

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 31/12/2015

Condizioni operative e sviluppo dell'attività

Gentili Socie, Gentili Soci,

il bilancio che viene sottoposto alla vostra approvazione e che è l'espressione dell'andamento economico e patrimoniale della nostra Cooperativa riporta un risultato positivo pari a euro 698.804 prima delle imposte e ad euro 343.502 al netto delle imposte correnti.

La relazione sulla gestione che il Consiglio di Amministrazione ha predisposto è stata redatta ai sensi delle vigenti disposizioni legislative, al fine di illustrare l'andamento gestionale di Abitare nel suo complesso.

Si ritiene opportuno descrivere in premessa lo scenario socioeconomico generale nel quale la Cooperativa si è trovata ad operare, evidenziando i principali fattori esterni che possono aver influenzato la gestione aziendale.

L'economia italiana ha continuato a mostrare, anche nel corso del 2015 evidenti segni di sofferenza anche se qualche spiraglio di crescita si è comunque avuto soprattutto negli ultimi mesi dell'anno.

Il periodo di recessione vissuto a partire dal primo trimestre del 2011 ha visto non solo l'Italia ma anche l'Europa incamminarsi sull'inattesa e alquanto pericolosa strada della deflazione, si è avuto un significativo peggioramento delle condizioni del mercato del lavoro e in Italia si sono raggiunti livelli piuttosto elevati di disoccupazione, soprattutto nella popolazione giovanile.

Queste condizioni generali hanno influito sull'economia delle famiglie e sulla loro capacità di reddito, soprattutto per i ceti più deboli e sulle categorie meno protette.

Nel settore delle infrastrutture e della casa, la crisi continua a pesare; a Milano gli appartamenti invenduti sono in numero elevato e il settore delle costruzioni fatica a rimettersi in moto anche perché, se ciò avvenisse, il problema dell'invenduto rischierebbe di trascinare la ripresa del settore nel tempo.

Logicamente la crisi delle costruzioni ha un riflesso negativo anche sull'indotto: impianti, serramenti, progettazione ecc., generando una continua perdita di posti di lavoro.

Un'altra componente che ha pesato nel settore abitativo è certamente la questione del credito.

La politica delle banche ha subito un profondo cambiamento: la valutazione del credito alle imprese e alle famiglie tiene conto non solo della capacità patrimoniale, ma anche delle disponibilità reddituali degli stessi ad onorare il debito, i finanziamenti erogati non superano il 60/70% di quanto richiesto.

In questo contesto l'erogazione del credito è molto selettiva e non favorisce certo la possibilità di sviluppo economico.

Queste considerazioni di ordine generale, ricondotte all'ambito di Abitare, hanno indiscutibilmente influenzato le scelte del Consiglio di Amministrazione che si è trovato a perseguire una politica ancora più attenta ai costi, limitando gli interventi non considerati di primaria necessità, in modo da non rendere eccessivamente gravose le spese di gestione degli stabili, pur mantenendo un'attenta cura alla conservazione e alla manutenzione del Patrimonio immobiliare.

Il Consiglio, per facilitare l'assegnazione in godimento ai Soci ha anche ideato una nuova formula identificata come "Assegnazione temporanea" che consente alle fasce soprattutto più giovani o più deboli di avere in assegnazione, per un periodo limitato (quattro anni), un alloggio risparmiando sull'esborso per il deposito cauzionale, valutando così nei quattro anni i molteplici

vantaggi di essere Socio della Cooperativa e poter anche avere le disponibilità necessarie per l'assegnazione a tempo indeterminato.

Il Consiglio ha ritenuto inoltre opportuno continuare a tenere bloccato a 13 euro/mq il contributo ai Soci per la solidarietà ex Niguarda con l'intento di riallinearlo alla scadenza del relativo mutuo, anziché procedere agli aumenti progressivi che erano stati programmati dall'ex Edificatrice.

Con questa politica, il Consiglio ha reso meno onerose le nuove assegnazioni i cui canoni sono stabiliti in 60/65/70 euro al mq/anno. Questa contribuzione non è richiesta, per ora, agli assegnatari di alloggi che hanno un canone di 104 euro al mq.

Si deve anche sottolineare che le Cooperative non sono certo favorite dalle politiche fiscali, infatti solo a partire dall'esercizio 2016 è stata abolita la TASI sugli alloggi in assegnazione.

Le Cooperative restano però penalizzate a causa della limitata detrazione fiscale degli interessi riconosciuti ai soci sul Prestito Sociale.

Sarebbe pertanto auspicabile una revisione complessiva delle politiche fiscali da parte del Governo.

A conclusione delle considerazioni di carattere economico generale si deve comunque rilevare che una ripresa dei consumi, seppur contenuta, si è avuta negli ultimi mesi, in linea con l'andamento del reddito disponibile sostenuto dalle misure adottate dal Governo.

La ripresa dell'occupazione è ancora fragile, mentre dalle rilevazioni più recenti l'offerta di credito alle imprese è leggermente migliorata, ma la dinamica dei finanziamenti è ancora frenata da fattori di domanda legati alla debolezza degli investimenti, unitamente alla percezione di un elevato rischio di credito per alcune categorie di imprese.

Tutto ciò porta ancora ad un clima di incertezza e di prudenza, ma l'operato dell'attuale Consiglio di Amministrazione resta improntato ad un atteggiamento positivo e realistico pronto a tenere presente sempre, oltre agli innumerevoli problemi organizzativi e gestionali, anche il contesto economico nel quale si trova ad operare.

Determinazioni assunte a norme dell'art. 2364 comma 2 c.c.

In considerazione della modifica del sistema informatico contabile della Società, il cui utilizzo è iniziato dal 1° gennaio 2016 con conseguente gravoso impegno operativo dovuto al passaggio dei dati e ai relativi controlli, il Consiglio di Amministrazione, con il parere favorevole del Collegio Sindacale, ha ritenuto opportuno, ai sensi dell'art. 2364 comma 2 del codice civile, utilizzare il maggior termine per l'approvazione del Bilancio.

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

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.

Soci iscritti al 31.12.2015 sono 8.239, mentre i Soci iscritti al 31.12.2014 erano 8.217, in leggero aumento.

Il primo contatto con gli aspiranti Soci avviene attraverso un incontro illustrativo che dà loro una visione, seppur limitata, dello spirito cooperativo e dell'organizzazione della Cooperativa stessa.

La fase successiva è l'assegnazione in godimento d'uso degli alloggi prescelti, in tale fase si procede ad una verifica della posizione reddituale dei nuovi assegnatari e l'eventuale sottoscrizione di idonee garanzie, atte a consentire il rispetto delle scadenze contrattuali dei canoni 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 2015 l'Assemblea Generale Ordinaria dei Soci è stata convocata per l'approvazione del Bilancio consuntivo 2014 e per discutere ed approvare alcune modifiche ai Regolamenti Interni.

Ricordiamo che con delibera consiliare del 17 giugno 2015 si è ritenuto opportuno conferire ai membri del Collegio Sindacale anche l'incarico di Organismo di Vigilanza, riducendone così i relativi costi.

La Certificazione di Bilancio

Nel rispetto di quanto stabilito dalla normativa vigente, è stato affidato alla Società di revisione RIA Grant Thornton S.p.A. con delibera assembleare del 26 maggio 2014, l'incarico triennale di verifica, controllo e certificazione del bilancio. Alla stessa società è stato affidato anche l'incarico di Revisore Legale dei Conti.

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 che 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 di costruire dell'Area Passerini e dell'area di via Cesari, di questi due punti verrà data una visione più ampia in 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 Parlamentari vicini al mondo della Cooperazione, 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.

Criteri 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.

L'attività che il Consiglio di Amministrazione è fermamente impegnato a svolgere è rivolta ad assicurare una gestione corretta e trasparente.

Fra i criteri seguiti nella gestione sociale si indicano:

- Le assegnazioni degli alloggi sociali vengono effettuate 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.

Situazione generale della Società

Il Consiglio di Amministrazione ha svolto il suo operato in coerenza e nel rispetto dei criteri cooperativistici e mutualistici, ponendo particolare attenzione alla continuità aziendale e ai bisogni espressi dai Soci, fulcro della Cooperativa.

Condizioni operative e sviluppo dell'attività

È opportuno che la relazione di bilancio illustri, in via preliminare, seppur non in modo dettagliato, l'insieme delle attività svolte in seno al Consiglio nell'esercizio in esame e dia un'evidenza delle risultanze emerse, nel rispetto della trasparenza, principio fondamentale per una buona amministrazione.

Qui di seguito andremo ad illustrarvi, oltre ai fatti gestionali che hanno generato il risultato dell'esercizio 2015, anche tutte le attività sociali e i servizi rivolti ai soci svolti nel corso dell'anno.

I Servizi Sociali

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, Direzione o degli Uffici Tecnico, Patrimonio e Amministrativo per rispettiva competenza.

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 ...)

Il presidio territoriale è stato ampliato e garantisce la presenza di un operatore per quattro mattine la settimana alternativamente in Niguarda, Affori e Dergano, anche nel 2015 ha operato a pieni ritmi.

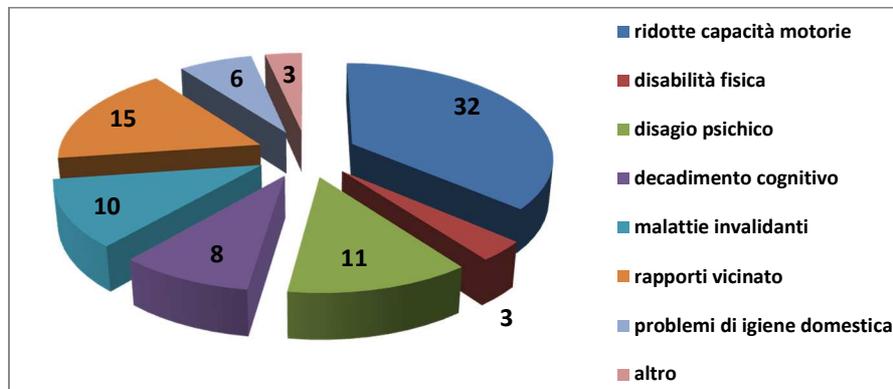
Si evidenziano di seguito le principali risultanze dell'attività svolta dall'Associazione Filo di Arianna per nostro conto a favore dell'assistenza dei Soci più bisognosi.

Nell'anno 2015 sono stati erogati i seguenti servizi:

tipo servizio erogato	2015	2014
giorni di presenza sportelli ascolto/assistenza	344	374
accompagnamenti in ospedale	354	448
supporto per spesa e commissioni	328	376
supporto per ritiro farmaci e referti	564	718
disbrigo pratiche amministrative	151	220
interventi domestici/riparazioni	13	6

contatti con ser. pubblici/strutture sanitarie	103	132
contatti famigliari	364	229
monitoraggi mediante contatti di controllo	2562	3033

Gli interventi sopraindicati del 2015 hanno interessato circa 150 Soci in stato di necessità. Iniziano ad essere disponibili anche le prime risultanze delle analisi di disagio abitativo riscontrate nei nostri Quartieri:



I prossimi passi previsti nel massimo rispetto della privacy dei Soci, sarà l'identificazione di soluzioni personalizzate di supporto al fine di ottimizzare l'assistenza e far fronte a queste situazioni di difficoltà.

CASA SICURA

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

Nel corso del 2015 sono stati effettuati n. 2 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.

Nel corso del 2015, a seguito delle richieste documentate di alcuni Soci con disabilità motoria, sono stati inoltre installati n. 3 impianti servoscala (Legge 13/89) in due Quartieri della Cooperativa.

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 2016, l'erogazione del servizio è stata modificata ed estesa in termini di sedi ed orari, fornendo così un servizio più efficiente ed adeguato alle esigenze dei nostri Soci.

INSIEME NEI CORTILI Associazione di Promozione Sociale

Nel 2015, dalla volontà del C.d.A. di Abitare soc. coop., è stata costituita l'Associazione di Promozione Sociale "Insieme nei Cortili", nata per promuovere le attività sociali all'interno dei quartieri della Cooperativa al fine condividere diverse esperienze ed individuare nuove opportunità di socialità. L'Associazione, a cui fanno capo anche il Centro Culturale della Cooperativa e lo Spazio Giovani della Cooperativa, cura in autonomia e coordina tutte le iniziative sociali che vengono svolte dai Referenti di Quartiere e gestisce tutte le attività ricreative e culturali organizzate nella Sale di Abitare soc. coop.

Si indicano di seguito le principali attività svolte nelle Sale date in gestione all'Associazione:

- **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:** alcune 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.

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	12
doposcuola per medie inferiori	63
laboratori per scuole elementari e materna	50
corsi di lingua	25
corsi di pittura per bambini materna e elementare	20
attività varie	15
Totale utenti	185

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 ed incontri su tematiche genitoriali e orientamento scolastico. All'interno della sala di via Ornato 7 Pandora propone il Doposcuola, il Centro Estivo ed il Centro Invernale e nella Sala Ghiglione di via Val di Ledro 23 il corso d'inglese per bambini tutti i servizi sono rivolti ai figli dei Soci di Abitare soc. coop.

IL CENTRO DI AGGREGAZIONE DISABILI

Il Centro di socializzazione "da adulti per adulti", diventato 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 dove operano 2 operatori assistenziali e 2 educatori professionali.

CENTRO CULTURALE DELLA COOPERATIVA

Il Centro Culturale della Cooperativa è nato nel 2009, si trova nella corte di via Hermada 14, nato come biblioteca e sala di lettura in circa 85 mq, un patrimonio di circa 12.000 volumi in lingua italiana e straniera, opere cinematografiche in videocassetta e DVD.

Ha di recente attivato un proprio sito: www.centroculturalecooperativa.org.

Le attività promosse:

Incontri settimanali: letteratura, teatro, scienza, cinema, attualità, storia, politica, filosofia.

Corsi - giornalismo, cinema, opera lirica, letteratura francese e anglo-americana, scrittura creativa, scritture antiche, psicologia, lingua inglese, Italiano per stranieri e informatica/web per tutte le età.

Mostre – pittura, grafica, fotografia.

Concerti – il tradizionale Concerto di Natale, concerti jazz e classici anche in location differenti

Riconoscimenti a livello cittadino

*2014 – inserito nel palinsesto "Milano Cuore d'Europa" promosso dall'Ass. Cultura del Comune

*2015 – XVI Premio alla Virtù Civica di Milano Città Metropolitana

CIRCOLO CULTURALE ITALO CALVINO

Centro di promozione culturale e di vita associativa, si trova nella corte di via Zanoli 15, il Circolo è nato nel dicembre 1987 per volontà di un gruppo di persone che condividevano l'amore per la cultura e ritenevano che la presenza di luoghi di dibattito e socialità fossero importanti per la

crescita sociale e civile per tutte le donne e gli uomini, 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
- laboratori di Pittura, Yoga, Shiatsu, Thai Chi, Feldenkreis e incontri di Reiki
- visite guidate a mostre, musei e concerti

Collabora costantemente con la Biblioteca di Villa Litta e con numerose realtà culturali di Milano e non, l'anno scorso è stato tra le Associazioni promotrici della Casa delle Associazioni in Cona 9 con sede in Bovisasca.

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

CIRCOLO FILATELICO STELLA

Fondato nel 1966, il Circolo Filatelico Stella nel 2015 ha purtroppo chiuso la propria attività con grande rammarico degli appassionati della Filatelia che seguivano con interesse le numerose iniziative proposte ma che non hanno dato la propria disponibilità a contribuire alla gestione del Circolo.

Agli inizi del 2016, a seguito della cessata attività, il Circolo Filatelico Stella, nella persona del suo Presidente e nostro Socio Luciano Tagliabue, ha donato i quadri storici, i mobili e soprattutto la collezione di francobolli di grande valore numismatico ad Abitare s.c. che ora si trova esposta presso l'Ufficio di Presidenza, nella sede di via Hermada 14.

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, il cucito ed incontri culturali; laboratori per bambini con educatrici 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, L'Osteria del Biliardo, lo Scaffale Capovolto e il CdQ 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 penalizza pesantemente tutto il sistema teatrale gli spettacoli scritti o diretti da Renato Sarti (Comedians, Gorla fermata Gorla, Il carnevale dei truffati, Muri, Chicago Boys, Mai morti...) e/o prodotti dal Teatro sono stati ospitati in numerose varie città (Trieste, Torino, Firenze, Bolzano etc).

Nel 2015 il Teatro della Cooperativa ha prodotto **cinque nuove produzioni:**

COMEDIANS con il sostegno di Regione Lombardia – Progetto NEXT 2014

dalla commedia originale di Trevor Griffiths libero adattamento di Renato Sarti, Margherita Antonelli, Alessandra Faiella, Rita Pelusio, Claudia Penoni

HERMADA STRADA PRIVATA con il sostegno di Regione Lombardia – Progetto NEXT 2015

di Renato Sarti con la consulenza di Fabio e Roberto Todero, Lucio Fabi

e dell'IRSML - Istituto regionale per la storia del movimento di liberazione nel Friuli-Venezia Giulia

DALLA PARTE DI CHI RUBA NEI SUPERMERCATI

scritto, diretto e interpretato da Domenico Pugliares

GUIDA ESTREMA DI PUERICULTURA

di Angela Demattè e Francesca Sangalli con Alex Cendron regia e scene Renato Sarti

IL CARNEVALE DEI TRUFFATI

di Piero Colaprico collaborazione drammaturgica Renato Sarti, Bebo Storti

Il Teatro ha inoltre ospitato la **PROIEZIONE DELLA PRIMA della SCALA** trasmissione gratuita a beneficio dei cittadini della Zona della diretta dell'opera Giovanna D'Arco.

IMPORTANTI ARTISTI IN SCENA - Per la prima volta la grande attrice Giulia Lazzarini è stata in scena al Teatro della Cooperativa con lo spettacolo Muri – prima e dopo Basaglia –

In scena anche: Paolo Hendel, Max Pisu, Flavio Oreglio, Alessandra Faiella, Margherita Antonelli, Claudia Penoni, Rita Pelusio, Bebo Storti, Leonardo Manera, Claudio Batta, Diego Parassole, Massimiliano Loizz, Alex Cendron, Valentino Mannias, Premio Hystrio alla vocazione teatrale 2015

SPETTATORI IN SEDE: 16.899

14 DEBUTTI (tra prime nazionali e milanesi)

L'informazione ai Soci

IL GIORNALE

L'house organ "Abitare nei Quartieri", giunto al suo quinto 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 4.000 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 settimanalmente ai propri soci, con immediatezza e puntualità, informazioni circa le iniziative proposte dalla struttura – amministrazione, ufficio tecnico – e dalla realtà ad essa collegate – Teatro, Circoli Culturali, ecc..

I Consigli di Quartiere e le iniziative da loro svolte

I Consigli di Quartiere rappresentano l'organismo di collegamento tra il corpo sociale la struttura della Cooperativa e il Consiglio di Amministrazione. Ad essi viene demandato il compito di far conoscere i temi trattati nelle riunioni che si svolgono con il Consiglio di Amministrazione ed informare in merito alle problematiche che spesso portano a loro conoscenza i Soci negli incontri periodici fatti da ciascun Consiglio nel proprio Quartiere.

Altro importante compito è promuovere l'aggregazione e il principio della solidarietà.

Nel 2015, a seguito della nascita di Insieme nei Cortili, associazione che coordina le attività sociali all'interno dei quartieri, tutte le iniziative tese a promuovere l'incontro delle persone e a rafforzare le relazioni tra gli abitanti dei quartieri, sono state svolte nella più stretta collaborazione con l'Associazione cercando di unire le sinergie per ottenere migliori risultati.

I momenti conviviali sono stati numerosi, si sono avute anche iniziative culturali oltre a corsi di diversa natura.

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.
- **ANPI** Associazione Nazionale Partigiani d'Italia

- **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 2015 vi sono stati n. 50 Soci della Cooperativa iscritti ai loro corsi

I dati di Bilancio

Principali dati patrimoniali

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

	31/12/2015	31/12/2014	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette	357.272	406.213	(48.941)
Immobilizzazioni materiali nette	330.546.477	331.946.864	(1.400.387)
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie	1.083.185	972.068	111.117
Capitale immobilizzato	331.986.934	333.325.145	(1.338.211)
Rimanenze di magazzino	7.996.120	11.296.718	(3.300.598)
Crediti verso Clienti	3.012.477	3.397.178	(384.701)
Altri crediti	1.210.786	2.749.862	(1.539.076)
Ratei e risconti attivi	194.128	299.506	(105.378)
Attività d'esercizio a breve termine	12.413.511	17.743.264	(5.329.753)
Debiti verso fornitori	3.123.511	3.470.786	(347.275)
Acconti	1.242.508	1.334.884	(92.376)
Debiti tributari e previdenziali	738.068	1.116.274	(378.206)
Altri debiti	558.511	393.560	164.951
Ratei e risconti passivi	1.845.832	2.032.899	(187.067)
Passività d'esercizio a breve termine	7.508.430	8.348.403	(839.973)
Capitale d'esercizio netto	4.905.081	9.394.861	(4.489.780)
Treatmento di fine rapporto di lavoro subordinato	726.645	780.927	(54.282)
Debiti tributari e previdenziali (oltre 12 mesi)			
Altre passività a medio e lungo termine	6.046.472	5.888.173	158.299
Passività a medio lungo termine	6.773.117	6.669.100	104.017
Capitale investito	330.118.898	336.050.906	(5.932.008)
Patrimonio netto	(231.126.880)	(230.772.538)	(354.342)
Posizione finanziaria netta a medio lungo termine	(62.166.819)	(54.326.784)	(7.840.035)
Posizione finanziaria netta a breve termine	(36.825.199)	(50.951.584)	14.126.385
Mezzi propri e indebitamento finanziario netto	(330.118.898)	(336.050.906)	5.932.008

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. Proprio per tale ragione, nel corso del 2015, la Cooperativa ha privilegiato altre forme di finanziamento (bancario) che consentono di poter effettuare una pianificazione delle uscite di cassa.

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

31/12/2015	31/12/2014
------------	------------

Margine primario di struttura	(100.898.491)	(102.584.340)
Quoziente primario di struttura	0,70	0,69
Margine secondario di struttura	(31.919.518)	(41.556.573)
Quoziente secondario di struttura	0,90	0,88

Principali dati economici

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

	31/12/2015	31/12/2014	Variazione
Ricavi netti	17.774.225	15.717.417	2.056.808
Costi esterni	12.721.316	10.239.280	2.482.036
Valore Aggiunto	5.052.909	5.478.137	(425.228)
Costo del lavoro	1.809.309	1.882.937	(73.628)
Margine Operativo Lordo	3.243.600	3.595.200	(351.600)
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	2.278.446	1.683.372	595.074
Risultato Operativo	965.154	1.911.828	(946.674)
Proventi diversi	1.983.963	1.458.087	525.876
Proventi e oneri finanziari	(2.044.451)	(2.332.748)	288.297
Risultato Ordinario	904.666	1.037.167	(132.501)
Componenti straordinarie nette	(205.863)	(280.525)	74.662
Risultato prima delle imposte	698.803	756.642	(57.839)
Imposte sul reddito	355.301	527.334	(172.033)
Risultato netto	343.502	229.308	114.194

A migliore descrizione della situazione reddituale della società si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di redditività confrontati con gli stessi indici relativi al bilancio dell'esercizio precedente.

	31/12/2015	31/12/2014
ROE netto	0,00	0,00
ROE lordo	0,00	0,00
ROI	0,01	0,01
ROS	0,17	0,21

Il valore zero è dovuto al denominatore pari al patrimonio netto di elevato importo rispetto al numeratore.

Piano finanziario e la liquidità

Nel corso dell'esercizio 2015 il Consiglio di Amministrazione ha continuato nel suo impegno di miglioramento del piano finanziario.

Particolare attenzione è stata rivolta al contenimento delle spese e ad una miglior razionalizzazione delle stesse, oltre ad un attento monitoraggio della liquidità.

Il risultato di tale sforzo lo possiamo vedere nell'esame del flusso monetario generato dalle operazioni di esercizio:

Descrizione	ABITARE SOCIETÀ COOPERATIVA 31/12/2015
FLUSSO MONETARIO DELLE OPERAZIONI DI ESERCIZIO (AVANZO D'ESERCIZIO)	
Utile dell'esercizio	343.502
Ammortamenti dell'esercizio	1.578.446
Accantonamenti al TFR	94.590
Accantonamenti ai fondi rischi e oneri (Via Passerini)	360.000
Utilizzo di fondi rischi e oneri	-96.299
Decremento per TFR liquidato	-137.971
Svalutazioni (ripristino) di immobilizzazioni (Via Cesari)	700.000
Totale	2.842.268

La tabella esposta indica chiaramente che la gestione economica di Abitare è in grado di generare liquidità, infatti partendo dal risultato economico di euro 343.502 e togliendo le partite di spesa generate da accantonamenti in parte di legge (ammortamenti e TFR) altri decisi dal

Consiglio, come i fondi rischi e le svalutazioni, necessarie per una prudente politica di bilancio, si evince chiaramente che il conto economico evidenzia un risultato positivo e quindi capacità di generare liquidità per euro 2.842.268.

La posizione finanziaria netta al 31/12/2015, era la seguente (valori in Euro):

	31/12/2015	31/12/2014	Variazione
Depositi bancari	4.481.169	5.349.350	(868.181)
Denaro e altri valori in cassa	33.290	36.280	(2.990)
Azioni proprie			
Disponibilità liquide ed azioni proprie	4.514.459	5.385.630	(871.171)
Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	11.394.664	8.791.415	2.603.249
Obbligazioni e obbligazioni convertibili (entro 12 mesi)			
Debiti verso banche (entro 12 mesi)	1.276.697	7.924.903	(6.648.206)
Debiti finanziari verso soci (entro 12 mesi)	50.322.689	57.223.726	(6.901.037)
Debiti verso altri finanziatori (entro 12 mesi)			
Anticipazioni per pagamenti esteri			
Quota a breve di finanziamenti	1.134.936		1.134.936
Crediti finanziari		(20.000)	20.000
Debiti finanziari a breve termine	52.734.322	65.128.629	(12.394.307)
Posizione finanziaria netta a breve termine	(36.825.199)	(50.951.584)	14.126.385
Obbligazioni e obbligazioni convertibili (oltre 12 mesi)			
Debiti verso banche (oltre 12 mesi)	(1)	44.711.618	(44.711.619)
Debiti finanziari verso soci (oltre 12 mesi)	12.211.042	9.647.049	2.563.993
Debiti verso altri finanziatori (oltre 12 mesi)			
Anticipazioni per pagamenti esteri	35.305.357		35.305.357
Quota a lungo di finanziamenti	14.689.458		14.689.458
Crediti finanziari	(39.037)	(31.883)	(7.154)
Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine	(62.166.819)	(54.326.784)	(7.840.035)
Posizione finanziaria netta	(98.992.018)	(105.278.368)	6.286.350

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.

	31/12/2015	31/12/2014
Liquidità primaria	0,35	0,29
Liquidità secondaria	0,48	0,45
Indebitamento	0,55	0,57
Tasso di copertura degli immobilizzi	0,90	0,87

La società detiene attività finanziarie per le quali esiste un mercato liquido e quindi di pronto realizzo in caso di necessità di liquidità.

Vengono mantenuti depositi di importo rilevante presso gli istituti di credito per soddisfare le necessità di liquidità derivanti anche da eventuali richieste di rimborso del prestito sociale. Sono stati accesi finanziamenti mirati alla copertura delle principali opere manutentive e l'erogazione degli stessi e in funzione dell'avanzamento lavori.

Le attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni e classificate nell'attivo circolante del bilancio sono esposte al valore storico di acquisto, non rilevano svalutazioni rispetto ai valori di mercato.

Prestito Sociale e remunerazione depositi

Tre le principali voci del bilancio abbiamo il "prestito sociale", nel corso dell'esercizio abbiamo avuto una diminuzione pari a euro 4.419.912; la flessione è data principalmente dalla necessità di utilizzo al risparmio soprattutto dalle fasce più giovani maggiormente penalizzate dalla crisi in atto e quindi costrette ad attingere ai risparmi propri o della famiglia. I prelievi si sono verificati in modo

abbastanza ricorrente nei casi di decessi dei soci più anziani; spesso gli eredi, neppure soci di Abitare, hanno preferito trasferire i fondi.

Durante l'anno è stata fatta anche una politica di riduzione dei tassi, progressivamente allineandoli alle diminuzioni del costo del denaro secondo quanto indicato dalla BCE.

Si sottolinea comunque che ancora oggi la remunerazione del prestito sociale è concorrenziale rispetto a quanto praticato dal sistema bancario.

Si vuole anche precisare che gli interessi passivi generati del prestito sociale a tassi superiori al tasso di remunerazione dei buoni postali fruttiferi (0,01%) ha un limite di deducibilità e precisamente tasso di buoni postali fruttiferi +0,90 pertanto 0,91%; gli interessi prodotti dalla parte di tasso superiore allo 0,91% è fiscalmente indeducibile e quindi oltre a generare costo nel bilancio della Cooperativa genera anche imposte da versare.

Ricordiamo inoltre che avendo provveduto a una nuova stesura dei regolamenti interni, anche per quanto riguarda il "Prestito Sociale" è stato rivisto il testo del regolamento seguendo le linee guida indicate da Legacoop avente per oggetto soprattutto i controlli sulla gestione dei depositi e il rispetto del rapporto indicato tra liquidità giacente e ammontare complessivo del prestito sociale.

Ci sembra opportuno inserire per maggior chiarezza la tabella sotto indicata:

CONTROLLO LIQUIDITA'/PRESTITO SOCIALE

Situazione al 31/12/2015	
	€
Liquidità (cassa e banche)	4.514.460
Titoli	11.394.664
Titoli in pegno	-2.000.000
Partecipazioni immobilizzate	594.871
Crediti esig. Entro anno successivo	3.012.477
Totale Liquidità	17.516.472



Prestito Sociale	
Depositi ordinari	45.385.552
Depositi vincolati	16.980.181
Totale	62.365.733

≡ 28,09%

Informazioni circa la voce dei crediti

Si può ritenere che i crediti vantati da Abitare abbiano una buona qualità creditizia in quanto la maggior parte sono nei confronti dei Soci, con i quali intercorre un rapporto di lungo termine.

L'ammontare dei crediti di dubbia recuperabilità è generato dal fenomeno della morosità, problema ormai ricorrente nel settore delle cooperative e conseguente in massima parte alla crisi economica che ristagna nel nostro paese e che ha portato numerose famiglie alla perdita del posto di lavoro o a una riduzione dell'occupazione.

A fronte di tale importo è stato costituito già dai bilanci precedenti un fondo rischi incrementato nell'esercizio 2015 per un importo pari a euro 337.500 raggiungendo un valore complessivo di copertura pari a euro 804.102

I rapporti con le imprese partecipate o controllate

Di seguito tabella con elenco partecipazioni e percentuale di possesso

	Valore lordo 31/12/2015	Fondo svalutazione	Valore netto 31/12/2015	% Possesso
Azioni Corridoni	10		10	1 quota
Azioni Confircoop	18.334		18.334	1 quota
Azioni coop. Antonietta	315		315	1 quota
Azioni Coopservizi	826		826	1 quota
Azioni Coop Dar	516		516	1 quota
Azioni Corcab Lombardia in liquidazione	7.888	- 7.888	0	1 quota
Azione Vivere in Cooperativa	25.885	- 25.885	- 0	1 quota
Azioni C.C.F.S.	6.354		6.354	1 quota
Consorzio Il Sole	126.782		126.782	
Azioni Ceref (n.8 x € 258)	2.064		2.064	
Unipol-immobiliare nomentana	5		5	
Azioni Imm.re Palmanova	5.378		5.378	4,44%
Esseaffe	40.000	- 8.691	31.309	
Coinco	267.341	- 267.341	-	3,53%

Consorzio Gerenzano	4.500		4.500	3,00%	
TOTALE ALTRE PARTECIPAZIONI	506.200	-	309.805	196.395	
CORCAB SVILUPPO	805.690	-	407.214	398.476	26%
TOTALE IMPRESE COLLEGATE	805.690	-	407.214	398.476	

Abitare non detiene partecipazioni di controllo.

Nel corso dell'esercizio 2015 si è proceduto alla vendita delle quote detenute in Prospettive urbane, partecipazione quasi interamente svalutata nella formazione bilancio 2014 e con un valore residuo pari a euro 13.251 la partecipazione è stata alienata ad un valore di euro 15.000 realizzando una plusvalenza di euro 1.749.

Informazioni circa il valore delle rimanenze

Il valore netto espresso in bilancio e pari a euro 7.996.120 è relativo agli immobili acquisiti con la fusione con il Consorzio Ca' Granda avvenuta nel novembre 2014.

Nel corso dell'esercizio 2015 si è proceduto alla vendita della quasi totalità degli appartamenti acquisiti in via Scarsellini, la parte residua è stata venduta nei primi due mesi del 2016.

Per gli altri immobili era già stato appostato nel bilancio del Consorzio prima della fusione un congruo fondo rischi per allineare gli immobili al valore di mercato.

RIMANENZE	RIMANENZE INIZIALI LORDE	VARIAZIONI	RIMANENZE LORDE AL 31.12.15	FONDO RISCHI
Immobile Grazioli	123.748	-47.330	76.418	41.711
Immobile Scarsellini	5.445.890	-3.535.482	1.910.408	739.357
Immobile Luino	5.851.878	0	5.851.878	1.000.000
Immobile Gerenzano	201.203	24.369	225.572	100.000
Immobile Robecco	4.812.913	0	4.812.913	3.000.000
Totale	16.435.632	-3.558.443	12.877.189	4.881.068

Rivalutazione dei beni dell'impresa

Il patrimonio immobiliare di Abitare è esposto in bilancio per un importo pari a euro 325.962.324 ed è rappresentato dai terreni su cui sorgono gli alloggi dati in godimento ai soci in base a quanto stabilito dallo statuto sociale.

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 prudenziali, 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
	Riserva rivalut. Legge 576/75	Riserva rivalut. Legge 413/91	Riserva rivalut. D.L. 185/2008		
Fabbricati	438.498	4.196.226	217.267.083	0	221.901.807

Sono inoltre comprese:

- area Passerini: sulla quale si è ancora in trattativa, dopo lunghi anni di contatti, circa la definizione del progetto e relativa convenzione con il Comune di Milano. In relazione a quest'area si è dovuto procedere ad appostare un fondo rischi di euro 360.000 relativo ad una piccola porzione di terreno che il Comune rivendica di sua proprietà per effetto di un esproprio effettuato dal CIMEP. Nell'attesa si concludano le verifiche in corso il Consiglio ha ritenuto prudentiale l'appostazione del fondo.
- area di via Cesari: su tale area non sono andate a buon fine le trattative in corso da lungo tempo con la Fondazione Girola; essendo inoltre un'area soggetta a diversi vincoli e di difficile destinazione, il Consiglio, nell'attesa di trovare delle soluzioni per valorizzarla ha ritenuto opportuno procedere ad una svalutazione della stessa pari ad euro 700.000 al fine di allineare il valore di bilancio all'attuale suo valore di utilizzo.

Informazioni circa la voce dei debiti

Una delle componenti principali di tale voce è il debito verso soci per finanziamenti di cui parte è costituito dai depositi cauzionali infruttiferi e per il restante ammontare dal prestito sociale, costante forma di finanziamento per la Cooperativa. Il valore complessivo è pari a euro 62.533.731

I finanziamenti bancari ammontano a euro 52.406.447, la maggior parte sono garantiti da ipoteche, accese su alcuni dei nostri stabili. Si è ricorsi al finanziamento bancario principalmente per opere di manutenzione straordinaria, sempre finalizzate alla conservazione dello stato del patrimonio.

L'incremento della voce finanziamenti è dato soprattutto dall'acquisizione del Consorzio Ca'Granda, finanziamenti che trovano riscontro con un aumento dell'attivo dato dal valore degli immobili apportati sempre dall'operazione di fusione.

I debiti verso fornitori mantengono un andamento costante e sono l'espressione delle spese correnti e di funzionamento assolte durante l'anno.

Politiche connesse alle diverse attività di copertura

Alcuni mutui, già presenti nel bilancio delle cooperative unificatesi, essendo a tasso variabile, sono stati coperti con strumenti finanziari atti a compensarne le variazioni.

Il Consiglio di Amministrazione, in un'ottica prudentiale, sta valutando la possibilità di copertura anche di mutui di più recente stipula e anch'essi a tasso variabile. In questo momento è una valutazione ancora in fase embrionale, al momento il mercato è posizionato su un andamento dell'Euribor a valori negativi e non si prevedono rialzi in tempi brevi, pertanto è ancora possibile spendere del tempo in valutazioni più approfondite e che consentano coperture a costi comunque adeguati.

Informazioni attinenti il personale e l'ambiente

Come previsto dal DL 81/2008 e tenuto conto del ruolo sociale e dei valori della Cooperazione a cui Abitare si ispira, anche nel corso del 2015 sono state osservate tutte le norme prescritte in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro

Nel corso del 2015 non si sono verificati incidenti sul lavoro, sono stati confermati in azienda tutte le nomine necessarie alle funzioni di sicurezza e primo soccorso, antincendio ed evacuazione.

Non si sono avuti cantieri in corso nel 2015.

Nel corso dell'esercizio, si è conclusa con esito positivo la conciliazione nascente da una controversia di lavoro sollevata da un dipendente.

Ma il Consiglio non si è unicamente limitato a porre la propria attenzione all'andamento gestionale/finanziario, ha voluto anche occuparsi del miglioramento della struttura sia in termini di formazione del personale sia rinnovando i sistemi informatici.

È stata posta grande attenzione nello strutturare in modo adeguato il personale, riassegnando le mansioni ai dipendenti di tutti gli Uffici e razionalizzando al meglio i compiti di ogni singolo operatore.

È stato fondamentale anche il passaggio ad un nuovo software gestionale, più moderno ed intuitivo ed in grado di soddisfare le esigenze di informazione oggi necessarie agli operatori e alle

richieste dei Soci.

L'avvicendamento è avvenuto in corso d'anno, a partire dal mese di ottobre 2015, coinvolgendo la stragrande maggioranza del nostro personale, a cui va un ringraziamento per aver assolto nei tempi corretti le attività ordinarie e nello stesso tempo aver permesso al nuovo software di essere operativo per la prima fatturazione del l'anno 2016, avvenuta a metà gennaio.

Inoltre grazie all'assunzione di personale qualificato, con ampia esperienza in quanto proveniente dal mondo della revisione contabile operante nel settore cooperativo, come il nuovo Responsabile dell'Ufficio Amministrativo, per la prima volta nella storia di Abitare ma anche delle tre cooperative di origine, la struttura interna è stata in grado di predisporre in completa autonomia tutte le parti del bilancio, compresa la nota integrativa.

Il ruolo era stato assolto ad interim dal novembre 2014 dall'attuale Vicepresidente Emilia Viero.

Circa l'ambiente

Nel corso dell'esercizio non si sono verificati danni causati all'ambiente per cui la società è stata dichiarata colpevole. Nel corso dell'esercizio alla nostra società non sono state inflitte sanzioni o pene definitive per reati o danni ambientali.

Informazioni circa gli investimenti

Immobilizzazioni	Acquisizioni dell'esercizio
Terreni e fabbricati	562.253
Impianti e macchinari	175.579
Altri beni	17.426

Indicatori reddituali

Nella tabella che segue si riepilogano gli indicatori desumibili dalla contabilità generale, arricchendo così l'informativa già presente nei prospetti di bilancio.

L'analisi dello sviluppo di tali indicatori evidenzia il trend dei principali veicoli di produzione del reddito della Società

Descrizione indice	31/12/2015	31/12/2014
Fatturato	17.774.225	15.717.417
Valore della produzione	16.199.744	15.231.833
Risultato prima delle imposte	698.803	756.642
Margine operativo lordo (MOL)	3.243.600	3.595.200
Risultato operativo	2.949.117	3.369.915

Indicatori finanziari

Di seguito si riporta uno schema di "stato patrimoniale" finanziario in modo da evidenziare la capacità della società di far fronte ai propri impegni nel medio-lungo termine

Descrizione	ABITARE SOCIETA' COOPERATIVA 31/12/2015
ATTIVO	
Attività disponibili	28.323.234
Liquidità immediate	4.514.459
Liquidità differite	15.812.655
Rimanenze finali	7.996.120
Attività fisse	332.025.371
Immobilizzazioni immateriali	357.272
Immobilizzazioni materiali	330.546.477
Immobilizzazioni finanziarie	1.121.622
CAPITALE INVESTITO	360.348.605
PASSIVO	
Debiti a breve	58.519.357

Debiti a medio/lungo	70.702.368
Mezzi propri	231.126.880
FONTI DEL CAPITALE INVESTITO	360.348.605

Attività fisse	332.025.371	Mezzi propri	231.126.880
	92%		64%
		Debiti a medio/lungo	70.702.368
			20%
		Debiti a breve	58.519.357
			16%
Attività disponibili	8% 28.323.234		
CAPITALE INVESTITO	360.348.605	FONTI DEL CAPITALE INVESTITO	360.348.605

Attività di ricerca e sviluppo

Ai sensi dell'art. 2428 comma 2 numero 1 la Cooperativa ha proseguito nella sua attività di sviluppo orientata soprattutto a migliorare i processi informatici e di risparmio energetico continuando a migliorare i sistemi in dotazione per renderli più adatti alle esigenze e alle richieste dei Soci e a servizi riguardanti il deposito sociale.

In campo amministrativo, come si è già avuto modo di descrivere, si è proceduto all'adozione di un nuovo software contabile e gestionale.

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 si precisa che la Cooperativa Abitare s.c. non ha fatto uso di strumenti finanziari e di conseguenza non sussistono rischi finanziari. Il prestito sociale pari a 62 milioni di euro costituisce la forma più lineare di finanziamento per la Cooperativa.

I finanziamenti dei Soci (cosiddetti prestiti sociali) non espongono la Società ad alcuna pretesa da parte di terzi, il Consiglio di Amministrazione è comunque impegnato a mantenere una liquidità, come suggerito anche da Legacoop, necessaria ed utile a soddisfare il requisito di "debito a vista".

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

Rischio di credito

Si può ritenere che i crediti vantati dalla Società abbiano una buona qualità creditizia, in quanto la maggior parte degli stessi sono verso Soci, con i quali intercorre un rapporto di lungo termine.

L'ammontare delle attività finanziarie ritenute di dubbia recuperabilità è stato completamente coperto dal fondo rischi su crediti che riporta un ammontare pari a 807.000 euro.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Nei mesi immediatamente successivi alla chiusura dell'esercizio si è completata la vendita delle unità immobiliari di via Cialdini.

Sono pervenute le dimissioni di due membri del Consiglio di Amministrazione, per motivazioni di carattere personale e si è provveduto alla sostituzione degli stessi con l'inserimento di altre due persone per cooptazione.

Sono stati perfezionati con BPM un mutuo chirografario per estinzione di altri due mutui accesi in momenti in cui tassi erano elevati, e un mutuo fondiario per le opere di ristrutturazione in programma nel quartiere di via Davanzati.

Propagato da un edificio vicino, si è sviluppato un incendio nella Villa di Luino prontamente domato dai vigili del fuoco. Il danno è già stato ripristinato a spese dell'assicurazione.

Tra le varie iniziative il Consiglio di Amministrazione ha inserito un nuovo contratto di godimento a tempo determinato associato ad una copertura assicurativa per incontrare le esigenze dei soci impossibilitati a

versare l'intero deposito cauzionale ed ha lanciato un programma di rinnovamento dello Statuto e dei Regolamenti Interni che verrà sottoposto all'approvazione alla prossima Assemblea dei Soci.

Dal punto di vista tecnico è stata avviata l'opera di rifacimento dell'impianto di adduzione del gas in via Cecchi ed è stato installato un apparecchio per la purificazione dell'acqua al fine di prevenire la formazione di legionella negli stabili di via Val di Ledro.

Continua l'opera di pianificazione ed esecuzione delle Manutenzioni Straordinarie necessarie per la sicurezza ed il mantenimento del Patrimonio Immobiliare a norma delle Leggi vigenti.

Evoluzione prevedibile della gestione

Nel corso del corrente esercizio il Consiglio di Amministrazione proseguirà nell'opera di un'attenta e oculata gestione rivolta al contenimento dei costi alla massima valorizzazione del patrimonio sociale e ad un attento monitoraggio della liquidità.

Sarà inoltre cura del Consiglio portare avanti con le istituzioni coinvolte la definizione dell'area Passerini, cercare le più opportune soluzioni di impiego/valorizzazione degli Immobili rivenienti dalla fusione (Luino Robecco).

Inoltre, vista la notevole svalutazione, si cercherà una soluzione idonea per l'impiego o la cessione dell'area Cesari.

Destinazione del risultato d'esercizio

Signore Socie e Signori Soci,

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

Risultato d'esercizio al 31/12/2015	Euro	343.502
30% a riserva legale	Euro	103.051
3% ai fondi mutualistici ex art. 11 legge 59/92	Euro	10.305
67% a riserva indivisibile ex art. 12 legge 904/77	Euro	230.146

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*