

Relazione a cura del Presidente

Gentili Socie e Gentili Soci,

Il 2017 che è iniziato all'insegna delle preoccupazioni per la Brexit e per l'elezione di D. Trump, ha poi evidenziato una vivace ripresa internazionale.

Il recupero del commercio mondiale, l'Euro debole, i bassi prezzi delle materie prime e i tassi d'interesse a zero sono stati i fattori della ripresa dell'Eurozona. Questa positiva congiuntura ha favorito tutte le economie dell'UE, tuttavia i differenziali di crescita fra i diversi paesi, restano ampi e, purtroppo, a sfavore dell'Italia.

Anche se a ritmi ancora modesti, l'economia italiana è attraversata da una fase di graduale recupero, aiutato dall'export che con la debolezza dell'Euro hanno sortito effetti positivi.

Se in Italia questa crescita dovesse arrestarsi, su ritmi inferiori al 2%, i comparti più legati alla domanda interna stenterebbero ad avvertire gli effetti positivi derivanti dal miglioramento della congiuntura. Allo stato attuale, quindi, escludendo il caso drammatico della Grecia, la posizione italiana sembrerebbe distinguersi in negativo.

In questo contesto, alla domanda che ci poniamo costantemente riguardo il nostro compito di dare case dignitose ad un costo sostenibile, pensiamo che la nostra risposta debba essere: la Cooperazione al centro dell'abitare collaborativo, con percorsi di coesione sociale per un nuovo welfare di comunità.

Oggi, la nostra Cooperativa mostra una situazione economica stabile: è una realtà sana che può guardare al futuro. Questo risultato deve però essere consolidato nel tempo, senza dimenticare che garantire una casa sostenibile per tutti richiede nuove regole e una cooperativa capace di rinnovarsi di fronte alle sfide che il domani ci pone.

Nel triennio di attività, il Consiglio di Amministrazione ha consolidato alcuni risultati positivi: l'efficienza amministrativa che, grazie al controllo di gestione, ha rafforzato la verifica dei costi e attraverso le gare di assegnazione lavori ha permesso la diminuzione di essi; la conclusione del percorso di efficientamento della struttura, prima con l'internalizzazione del lavoro amministrativo, poi con il rafforzamento dell'ufficio tecnico attraverso l'inserimento di un responsabile e di una nuova procedura informatica di gestione dei guasti.

Questo efficientamento darà la possibilità di un controllo sempre più efficace su tutto il processo produttivo, contribuendo al contenimento della spesa a beneficio dei bilanci delle famiglie e della cooperativa.

Tali modifiche sono state avviate in seguito al pensionamento di una risorsa, la collaboratrice Wilma Giudici, che operava allo sportello e che ringraziamo per il lavoro svolto e ad una collega uscente che si occupava della comunicazione si è avvicinata una nuova collaboratrice.

IL VALORE DELLA COOPERATIVA UN BILANCIO DEL TRIENNIO 2015/2018

In questo triennio il CdA ha portato a termine gli obiettivi che si era prefissato.

Il Consiglio di Amministrazione ha operato per garantire ai soci case a costi ragionevoli: il nostro canone massimo è di € 65,42. Dato, quest'ultimo, che tra le cooperative a noi simili, risulta essere tra i più bassi. Se pensiamo infatti ai canoni di housing sociale della Caritas di Milano, che propone alloggi ALER ristrutturati a € 55 a mq, o agli interventi di cooperative del Lazio, finanziati da fondi di Cassa depositi e prestiti - SGR, con canoni di € 72,00 a mq, la nostra realtà si conferma quella con il canone più sostenibile.

La modifica del Regolamento "Assegnazione alloggi", il CdA ha facilitato economicamente il subentro dei figli e dei fratelli, ha agevolato alcune categorie di Soci con la dilazione in 10 rate del deposito cauzionale, ha facilitato il cambio degli alloggi con metrature diverse: da maggiore a minore, e ha permesso l'attivazione delle convenzioni con Enti e Cooperative.

Inoltre ha pubblicizzato la Cooperativa attraverso l'iniziativa di Open day, che quest'anno vedrà la sua terza edizione.

Queste modifiche hanno permesso durante il triennio di passare dall'assegnazione di 40 alloggi nel 2015, a 63 nel 2016, fino ad arrivare a 69 nel 2017 di cui 6 in convenzione con Enti, al fine di permettere l'utilizzo degli alloggi a persone momentaneamente in difficoltà o lavoratori e studenti con affitto temporaneo.

Nonostante questo dato, lo sfritto è ancora una criticità che dovremo monitorare costantemente, perché il nostro corpo sociale è costituito in gran parte da persone di età avanzata ed il ricambio ordinario dei soci non copre gli alloggi che si liberano.

Il CdA ha avviato un percorso partecipato con il progetto "Protagonisti di quartiere": un percorso di formazione rivolto ai Soci e ai cittadini. Il progetto ha visto l'elaborazione di un questionario che verrà distribuito a tutti i Soci per rilevarne i bisogni, la qualità delle relazioni e delle competenze.

Un altro gruppo di lavoro ha permesso di raggiungere un importante obiettivo riguardante la modifica del regolamento dei Comitati di Quartiere.

Questo importante traguardo è stato ottenuto con un percorso partecipato a cui hanno aderito i Comitati dei Quartieri di M. Rosa, Campo dei Fiori, Garibaldi; alcuni soci in qualità di referenti del proprio quartiere e alcuni Soci indicati dal CdA e coordinati da due Consiglieri.

Il lavoro svolto ha dato esito positivo e il risultato sarà posto in votazione durante l'assemblea di Bilancio.

Il CdA ha consolidato una rete di contatti con numerosi operatori del territorio sia pubblici che privati, con i quali, attraverso "L'Ufficio supporto fragilità" è possibile confrontarsi su tutti gli aspetti riguardanti la fragilità economica e lavorativa e ricevere informazioni sulle realtà competenti che operano sul territorio e che si occupano di suddette problematiche. A tal proposito stiamo lavorando in sinergia con "Comuni insieme" ad un progetto in cui i nostri Soci in difficoltà e con i requisiti possono richiedere delle borse lavoro affiancando operatori dipendenti dalle imprese che collaborano con noi.

Si sono consolidate le relazioni tra CdQ Comm. Tecnica, Uff. Tecnico e consulenti dei progetti per i lavori di manutenzione straordinaria e le gare d'appalto per i rinnovi dei contratti che sono stati effettuati.

Sono stati conclusi i seguenti interventi sul patrimonio:

Gramsci e Turati, per € 699.531 (meno 233.909 contributo conto termico) Campo dei Fiori, € 1.280.149 meno € 66.390 (contributo conto termico) L'adeguamento della contabilizzazione calore e ACS € 1.225.331, adeguamenti normativi CPI di Bonfanti e XXV aprile € 15.000.

È stata sostituita la caldaia in Bonfanti per € 39.372,000 (meno € 15.147,00 contributo conto termico).

Nel 2018 si avvieranno gli adeguamenti normativi CPI degli altri quartieri.

Nel corso del triennio sono stati rinnovati con gara d'appalto i contratti delle pulizie, con un nuovo gestore e un risparmio di € 70.000 circa nel biennio, e quello del Verde. Un discorso più ampio merita il quartiere Garibaldi e il vecchio circolo dove abbiamo attivato un tavolo di confronto con l'amministrazione comunale, volto alla valorizzazione del nostro patrimonio edilizio che si colloca nel centro storico.

L'obiettivo primario è quello di ottenere dall'amministrazione comunale, la possibilità di riqualificare il nostro patrimonio, potenziare l'offerta abitativa, commerciale e ricreativa attuale e attivare degli spazi con servizi alla persona. Progetto, quest'ultimo, realizzabile se si troveranno dei partner con cui condividere non solo il progetto del mix abitativo, ma anche quello dei costi e eventuali finanziamenti. Altresì, questo progetto ha l'obiettivo di rafforzare l'identità e il ruolo sociale della Cooperativa sul territorio.

Informazione sulla gestione finanziaria:

Nel corso degli ultimi anni abbiamo rinegoziato più volte il mutuo in essere con BPM (oggi Banco BPM) riducendo, così, progressivamente il tasso di interesse dall'originario 5,894% al 3,651% e, nel corso del 2017, al 2,692%. Questa operazione produrrà risparmi complessivi quantificabili in circa € 1.200.000 alla scadenza.

Nel triennio abbiamo anche proposto tre emissioni di prestito vincolato per complessivi € 4.500.000 e per tutte si è avuta un buon riscontro da parte dei soci.

Evitando operazioni che comportino il ben che minimo rischio, abbiamo garantito l'equilibrio economico finanziario a protezione del prestito sociale, perché il CdA è consapevole che le risorse disponibili appartengono ai Soci, che con i loro risparmi favoriscono il conseguimento degli scopi sociali della cooperativa. Non vi sono attività finanziarie ritenute di dubbia recuperabilità.

L'importo di € 6.265.218 iscritto tra le attività finanziarie è investito in strumenti, che come ho scritto prima, sono a basso rischio e facilmente smobilizzabili.

A garanzia del risparmio sociale e per far fronte all'elevato rischio della sua natura breve, poiché potrebbe essere richiesto dai soci in brevissimo tempo, è stato consolidato l'obiettivo di mantenere un fondo liquido pari al 30% del suo ammontare, senza la necessità di ricorrere a finanziamenti bancari, come stabilito dalle nuove normative di legge per le cooperative.

In conclusione, offrire una casa significa progettare e ristrutturare gli edifici in modo efficiente, ma anche rendere disponibili piattaforme e creare sinergie che consentano di attivare le risorse presenti sul territorio per costruire comunità ed efficienza.

La gestione sociale di tipo cooperativo rappresenta oggi in Italia, l'infrastruttura che può permettere interventi di mix abitativo, composti da un'offerta in locazione, in proprietà e alloggi di housing sociale, e tende a promuovere l'integrazione urbana e sociale di tali interventi. Determinando in questo modo un nuovo modello di welfare di comunità che con l'esperienza del Laboratorio sul Gestore Sociale

Cooperativo apre una nuova prospettiva di riuscita del suddetto modello.

In sintesi, la combinazione del processo di finanziarizzazione e socializzazione, oltre alla collaborazione tra settore pubblico, privato, delle cooperative e del terzo settore, può rappresentare una strada alternativa.

Questa strada dovrà essere in grado di produrre valore aggiunto secondo diverse dimensioni: in ambito economico in termini di ricchezza materiale; in ambito economico-finanziario in termini di una maggiore e migliore offerta abitativa; in fine in ambito sociale in termini di produzione di beni relazionali.

La produzione di tali valori è volta al rafforzamento del senso di appartenenza alla comunità e alla creazione di valore sociale e culturale, mediante la diffusione di valori di cittadinanza attiva, equità, tolleranza, gestione dei conflitti, solidarietà e mutualità.

Il bilancio che viene sottoposto al vostro esame è stato redatto secondo i criteri della continuità aziendale e il rispetto delle disposizioni di legge della buona tecnica contabile.

Il presente bilancio composto dallo stato patrimoniale, conto economico che verrà poi illustrato sotto l'aspetto tecnico dal Direttore della cooperativa e dalla nota integrativa a cui si rimanda per ogni ulteriore dettaglio, rappresenta in modo meritevole e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Il Consiglio propone all'assemblea dei soci di destinare l'utile d'esercizio pari a € 619.418,00 nel modo seguente:

- versamento a fondo mutualistico € 18.583,00 pari al 3% dell'utile di esercizio (destinazione obbligatoria),
- accantonamento a riserva legale del 30% dell'utile di esercizio, pari a € 185.825,00 (adempimento obbligatorio)
- accantonamento riserva straordinaria indivisibile (ovvero risorse da investire nell'azione sociale) pari a € 415.010,00.

Il Presidente
Enrico Bruschi