore Editoriale) - COSTAMAGNA Emanuele - PULICI Ermanno - BIGNAMI Massimiliano	
Referente Amministrativo	VIERO MANICONE Emilia	
<i>Tutti gli incaricati hanno l'obbligo di relazionare periodicamente al Consiglio di Amministrazione che comunicherà ai Consigli di Quartiere i temi significativi</i>		

Il Presidente della Cooperativa

Lo Statuto ed il Codice Civile gli assegnano compiti di rappresentanza, di promozione e di indirizzo dell'attività della Cooperativa. Nel 2014 il Presidente ha assiduamente svolto tali funzioni.

Il Collegio Sindacale Il Collegio, composto da tre Membri, ha operato costantemente in stretto rapporto con il Consiglio di Amministrazione, nel rispetto delle proprie prerogative, favorendo il corretto e produttivo andamento dei lavori del CdA.

Il Collegio ha vigilato sull'osservanza della Legge e dello Statuto, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione ed in particolare sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile adottato dalla società e verificato l'andamento della contabilità e delle attività direttamente ad esso correlate.

Ha inoltre espresso pareri professionali in merito a questioni importanti favorendo scelte corrette ed opportune da parte del CdA.

La Certificazione di Bilancio

Va tenuto in considerazione inoltre che nel rispetto di quanto stabilito dalla legge sulle cooperative è presente, con funzioni di verifica, di certificazione e di controllo, una Società di Revisione alla quale è stato conferito apposito mandato della durata triennale tramite delibera assembleare, e alla quale è stato affidato anche il compito di Revisore Legale dei Conti.

L'Organismo di Vigilanza (Legge 231/2001)

A partire da ottobre 2012, Abitare ha adottato un Codice Etico e un Modello di organizzazione, gestione e controllo ai sensi del D.lgs. 231/2001: tale Modello rappresenta un efficace sistema organizzativo e di gestione, idoneo ad individuare e a prevenire il rischio di commissione dei reati contemplati dal Decreto. L'adozione del Modello Organizzativo ex D.Lgs 231/2001 consente l'esenzione della Società dalla responsabilità amministrativa che le potrebbe derivare dalla commissione di specifici reati da parte di persone fisiche (amministratori, dirigenti, dipendenti, collaboratori) qualora si dimostri che tali soggetti abbiano agito nell'interesse e a vantaggio della Società stessa.

Al fine di consentire l'esonero, il Decreto Legislativo n.231 del 2001 impone di:

- predisporre un insieme di procedure di organizzazione della nostra attività al fine di scongiurare il rischio della commissione di gravi reati da parte dei nostri dipendenti, dai quali deriverebbe una responsabilità diretta della società
- diffondere la conoscenza del modello a tutti i dipendenti e amministratori, così come all'esterno (clienti, fornitori, collaboratori esterni e consociate)
- rendere effettiva l'osservanza da parte di tutti – amministratori, dirigenti, dipendenti e collaboratori – delle procedure elencate nel modello
- nominare un apposito Organismo di Vigilanza con il compito di verificare il rispetto del Modello e di riportare al Consiglio di Amministrazione tutte le informazioni che riguardano aggiornamenti e/o modifiche nonché eventuali situazioni di mancato rispetto di quanto previsto dal modello stesso.

Nel corso del 2014 è stata data ampia diffusione ai dettami del Modello, mediante la creazione di un'apposita sezione riservata del nostro sito internet, numerose sessioni di formazione somministrate a tutti i dipendenti ed attività di sensibilizzazione nei confronti dei professionisti esterni che collaborano con la Società.

L'Organismo di Vigilanza ha svolto poi le necessarie ispezioni al fine di verificare la corretta applicazione delle procedure individuate.

La Lega delle Cooperative

La Lega delle Cooperative, su delega del Ministero dello Sviluppo Economico, redige un accurato verbale di verifica sull'andamento della Cooperativa.

Questa presenza significativa completa un quadro di verifiche e di funzioni, a garanzia della corretta gestione della Cooperativa, è un aiuto per il Consiglio di Amministrazione che dimostra verso questi organi sempre la massima collaborazione in ogni direzione, ma anche una garanzia per la Società ed i Soci.

I rapporti di Abitare con le Pubbliche Amministrazioni

Con l'abolizione delle Province e l'avvio della Città Metropolitana cambierà sostanzialmente la posizione ed il ruolo delle attuali periferie, che diventeranno fasce intermedie e vedranno modificare sostanzialmente il loro assetto urbanistico, dei trasporti e dei servizi in generale.

Con il Comune di Milano restano aperte anche per una buona parte del 2015 le questioni legate al permesso a costruire dell'area Villa Trotti/Passerini e dell'area di via Cesari, due questioni che meritano un capitolo a parte.

Sono vivi e costanti i rapporti personali, societari e di stima reciproca con molti Consiglieri del Comune di Milano ed ugualmente attivo è il contatto con un Senatore della Repubblica, forte promotore delle questioni legate alla Casa, Socio della Cooperativa ed autore di frequenti articoli per il nostro giornale "Abitare nei Quartieri".

Con il Consiglio di Zona non mancano numerosi punti di contatto: Abitare considera centrale la presenza del Consiglio di Zona per la tenuta del tessuto sociale e non mancherà di dare costantemente il proprio contributo in tal senso.

Il Movimento Cooperativo

Nel 2014 si è consolidata l'Alleanza Italiana delle Cooperative, un avvenimento storico che ha posto le basi per un modello totalmente diverso di Organizzazione del Movimento Cooperativo, Presidente è stato nominato Mauro Lusetti.

Può sembrare un'operazione di facciata ma non è così, in quanto ha permesso il superamento di barriere ideologiche, culturali ed operative e che darà sicuramente un nuovo impulso alla storia di tutto il Movimento Cooperativo.

È in corso l'organizzazione per dipartimenti a livello Nazionale e Regionale.

Programma di adeguamento normativo e della sicurezza

La presente relazione mira a soddisfare le esigenze relative all'adeguamento normativo intrapreso dalla Cooperativa già da diversi anni.

In particolare, lo scorso anno sono stati svolti i seguenti interventi:

1. Adattamento dal punto di vista dei regolamenti edilizi vigenti, degli alloggi in fase di ristrutturazione, mediante adeguamento dei servizi igienici sia dal punto di vista della

superficie calpestabile, che dal punto di vista della L. 13/89 sul rispetto delle barriere architettoniche, rifacimento degli impianti elettrici (D.M. 37/08) secondo l'allegato A della Norma CEI 64-8/3 che stabilisce le dotazioni minime di una abitazione soddisfacendo almeno il livello 2 (impianto di buona qualità).

2. Prosecuzione dell'aggiornamento dei progetti di conformità antincendio di tutti gli edifici o parti di essi soggetti a parere di prevenzione incendi da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Milano. In particolare i progetti di adeguamento riguardano tutte le autorimesse interrato, le centrali termiche, gli edifici con altezze superiori ai 24 m con i relativi impianti ascensori, il Teatro della Cooperativa e le Sale Polifunzionali.
3. Installazione di sistemi di regolazione e contabilizzazione dei consumi energetici delle unità abitative (valvole termostatiche e ripartitori di consumi) al fine di ottimizzare ulteriormente l'utilizzo e la distribuzione del calore, compensando nel contempo gli squilibri di temperatura tra le varie unità abitative e riducendo ulteriormente i consumi energetici e di rispettare le prescrizioni dell'art. 6.7 del D.G.R. VIII/8745
4. Installazione da parte di un operatore specializzato, di un sistema di disinfezione in continuo dell'impianto di acqua calda sanitaria centralizzata del complesso di via Hermada/Ornato, al fine di eradicare definitivamente la presenza del batterio della legionella, adozione di un documento di valutazione del rischio legionella, sulla scorta di quanto prescritto dalla Asl competente, estensione a tutti i quartieri delle attività di analisi degli impianti, che ad oggi sono tutti costantemente monitorati per garantire l'assenza da ogni contaminazione. L'operazione di sanificazione effettuata nel complesso di via Hermada, grazie al contributo del Consiglio di Quartiere e al coinvolgimento di tutti i soci, sotto la supervisione di un Medico esperto, ha rappresentato una delle maggiori operazioni di bonifica mai svolte in Italia in stabili civili. Abitare avrà prossimamente l'onore di ospitare nei propri spazi un evento volto ad illustrare alla comunità scientifica lo stato dell'arte sulla prevenzione della legionellosi negli stabili civili, a cui parteciperà anche una delegazione di medici statunitensi.

Sin dal 2001 la Cooperativa ha intrapreso un programma di adeguamento normativo che è continuato durante l'anno 2014. Sono in corso approfondite valutazioni per definire i futuri interventi. Stante il particolare momento e la necessità di non appesantire la situazione di cassa e finanziaria della Cooperativa e la bolletta a carico dei Soci, i futuri interventi di adeguamento normativo saranno comunque oggetto di verifica circa la loro necessità e sottoposti a stretta programmazione.

Certificazione della Cooperativa ISO 9001:2008

In considerazione dell'attività ordinaria che svolge la Cooperativa, il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto superato e non strategico il mantenimento, particolarmente oneroso, della Certificazione Qualità.

La vita nei nostri Quartieri

Nelle relazioni precedenti si è ampiamente scritto circa i valori, le condizioni, le attese, ma anche della ricchezza del nostro Corpo Sociale. In questa direzione, nel 2014 si è dato vita all'Associazione di Promozione Sociale "Insieme nei Cortili" per creare una migliore coesione tra i Soci nei vari quartieri e la possibilità di promuovere attività comuni e coordinate all'interno dei vari stabili.

Altre attività confermate e svolte nell'anno sono state:

- è stata introdotta la figura del "Tecnico di Quartiere", responsabile di tutte le attività tecniche dello stabile, dalla ristrutturazione degli alloggi e delle parti comuni, alle autorizzazioni o al giardinaggio
- il rapporto tra ufficio Servizi Generali e CDQ ha dato esito positivo, poiché vengono curate in modo diretto e tempestivo le questioni di ordinaria amministrazione;
- è stato inoltre introdotto un servizio di ticketing con il quale vengono monitorate e snellite le richieste provenienti da Soci, Custodi e CdQ;
- è stata completata la rete dei rapporti informatici tra Sede e Consigli di Quartiere;
- sono state sostenute molteplici iniziative culturali, di svago, di informazione indispensabili per integrare le altre attività e comunque utili a creare un legame tra i Soci che da lungo tempo vivono in Cooperativa con i Soci di recente arrivo.
- è stata introdotta la comunicazione relativa all'ingresso dei nuovi Soci assegnatari nei quartieri sia ai Custodi che ai Consigli di Quartiere, ove presenti.

La partecipazione continua resta la condizione fondamentale per la vita di una Cooperativa. I Soci non possono abdicare a tale impegno e pensare di delegare agli Amministratori, una volta ogni tre anni, la gestione della Cooperativa.

I Consigli di Quartiere

L'architettura gestionale della Cooperativa assegna ai Consigli di Quartiere il ruolo di collegamento fra il Consiglio di Amministrazione ed i Soci residenti dai quali sono stati eletti, nella giornata del 25/10/2014, con l'incarico di rappresentarli nelle varie istanze in conformità con le modalità previste dal Regolamento.

Vanno in questa direzione tutte le iniziative avviate da ABITARE e confermate nel corso del 2014:

Nel corso dell'anno sono state convocate 8 Assemblee dei Consigli di Quartiere di cui una aperta ai soci in merito alla cessione quote Milano Energia e fusione Consorzio Ca' Granda. Nel 2015 è stata indetta una ulteriore Assemblea dei Consigli di Quartiere aperta ai Soci sul tema relativo alle strategie gestionali di breve periodo della Cooperativa e che in larga parte si è focalizzata sulle scelte operative relative all'ottimizzazione del personale.

La partecipazione

Nel 2014 i rapporti con i Soci hanno avuto i seguenti momenti:

- n. 1 Assemblea Generale Ordinaria dei Soci, tenuta in due serate
- n. 8 Assemblee generali dei CdQ con il CdA di cui una aperta ai Soci
- n. 35 Assemblee di Quartiere con la presenza di membri del CdA
- oltre 100 incontri dei singoli Quartieri con l'Ufficio Amministrativo e Tecnico della Cooperativa

Se la presenza dei Consiglieri di Quartiere alle varie Assemblee è stata positiva, si deve invece rilevare che la presenza dei Soci alle varie Assemblee di caseggiato è stata mediamente tra il 15 ed il 20% e risulta purtroppo poco significativa.

Il problema della partecipazione è più complesso e merita una disamina profonda da parte del Consiglio di Amministrazione.

Rivalutazione dei beni dell'impresa

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 10 della legge 19/03/1983, n. 72 e dell'articolo 11, commi 2 e 3, della legge 21 novembre 2000, n. 342, gli Amministratori della cooperativa attestano che i valori degli immobili iscritti in bilancio ed in inventario a seguito della rivalutazione effettuate negli anni passati non superano in nessun caso i valori effettivamente attribuibili ai beni con riguardo alla loro consistenza, alla loro capacità produttiva, all'effettiva possibilità di economica utilizzazione nella cooperativa, nonché i valori correnti e le quotazioni rilevate in mercati regolamentati italiani.

La prudenza utilizzata in passato per le rivalutazioni del nostro patrimonio immobiliare lascia i valori di bilancio ancora assolutamente congrui e prudentziali, nonostante il calo delle quotazioni di questi ultimi anni.

Il saldo attivo delle tre rivalutazioni effettuate dalle tre cooperative partecipanti alla fusione costituiscono le relative riserve senza che abbiano subito alcuna riduzione per imposte differite in quanto non calcolate per effetto della inalienabilità degli immobili della cooperativa.

Gli immobili, pertanto, sono stati rivalutati soltanto in base a leggi speciali e non si è proceduto a rivalutazioni discrezionali o volontarie, trovando le rivalutazioni effettuate il limite massimo nel valore d'uso, oggettivamente determinato, dell'immobilizzazione stessa.

Per effetto delle rivalutazioni monetarie eseguite i maggiori valori attribuiti agli immobili sono quelli appresso indicati:

RIEPILOGO RIVALUTAZIONI					
Beni	Rivalutazioni di legge			rivalutazioni volontarie	totale rivalutazioni
Fabbricati	Riserva rivalut. Legge 576/75	Riserva rivalut. Legge 413/91	Riserva rivalut. D.L. 185/2008	0	221.901.807
	438.498	4.196.226	217.267.083		

La questione energetica

Il costo dell'energia costituisce il capitolo di spesa più importante per la nostra Società, al quale è stata da sempre rivolta grande attenzione, mediante interventi di ampio respiro. Oltre alla riqualificazione di alcuni impianti di riscaldamento centralizzati eseguiti nel recente passato è tuttora in corso il programma d'installazione delle termovalvole che si completerà come previsto dalle disposizioni vigenti. La cessione delle quote di Milano Energia rientra nel piano strategico di riduzione dei costi energetici rivolti ai Soci. A partire dall'aprile 2016 Abitare potrà acquistare l'energia al miglior prezzo di mercato.

La società conferma tuttora la volontà di far partecipare ai Soci dei benefici indotti dai pannelli fotovoltaici, addebitando la spesa per energia elettrica sulle parti comuni sulla base dei consumi storici, proteggendoli da eventuali aumenti di prezzo.

Negli ultimi tempi sono state anche realizzate le coibentazioni dei plafoni sotto piloty di alcuni edifici di via Cecchi, nonché i cappotti termici delle pareti più esposte di via Armellini.

Gli interventi

VILLA TROTTI/PASSERINI

La valorizzazione di questa area sta arrivando faticosamente in porto dopo anni di contatti con l'Amministrazione comunale. Dopo aver acquistato una piccola porzione d'area, non di ns. proprietà, inserita nel piano di recupero urbanistico complessivo, il Comune di Milano ha contestato la proprietà dell'area in argomento ritenendo tale porzione di Sua proprietà per effetto di un esproprio effettuato dal CIMEP. A seguito di questa situazione sono in corso le verifiche e le trattative per definire la convenzione e gli scambi volumetrici compensativi. Le strategie possibili relative alla valorizzazione del progetto possono così riassumersi: intervento diretto se i soci supportano interamente l'operazione, supporto di altro operatore privato e soci per un intervento misto od, in alternativa, cessione dell'area ad operatore esterno.

L'AREA DI VIA CESARI

Le trattative in corso dal 2013 con la Fondazione Girola non si sono concluse e pertanto resta inderogabile per il Consiglio di Amministrazione ricercare nuove soluzioni per valorizzare l'area.

I rapporti con le imprese partecipate o controllate

CONSORZIO COOPERATIVO CA'GRANDA

Come riportato sopra la fusione per incorporazione del Consorzio, con effetti civilistici retroattivi al 1 gennaio 2014, si è concretizzata entro la fine del 2014. Dall'atto della fusione ad oggi sono stati rogati altri 9 appartamenti e 9 box del Villaggio Scarsellini per complessivi € 2.205.350,31 di cui € 1.597.033,61 utilizzati per rimborso del mutuo ed € 608.316,70 trattenuti in cassa. Sono state sottoscritte proposte di acquisto sempre per il Villaggio Scarsellini per € 950.966 di cui quota mutuo di € 718.148 ed € 232.818 di cassa. Sono inoltre in corso proposte di acquisto per complessivi € 627.200 di cui € 403.959 di quota mutuo ed € 223.241 di cassa. Per quanto concerne il patrimonio di Luino è in corso di definizione l'atto finale di frazionamento del mutuo ed è stato dato mandato ad una Agenzia del luogo per la vendita dei 14 Appartamenti, box ed i due spazi commerciali. Per quanto attiene l'area di Robecco sul Naviglio, libera da ipoteche bancarie, è in corso con l'Amministrazione comunale la possibile revisione del progetto, che prevede un partner commerciale e la relativa suddivisione in 18 lotti di terreno, vendibili singolarmente.

PROSPETTIVE URBANE

La quota di partecipazione pari ad € 875.602,59 è stata totalmente svalutata. Atto dovuto in considerazione del fatto che non era più possibile eseguire finanziamenti da socio a ripianamento delle perdite di esercizio e la mancanza di un piano industriale in considerazione della crisi che il mercato delle costruzioni sta vivendo.

CORCAB Sviluppo

È stata rivista la svalutazione a suo tempo effettuata dal Consorzio Ca' Granda del valore della partecipazione in Corcab Sviluppo rivalutandola per adeguarla alla quota di patrimonio netto di

nostra competenza, in quanto le aree in proprietà sono oggetto di trattativa con il Comune di Milano per uno scambio di diritti volumetrici.

CONSORZIO IL SOLE

Il Consorzio Il Sole ha sviluppato ulteriormente la propria attività grazie all'ampliamento a 100 posti letto per la RSA di cui 20 sono destinati a pazienti affetti da Alzheimer, 20 post acuti e 60 RSA generici.

Recentemente è stato avviato il Poliambulatorio Diaz in viale Rimembranze, si ricorda la Comunità alloggio di via Giolitti in Cinisello Balsamo ed ovviamente sono pienamente funzionanti gli ambulatori di via XXV Aprile.

L'Assemblea dei Soci ha approvato la costituzione di un Consorzio al quale aderiscono gli attuali Soci del Consorzio Il Sole. Avendo alcuni di questi la caratteristica di Cooperativa Sociale, il nuovo Consorzio può rientrare tra gli enti ai quali è riservato il beneficio fiscale con aliquota al 4% sulle prestazioni.

Si ricorda che agli utenti nostri Soci viene concesso uno sconto pari a € 4 al giorno.

Ultimamente il Consorzio Il Sole ha vinto un Bando Regionale per l'assistenza domiciliare a pazienti affetti da Alzheimer, di cui potranno beneficiare anche i nostri Soci.

Criteria seguiti nella gestione per il conseguimento degli scopi statutari, in conformità con il carattere cooperativo della società – Articolo 2514 c.c.

Il Consiglio di Amministrazione della Cooperativa attesta che i criteri seguiti nella gestione sociale, come esposto nella presente relazione e nella nota integrativa, per il conseguimento dello scopo mutualistico, sono coerenti con quelli degli anni precedenti e conformi con il carattere cooperativo della società la cui attività è svolta a favore dei Soci per soddisfare i bisogni che gli stessi esprimono, il che ha consentito l'iscrizione all'albo delle cooperative a mutualità prevalente, come documentato nella nota integrativa ai sensi dell'art. 2513 c.c..

Numerose sono, infatti, le attività di carattere sociale, assistenziale, culturali, ricreative, ludiche e di servizi offerti ai soci come meglio chiarito nell'apposito capitolo.

Sono state osservate rigorosamente le norme in materia di società cooperative e sono state regolarmente versate le somme dovute ai Fondi mutualistici di cui all'articolo 11 della legge 59/1992, gli utili sono stati destinati totalmente, salvo le somme versate ai predetti fondi, alle riserve indivisibili.

Lo Statuto sociale, adeguato alle norme della riforma, introdotte con i decreti legislativi n. 5 e 6 del 17 gennaio 2003, prevede i requisiti mutualistici di cui all'articolo 2514 c.c.

Le informazioni ai soci vengono fornite con tempestività e precisione mediante l'utilizzo di diversi mezzi fra i quali piace segnalare: le apposite riunioni con i soci assegnatari, con i soci in lista di attesa, con le riunioni di quartiere, con le assemblee, con la Newsletter e la pubblicazione di un periodico.

Fra i criteri seguiti nella gestione sociale si indicano:

- Le assegnazioni degli alloggi sociali vengono effettuate esclusivamente a favore dei Soci regolarmente iscritti nel libro Soci ed in possesso dei requisiti previsti dallo Statuto e, ove occorre, con quelli stabiliti dalle convenzioni con i comuni;
- L'impiego della liquidità, prodotta dal risparmio sociale, segue criteri rigorosissimi di cautela e di trasparenza e sono escluse operazioni che, ancorché con prospettive remunerative migliori, presentano rischi per la Cooperativa;
- I proventi delle attività verso terzi sono interamente utilizzati per migliorare le condizioni degli immobili sociali e, quindi, nell'interesse dei soci.

Principali dati economici

Il conto economico riclassificato della società confrontato con quello dell'esercizio precedente è il seguente (in Euro):

	31/12/2014	31/12/2013	Variazione
Ricavi netti	15.717.417	13.277.328	2.440.089
Costi esterni	10.239.280	7.603.337	2.635.943
Valore Aggiunto	5.478.137	5.673.991	(195.854)
Costo del lavoro	1.882.937	1.811.809	71.128
Margine Operativo Lordo	3.595.200	3.862.182	(266.982)

Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	1.683.372	1.688.076	(4.704)
Risultato Operativo	1.911.828	2.174.106	(262.278)
Proventi diversi	1.458.087	753.750	704.337
Proventi e oneri finanziari	(2.332.748)	(2.088.650)	(244.098)
Risultato Ordinario	1.037.167	839.206	197.961
Componenti straordinarie nette	(280.525)	(59.664)	(220.861)
Risultato prima delle imposte	756.642	779.542	(22.900)
Imposte sul reddito	527.334	432.761	94.573
Risultato netto	229.308	346.781	(117.473)

A migliore descrizione della situazione reddituale della società si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di redditività confrontati con gli stessi indici relativi ai bilanci degli esercizi precedenti.

	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
ROE netto	0,00	0,00	0,00
ROE lordo	0,00	0,00	0,00
ROI	0,01	0,01	0,01
ROS	0,21	0,22	0,21

Principali dati patrimoniali

Lo stato patrimoniale riclassificato della società confrontato con quello dell'esercizio precedente è il seguente (in Euro):

	31/12/2014	31/12/2013	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette	406.213	255.455	150.758
Immobilizzazioni materiali nette	331.946.864	331.331.069	615.795
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie	972.068	1.899.014	(926.946)
Capitale immobilizzato	333.325.145	333.485.538	(160.393)
Rimanenze di magazzino	11.296.718		11.296.718
Crediti verso Clienti	3.397.178	1.550.850	1.846.328
Altri crediti	2.749.863	2.755.355	(5.492)
Ratei e risconti attivi	299.506	492.756	(193.250)
Attività d'esercizio a breve termine	17.743.265	4.798.961	12.944.304
Debiti verso fornitori	3.470.786	1.533.187	1.937.599
Acconti	1.334.884	1.356.775	(21.891)
Debiti tributari e previdenziali	1.116.274	1.007.678	108.596
Altri debiti	393.561	1.606.485	(1.212.924)
Ratei e risconti passivi	2.032.899	2.116.466	(83.567)
Passività d'esercizio a breve termine	8.348.404	7.620.591	727.813
Capitale d'esercizio netto	9.394.861	(2.821.630)	12.216.491
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	780.927	774.281	6.646
Altre passività a medio e lungo termine	5.888.173	5.612.352	275.821
Passività a medio lungo termine	6.669.100	6.386.633	282.467
Capitale investito	336.050.906	324.277.275	11.773.631
Patrimonio netto	(230.772.538)	(235.323.344)	4.550.806
Posizione finanziaria netta a medio lungo termine	(54.326.784)	(47.419.318)	(6.907.466)
Posizione finanziaria netta a breve termine	(50.951.584)	(41.534.613)	(9.416.971)
Mezzi propri e indebitamento finanziario netto	(336.050.906)	(324.277.275)	(11.773.631)

Dallo stato patrimoniale riclassificato emerge la solidità patrimoniale della società, ma anche la necessità di creare nuove disponibilità finanziarie da contrapporre al prestito sociale che, essendo un debito in buona parte a vista, richiede una liquidità consistente per far prontamente fronte ad eventuali richieste di smobilizzo.

A migliore descrizione della solidità patrimoniale della società si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di bilancio attinenti sia (i) alle modalità di finanziamento degli impieghi a medio/lungo

termine che (ii) alla composizione delle fonti di finanziamento, confrontati con gli stessi indici relativi ai bilanci degli esercizi precedenti.

	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
Margine primario di struttura	(102.584.340)	(101.595.871)	(98.470.849)
Quoziente primario di struttura	0,69	0,70	0,70
Margine secondario di struttura	(41.556.573)	(44.355.943)	(47.080.293)
Quoziente secondario di struttura	0,88	0,87	0,86

Principali dati finanziari

La posizione finanziaria netta al 31/12/2014, era la seguente (in Euro):

	31/12/2014	31/12/2013	Variazione
Depositi bancari	5.349.350	1.835.702	3.513.648
Denaro e altri valori in cassa	36.280	35.747	533
Azioni proprie			
Disponibilità liquide ed azioni proprie	5.385.630	1.871.449	3.514.181
Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	8.791.415	9.112.832	(321.417)
Debiti verso soci per finanziamento (entro 12 mesi)	57.223.726	50.722.918	6.500.808
Debiti verso banche (entro 12 mesi)	550.203		550.203
Quota a breve di finanziamenti	7.374.700	1.820.970	5.553.730
Crediti finanziari	(20.000)	(24.994)	4.994
Debiti finanziari a breve termine	65.128.629	52.518.894	12.609.735
Posizione finanziaria netta a breve termine	(50.951.584)	(41.534.613)	(9.416.971)
Debiti verso soci per finanziamento (oltre 12 mesi)	9.647.049	16.238.942	(6.591.893)
Quota a lungo di finanziamenti	44.711.618	34.614.353	10.097.265
Crediti finanziari	(31.883)	(3.433.977)	3.402.094
Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine	(54.326.784)	(47.419.318)	(6.907.466)
Posizione finanziaria netta	(105.278.368)	(88.953.931)	(16.324.437)

A migliore descrizione della situazione finanziaria si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di bilancio, confrontati con gli stessi indici relativi ai bilanci degli esercizi precedenti.

	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
Liquidità primaria	0,29	0,27	0,28
Liquidità secondaria	0,45	0,27	0,28
Indebitamento	0,57	0,49	0,48
Tasso di copertura degli immobilizzi	0,87	0,87	0,86

L'indice di liquidità primaria è pari a 0,29.

L'indice di liquidità secondaria è pari a 0,45.

L'indice di indebitamento è pari a 0,57.

Il tasso di copertura degli immobilizzi, è pari a 0,87.

Informazioni attinenti all'ambiente e al personale

Tenuto conto del ruolo sociale dell'impresa come evidenziato anche dal documento sulla relazione sulla gestione del Consiglio Nazionale dei Dottori commercialisti e degli esperti contabili, si ritiene opportuno fornire le seguenti informazioni attinenti l'ambiente e al personale.

Personale

Così come previsto dal D.Lgs 81/2008 e tenuto conto del ruolo sociale di Abitare e dei valori cooperativi a cui essa ispira il proprio operato, anche nel corso del 2014 sono state

scrupolosamente osservate tutte le prescrizioni previste dalla normativa in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro. Si sono verificati due incidenti al personale interno senza alcun rilievo di colpa al datore di lavoro, è stata approfondita la formazione dei preposti, è stata rinnovata la figura dell'ASPP (Addetto Servizio Prevenzione e Protezione) ed è stato confermato un secondo Responsabile dei Lavoratori per la Sicurezza. Il Consiglio di Amministrazione ha confermato tutte le nomine necessarie sia dei preposti, sia degli addetti al primo soccorso in azienda, lavoratori incaricati dell'attuazione delle misure di prevenzione incendi e lotta antincendio, di evacuazione dei luoghi di lavoro in caso di pericolo grave e immediato, di salvataggio, di primo soccorso e, comunque, di gestione dell'emergenza.

Anche sui cantieri l'attenzione è stata massima, le norme sono state seguite scrupolosamente anche grazie all'apporto di professionisti che hanno svolto efficacemente il ruolo di Coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione (CSP + CSE). Le ispezioni svolte dagli enti pubblici (quali ad esempio Asl ed Arpa) non hanno prodotto rilievi degni di nota.

Il Controllo di Gestione

Per l'anno 2014 l'attività di Controllo di gestione è stata svolta interamente in maniera interna ed autonoma, beneficiando del nuovo programma applicativo in grado di generare con maggiore facilità analisi reddituali di dettaglio, utili per la redazione del Budget e per la realizzazione dei prospetti di costo che costituiscono oggetto di presentazione nelle assemblee dei Soci.

Al fine di essere maggiormente presenti e tempestivi nel rispondere alle richieste dei Soci, è stato poi introdotto un nuovo sistema informatico di monitoraggio delle richieste e dei loro tempi di evasione, cercando anche di migliorare la rapidità di comunicazione e di ricevimento delle segnalazioni, utilizzando il sito internet per la loro raccolta ed informatizzando le portinerie, in modo da non rendere più necessario il servizio di fattorinaggio, i cui addetti sono stati dedicati ad altre attività.

Nel corso del corrente esercizio è stata avviata l'attività di ricevimento dei Soci per appuntamento. La delega, durante il 2014, al Consigliere Emilia Viero Manicone, di supervisione delle attività amministrative, ha permesso il perseguimento di una attività maggiormente incisiva di revisione dei processi e delle procedure amministrative, nonché una gestione più oculata della liquidità.

Investimenti

Nel corso dell'esercizio sono stati effettuati investimenti per i seguenti importi:

Immobilizzazioni	Acquisizioni dell'esercizio
Terreni e fabbricati	2.758.158
Impianti e macchinari	531.757
Altri beni	35.675

Attività di ricerca e sviluppo

Nel corso dell'esercizio 2014, la Cooperativa ha svolto attività di sviluppo orientate soprattutto a migliorare i propri processi ricorrendo a sistemi informatici più moderni e adattati alle proprie esigenze, soprattutto per quanto riguarda gli aspetti di gestione della proprietà e di reportistica.

E' stata acquisita la proprietà del programma Genius Loci e sono stati effettuati numerosi sviluppi per mantenerlo allineato al sistema transazionale, per tracciare i ticket aperti su richiesta dei soci, per meglio classificare gli interventi sul patrimonio edilizio e per ottimizzare l'emissione degli ordini di lavoro e la gestione degli scadenziari.

In ambito amministrativo sono invece state avviate nuove metodologie, tuttora in corso di attuazione, per rendere più automatici i pagamenti e per dare modo ai soci prestatori di effettuare bonifici tra il proprio libretto di risparmio ed il proprio conto corrente bancario, evitando di presentarsi agli sportelli.

Informazioni relative ai rischi e alle incertezze ai sensi dell'art. 2428, comma 2, al punto 6-bis, del Codice civile

Ai sensi dell'art. 2428, comma 2, al punto 6-bis, del Codice civile di seguito si chiarisce che la cooperativa Abitare non ha utilizzato strumenti finanziari.

Il prestito sociale dei soci, che supera la somma di euro 66 milioni di euro, costituisce la forma più lineare di autofinanziamento con il duplice vantaggio: uno a favore della cooperativa ed uno a favore dei soci. La tassazione di una parte degli interessi passivi dei prestiti sociali rappresenta tuttavia una forte penalizzazione se si considera che sono già tassati in capo ai soci con la ritenuta del 26%.

I finanziamenti dei Soci (c.d. prestiti sociali) non espongono la società ad alcuna pretesa da parte di terzi anche se il Consiglio di Amministrazione è impegnato a ricostituire una liquidità che la stessa Legacoop suggerisce come necessaria ed utile per soddisfare il requisito di "debito a vista".

I finanziamenti ed i mutui bancari costituiscono forme assolutamente ordinarie nel settore in cui opera la Cooperativa.

Di seguito si forniscono le informazioni in merito all'utilizzo di strumenti finanziari, in quanto rilevanti ai fini della valutazione della situazione patrimoniale e finanziaria.

Circa il credito

Si deve ritenere che i crediti vantati dalla società abbiano una buona qualità creditizia in quanto per la maggior parte in essere verso i soci, con i quali intercorre un rapporto di lungo termine.

L'ammontare delle attività finanziarie ritenute di dubbia recuperabilità è completamente coperto dal fondo rischi su crediti, che è stato elevato a 466.602 €.

Circa la liquidità

A tal proposito si segnala che:

- la società possiede attività finanziarie per le quali esiste un mercato liquido e che sono prontamente vendibili per soddisfare le necessità di liquidità;
- sono facilmente accessibili linee di credito per far fronte alle esigenze di liquidità;
- la società mantiene elevati depositi presso istituti di credito per soddisfare le necessità di liquidità;
- i principali interventi manutentivi sono stati preventivamente coperti da finanziamenti erogati in funzione dell'avanzamento dei lavori;
- il prestito sociale continua a riscuotere buon successo e costituisce una forma costante di finanziamento; il crescente successo del prestito vincolato, seppur maggiormente oneroso, ha permesso di allungare la durata contrattuale delle nostre fonti;

In merito alle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni e classificate nell'attivo circolante del bilancio 2014, occorre segnalare che la valutazione a valore di mercato di fine anno è superiore di circa 30.000 € al valore storico di acquisto registrato a bilancio e che l'effetto positivo totale potenziale della rivalutazione, non è stato considerato nel conto economico.

Circa il mercato

A seguito della particolare rigidità dei propri canoni, del meccanismo di sostanziale riaddebito delle spese sostenute e della fortissima stabilità del corpo sociale, la Cooperativa non ravvede un rischio di mercato rispetto all'evoluzione dei prezzi e dei costi.

Politiche connesse alle diverse attività di copertura

Taluni mutui accessi a tasso variabile sono stati protetti mediante strumenti finanziari atti a compensare le variazioni.

I rischi di business interruption, soprattutto inerenti agli impianti fotovoltaici sono stati mitigati da appositi contratti assicurativi e manutentivi che garantiscono l'ottenimento di un risultato minimo di produzione.

Stante l'andamento attuale dei tassi di interesse a debito, la Cooperativa non ritiene per ora opportuno porre in essere una copertura finanziaria che, seppur utile, avrebbe costi non proporzionati al rischio da proteggere.

I Servizi Sociali

I SERVIZI ALLA PERSONA

L'UFFICIO SOCI

Il servizio è stato uniformato per tutti i soci residenti nei quartieri e nei vari comparti territoriali. La procedura prevede che ogni socio, previa richiesta, possa fissare un appuntamento per dialogare con gli incaricati preposti unitamente, se opportuno, ai componenti della Presidenza e/o Direzione.

LO SPORTELLO DI PROSSIMITÀ E IL SERVIZIO DOMICILIARE

Frutto della sinergia tra importanti realtà del terzo settore quali Caritas Ambrosiana e il Consorzio Farsi Prossimo, lo Sportello di Prossimità, operativo dal 2003, si configura come un'indispensabile rete di sostegno alla domiciliarità a favore di persone in condizioni di fragilità o non autosufficienti.

È in grado di svolgere una preziosa opera di monitoraggio e di gestione dei bisogni di anziani e famiglie. Operatori qualificati e esperti garantiscono un'assistenza domiciliare attenta in grado di facilitare il contatto con i servizi sociali territoriali ed una eventuale presa in carico.

Particolarmente significativa è inoltre l'attività di ascolto.

Lo sportello offre anche servizi di prossimità attraverso una rete che vede coinvolti diversi soggetti che gravitano attorno alle persone e al quartiere (la struttura della cooperativa, i servizi sociali, il volontariato, le associazioni ...)

Operativo nelle tre sedi della Cooperativa: Niguarda, Affori e Dergano, anche nel 2014 ha operato a pieni ritmi.

Sono stati effettuati 6388 i interventi di cui 3033 per monitoraggio ed ascolto, 870 accompagnamenti, 890 pratiche ed informazioni varie, 1090 per ricette, farmaci e prenotazioni ecc.

CASA SICURA

Il progetto Casa Sicura ha l'obiettivo di sostenere una cultura della prevenzione e della sicurezza abitativa attraverso il monitoraggio degli alloggi e l'attuazione di tutti quegli interventi preventivi al fine di contribuire alla riduzione dei rischi di infortuni domestici.

Il servizio, curato congiuntamente dalla Cooperativa Filo di Arianna, dall'Ufficio Soci e dall'Ufficio Tecnico della Cooperativa, è rivolto particolarmente alle persone anziane e ai soci in difficoltà.

Nel corso del 2014 sono stati effettuati 7 interventi relativi a sostituzione di cucine a gas dotate di valvole autobloccanti e sostituzione vasca da bagno con cabine doccia, seggiolini e maniglioni di sicurezza.

SPORTELLO DI ASSISTENZA FISCALE E AMMINISTRATIVA

Operativo presso le sedi di Niguarda, Affori e Dergano, il servizio informa ed assiste i soci in materia fiscale ed amministrativa. Nello specifico eroga, gratuitamente o a tariffe agevolate, importantissimi servizi quali compilazione modelli ISEE per accedere a prestazioni assistenziali e sociali agevolate, modelli ISEU per studenti universitari, certificazione RED Inps e Inpdap, compilazione della dichiarazione annuale dei redditi modelli 730 e Unico, dichiarazione IMU, Tarsu, pratiche INPS per colf e badanti, dichiarazioni di successione. A partire dal 2015, l'erogazione del servizio è stata modificata ed estesa alla sede di via Cecchi per essere più vicini agli importanti quartieri siti in quell'area.

SPORTELLI DI CONSULENZA PSICOLOGICA E DI PSICOTERAPIA

Centri di ascolto e di accoglienza gli sportelli, curati da un team di psicologi e psicoterapeuti e presenti nelle sedi di Niguarda ed Affori, hanno l'obiettivo di venire incontro alle necessità e ai bisogni dei cittadini offrendo consulenza, supporto psicologico e psicoterapia.

Gli specialisti organizzano, inoltre, approfondimenti di contenuto psicologico attraverso la promozione di incontri a tema.

Il servizio si caratterizza per la sua accessibilità attraverso tariffe agevolate per i soci della cooperativa.

GLI SPAZI RICREATIVI

LE SALE POLIFUNZIONALI

Numerose sono le attività ricreative e culturali organizzate nella Sale Polifunzionali di via **Ornato 7, Tavacca e Marelli di via Zanoli, via Abba, via Ornato, via Davanzati, via Palanzone e Centro Ghiglione in via Val di Ledro 23.**

- **Attività ricreative:** giochi, tornei, tombolate, pizzate, feste e spettacoli.
- **Corsi:** lingue straniere, informatica, arte, scrittura, ginnastica, yoga, shiatsu, bioenergetica, balli latino-americani.
- **Incontri informativi su temi di grande interesse:** salute, sicurezza, tematiche sociali
- **Centri estivi per anziani:** alcuni di queste sale, nel periodo estivo, aprono i loro spazi ai soci anziani al fine di creare momenti di aggregazione e di svago. Dotate di impianti di condizionamento, le strutture mettono a disposizione dei frequentatori, libri, giornali e giochi di società.

LA CULTURA E LE ATTIVITA' DI SOSTEGNO SCOLASTICO E DI FORMAZIONE

SPAZIO GIOVANI ABITARE

Sede stabile ed esclusiva per i giovani con l'obiettivo di incrementare la coesione sociale all'interno dei quartieri periferici di Milano, attraverso il valore sociale della didattica e della pedagogia, oltre che il potere creativo e socializzante delle arti espressive, intese nell'accezione più ampia e inclusiva del termine.

Attività: Utenti

doposcuola per medie superiori	7
doposcuola per medie inferiori	44
Laboratori per scuole elementari	30
corsi di lingua per scuole medie	40
corsi di pittura per bambini materna e elementare	20
corso per dispersione scolastica	50
spazio studio universitari	10
Totale utenti	201

PROGETTI EDUCATIVI E FORMATIVI IN COLLABORAZIONE CON PANDORA

Ai soci di Abitare la Cooperativa Pandora si propone con una serie di progetti di educazione e formazione rivolti a famiglie e ragazzi.

Vengono inoltre organizzati incontri su tematiche genitoriali e orientamento scolastico.

IL CENTRO DI AGGREGAZIONE DISABILI

Il Centro di socializzazione "da adulti per adulti", diventato ora Centro di Aggregazione Disabili, è uno spazio d'incontro e socializzazione, aperto a persone con disabilità fisica e con problematiche relazionali e psichiche, a volte anche derivanti dalla difficoltà di accettazione della patologia stessa a seguito di gravi malattie invalidanti o di gravi incidenti.

Gestito dalla cooperativa Diapason, in convenzione con il Comune di Milano, si configura come una struttura volta al miglioramento del livello interrelazionale di cittadini, non solo soci, in un ambiente che rappresenta una seconda casa per tutti loro.

La sede del CAD è un ampio locale sito in via Ornato 7 attrezzato con cucina e tavoli ed un'ampia zona per attività creative e laboratoriali.

Nel CAD di via Ornato operano 2 operatori assistenziali e 2 educatori professionali.

CENTRO CULTURALE DELLA COOPERATIVA

All'interno del Centro ha sede una biblioteca con un patrimonio di circa 12.000 volumi in lingua italiana e straniera, una collezione di dischi (musica classica e contemporanea), opere cinematografiche, due postazioni internet a disposizione del pubblico.

Ciò che riveste maggior importanza nella vita del Centro Culturale sono però le attività che si svolgono in esso.

Iniziamo da "Gli incontri del venerdì", un fitto calendario di serate che toccano temi differenti: letteratura, teatro, scienza, cinema, attualità, storia, politica, filosofia, libri e altro, con l'intervento di relatori di ottimo livello.

Corsi – giornalismo, cinema, opera lirica, letteratura francese e inglese, scrittura creativa, scritture antiche, psicologia.

Mostre – oltre ad allestimenti saltuari e specifici per mostre di pittura, grafica e fotografia, vogliamo segnalare l'importante mostra interamente autoprodotta dedicata a "I bambini di Terezin", tenutasi presso Villa Clerici in occasione della Giornata della Memoria.

Concerti – un ricco calendario di opportunità che vede il Centro nella veste di promotore o collaboratore in concerti classici, operistici e jazz in differenti location.

Il primo semestre del 2015 ha confermato il livello e l'importanza del calendario degli "Incontri" che proseguiranno poi fino al prossimo dicembre.

Attività ospitate:

Ad iniziative prettamente culturali se ne sono aggiunte nel tempo altre a carattere spiccatamente sociale:

- Scuola d'italiano per stranieri – totalmente gratuita - non semplici corsi ma un intero anno scolastico, lezioni tre sere la settimana e il lunedì e venerdì mattina, due livelli di insegnamento con oltre 60 presenze e 5 docenti.
- GIS zona 9 (Gruppo interesse Scala) nato nel 2001 è approdato al Centro Culturale nel novembre 2011. Il ruolo del Centro è essere punto di riferimento nel campo della musica classica e moderna, l'opera lirica, la danza, grazie agli spettacoli in promozione messi a disposizione dal Teatro degli Arcimboldi e dal Teatro alla Scala per i quali il Centro offre ai nostri iscritti un servizio impeccabile.
- Commissione Scuola ANPI Niguarda – nata lo scorso anno (con il Centro Culturale sede di incontri e locomotiva dell'iniziativa) grazie all'attività di Antonio Masi, ANPI Scuola ha sviluppato rapporti sempre più stretti con le scuole di diverso grado in Zona 9. L'attività è culminata con la pubblicazione nel luglio 2014 di L'Eco dell'Anpi, periodico della Commissione Scuola, una pubblicazione che ci è valsa felicitazioni da ogni parte.
- "Web per tutte le età"- ultima, ma non l'ultima per importanza tra le attività con un forte connotato sociale, la Palestra Informatica dedicata agli over 60 che ospitiamo per il terzo anno. Inutile dilungarci su un'iniziativa ormai ben nota in Zona 9 e non solo, per il livello di insegnamento, l'organizzazione, la gradevolezza e la competenza dei tutor, tutti volontari, generosi del proprio tempo e della propria conoscenza. Ricordiamo ancora a questo proposito il riconoscimento a livello cittadino che ci è stato assegnato nel mese di febbraio e la nostra partecipazione, in qualità di prestatori d'opera, al bando della Fondazione Cariplo assegnato ad Auser Milano.

Per chiudere, possiamo affermare che in questi anni il Centro Culturale della Cooperativa ha saputo tessere relazioni e di conseguenza collaborazioni con le più disparate realtà. Inoltre, pur essendo una delle associazioni nate in tempi recenti, si è ritagliata un ampio spazio e gode di un'unanime stima per la propria attività.

CIRCOLO CULTURALE ITALO CALVINO

Centro di promozione culturale e di vita associativa, l'associazione pone sempre grande attenzione ai bisogni che emergono nella società e in particolar modo nella zona in cui opera.

Numerose le sue attività:

- cicli di conferenze su temi di letteratura, arte, poesia, filosofia, psicanalisi e argomenti di interesse politico e sociale
- incontri-dibattiti
- corsi di Yoga, Shiatsu, Feldenkreis e incontri di Reiki.
- visite guidate a mostre, musei e concerti

Il Circolo cura, inoltre, i bandi emessi dagli enti locali e indirizzati al settore scolastico e culturale. Questa attività ha consentito di mettere a disposizione dello Spazio Giovani gli strumenti necessari all'avvio delle iniziative scolastiche.

CIRCOLO FILATELICO STELLA

Fondato nel 1966, il Circolo per appassionati della Filatelia organizza anche mostre e scambi e tiene rapporti con altre prestigiose realtà del mondo dei francobolli.

ASSOCIAZIONE "QUELLI DEL VILLAGGIO"

L'associazione di Promozione Sociale "quelli del Villaggio" nasce nel 2009 per iniziativa degli abitanti del Villaggio Cooperativo Grazioli, in via Grazioli 33, ad Affori. Qui l'associazione, che oggi conta oltre 250 soci, ha la propria sede e le sale ricreative dove si svolgono le sue attività, aperte a tutta la cittadinanza.

Dallo yoga alla ginnastica dolce, agli appuntamenti con il cineforum ed incontri culturali; laboratori per bambini e una ricca biblioteca con prestito gratuito di libri.

Sin dalla nascita, inoltre, l'associazione "quelli del Villaggio" ospita un GAS (gruppo di acquisto solidale), con acquisti settimanali di frutta e verdura biologica, uova e carne da allevamento

biodinamico e con ordini periodici di arance, formaggio, miele e molto altro, partecipando inoltre al mercatino biologico Zac nel quartiere di Dergano.

Dal lunedì al venerdì la sala verde è aperta al pomeriggio; uno spazio dedicato all'accoglienza e allo stare insieme.

Nell'ultimo anno sono state incrementate le sinergie con altre associazioni e circoli della zona, collaborando con l'associazione dei Ciclisti di Dergano, il Circolo Calvino, Avis provinciale, all'associazione Italia Medievale, lo Scaffale Capovolto e il C di Q di Abitare cercando di coinvolgere soci e non alla realizzazione di progetti comuni.

TEATRO DELLA COOPERATIVA

La linea artistica del Teatro della Cooperativa è contraddistinta dall'interesse per i temi legati al quotidiano e all'attualità spesso il Teatro viene annoverato nella categoria del teatro civile e di impegno sociale. Un teatro di contenuti, riconosciuto a livello nazionale.

Nonostante la crisi che penalizzi pesantemente tutto il sistema teatrale gli spettacoli scritti o diretti da Renato Sarti (Comedians, Muri, Chicago Boys, Mai morti...) e/o prodotti dal Teatro sono stati ospitati in numerose varie città (Trieste, Torino, Firenze, etc).

EVENTI DELLA STAGIONE:

- **GORLA FERMATA GORLA**

interpretato da **Giulia Lazzarini**

rapresentato al Teatro Elfo Puccini alla presenza della autorità cittadine

Progetto ideato, prodotto e realizzato dal Teatro della Cooperativa, voluto dal Comune di Milano, per render noto, nella ricorrenza del settantennale, alle nuove generazioni uno degli episodi più tragici di tutta la seconda guerra mondiale: il bombardamento della Scuola Francesco Crispi, dove morirono 184 bambini.

- **AMBROGINO**

Al Teatro dal Verme, il sindaco Giuliano Pisapia, ha consegnato l'attestato di **Civica Benemerita al Teatro della Cooperativa**

- **PROIEZIONE DELLA PRIMA della SCALA**

trasmissione **gratuita** a beneficio dei cittadini della Zona della diretta del Fidelity

- **IMPORTANTI ARTISTI IN SCENA**

Alessandra Faiella

Rosario Lisma

Claudio Batta

Rita Pelusio

Claudia Penoni

Margherita Antonelli

Flavio Oreglio

Diego Parassole

Leonardo Manera

Livia Grossi

Marina De Juli

Bebo Storti

- **SPETTATORI: 11.500**

- **14 DEBUTTI (tra prime nazionali e milanesi)**

LE CONVENZIONI

TURISMO E TEMPO LIBERO

Una convenzione con l'Associazione Ape Zona 9 consente a tutti i soci della Cooperativa di partecipare alle iniziative turistiche, culturali e ricreative da questa proposte.

LE INIZIATIVE DEI CONSIGLI DI QUARTIERE

La vita di comunità facilita la pratica delle attività ricreative e culturali che favoriscono l'integrazione della persone nel tessuto sociale di appartenenza e consentono un processo di socializzazione e la creazione di relazioni amicali.

Il consolidamento e la diffusione del principio della solidarietà e di ogni altro fattore di

aggregazione della popolazione del proprio caseggiato è uno degli scopi prioritari dei Consigli di Quartiere. Anche il 2014 ha visto questi organismi entusiasti protagonisti di una straordinaria opera di programmazione di iniziative e di eventi che hanno sempre avuto come filo conduttore la coesione sociale.

La leva su cui hanno agito è stata l'eccezionale mobilitazione di persone e di competenze e la messa in campo di progettualità e di azioni, convogliando interventi sinergici su numerosi interventi animativi tesi a promuovere l'incontro tra le persone, a rafforzare le relazioni tra gli abitanti del quartiere e a sviluppare il senso di appartenenza al proprio luogo di vita.

Ogni quartiere è dotato di proprie specificità, identità, opportunità e risorse da valorizzare. Il patrimonio, i percorsi creativi e le attività culturali di queste realtà sono uno strumento imprescindibile per favorire, attraverso la partecipazione diretta degli abitanti, il processo di identificazione di una collettività con il proprio territorio a cui si affianca l'idea di comunità come prodotto della cooperazione tra tanti soggetti.

Un breve consuntivo delle attività svolte nei quartieri nel corso del 2014 ha evidenziato una straordinaria macchina organizzativa e una ricca e variegata offerta che, stando alle numerose anticipazioni pervenute, non mancheranno di confermarsi anche nel 2015.

Attività	Totale iniziative
➤ Momenti conviviali: aperitivi, pizzate, merende, cenoni, brindisi augurali	75
➤ Giochi e tornei: tombolate, giochi di carte, tornei di dama e scacchi, lotterie	80
➤ Feste: feste nei cortili e animazione per bambini, spettacoli musicali, cabaret e concerti, feste per ricorrenze e festività nazionali	60
➤ Gite ed escursioni	15
➤ Corsi: pittura, bricolage, yoga, bioenergetica, mandala, lingue per bambini	25
➤ Iniziative culturali: mostre, conferenze, cineforum	22

Tutte le attività si svolgono sia all'interno degli spazi fruibili dai soci (sale polifunzionali, sale di CdQ) sia nei cortili dei nostri stabili.

L'informazione ai Soci

IL GIORNALE

L'house organ "Abitare nei Quartieri", giunto al suo quarto anno di pubblicazione, fornisce una comunicazione ampia e dettagliata a tutti i soci, dando visibilità all'impegno quotidiano di Abitare. Il periodico, in quanto organo ufficiale della Cooperativa, informa il corpo sociale sugli aspetti gestionali, amministrativi e tecnici, sui servizi erogati e sulle numerosissime iniziative proposte da Abitare.

Il trimestrale ha una tiratura di 5.000 copie ed è consultabile anche on line sul sito di Abitare.

IL SITO

Anche il sito rappresenta un importante strumento di comunicazione.

È un contenitore sempre aggiornato che spazia su vari fronti, dalle informazioni relative agli aspetti gestionali a quelli organizzativi e alle iniziative promosse dalla Cooperativa.

LA NEWSLETTER

La newsletter settimanale è un altro significativo strumento di comunicazione diretta attraverso la quale la Cooperativa fornisce ai propri soci, con immediatezza e puntualità, informazioni circa le iniziative proposte dalla struttura – amministrazione, ufficio tecnico, ufficio soci – e dalla realtà ad essa collegate – Teatro, Circoli Culturali, Sportelli.

La Cooperativa sostiene le associazioni

- **UILDM** (Unione Italiana Lotta Distrofie Muscolari) attraverso la vendita benefica organizzata nei nostri quartieri di prodotti dolciari i cui utili vengono devoluti al Centro Clinico Nemo di Niguarda, centro multidisciplinare per le patologie neuromuscolari.
- **Fondazione Roberto Franceschi** che svolge attività nel settore della ricerca scientifica di particolare interesse sociale principalmente nell'ambito della prevenzione, diagnosi e cura di patologie sociali e forme di emarginazione sociale.
- **Fondazione Don Gnocchi Girola** centro che si occupa di attività sanitario-riabilitative, socio-assistenziali e socio- educative, oltre che di ricerca scientifica.
- **ANPI** Associazione Nazionale Partigiani d'Italia

- **Festival della Biodiversità** la kermesse annuale sui temi della natura e della biodiversità organizzata dal Parco Nord
- **Associazione Dilettantistica Ciclisti di Dergano** in cui sono iscritti numerosi Soci della nostra Cooperativa ed ha la sede nei locali in uso dall'Associazione "quelli del Villaggio" in via Grazioli 33
- **Polisportiva Garegnano** di via Lampugnano che tiene da diversi anni i corsi di ginnastica per adulti nella Sala Polifunzionale di via Ornato 7, nel 2014 vi sono stati n. 61 Soci della Cooperativa iscritti ai loro corsi

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Nei mesi immediatamente successivi alla chiusura dell'esercizio si è provveduto a perfezionare la sottoscrizione di un nuovo finanziamento con BPM, i cui fondi sono stati utilizzati per il rimborso dei mutui pregressi più onerosi (parziale estinzione mutuo Luino, estinzione anticipata mutuo Robecco s/n e estinzione residuo mutuo chirografo e finanziamenti in capo ad Abitare), la liquidità residua è andata ad alimentare le giacenze in conto corrente per far fronte ad eventuali richieste di smobilizzo di risparmio sociale.

È stata inoltre attuata una riduzione di personale, con l'intento di ridurre i costi di esercizio ed esternalizzare attività ritenute non strategiche.

Destinazione del risultato d'esercizio

Signore socie e signori soci, il Consiglio di Amministrazione ritiene opportuno che l'assemblea deliberi specificatamente la copertura del disavanzo di fusione per l'incorporazione del Consorzio Ca' Granda che in sede di redazione lo stesso CdA ha già imputato alle sottoindicate riserve:

Disavanzo di fusione	Euro	4.788.652
Riserva Conversione	Euro	3
Riporto utili precedenti	Euro	48
Saldo attivo di rivalutazione monetaria L. 576/75	Euro	129.115
Parte del saldo attivo di rivalutazione L. 72/83	Euro	4.659.486

Relativamente al risultato d'esercizio il Consiglio di Amministrazione propone di destinarlo come segue:

Risultato d'esercizio al 31/12/2014	Euro	229.308
30% a riserva legale	Euro	68.792
3% ai fondi mutualistici ex art. 11 legge 59/92	Euro	6.879
67% a riserva indivisibile ex art. 12 legge 904/77	Euro	153.637

Vi ringraziamo per la fiducia accordataci e Vi invitiamo ad approvare il bilancio così come presentato.

*Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
Silvio Ostoni*

Io sottoscritto Silvio Ostoni legale rappresentante della Società ABITARE Soc. Coop., consapevole delle responsabilità penali previste in caso di falsa dichiarazione, attesto, ai sensi dell'art. 47 del DPR 445/2000, la corrispondenza delle copie dei documenti allegati alla presente pratica, ai documenti conservati agli atti della Società.

*Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
Silvio Ostoni*