

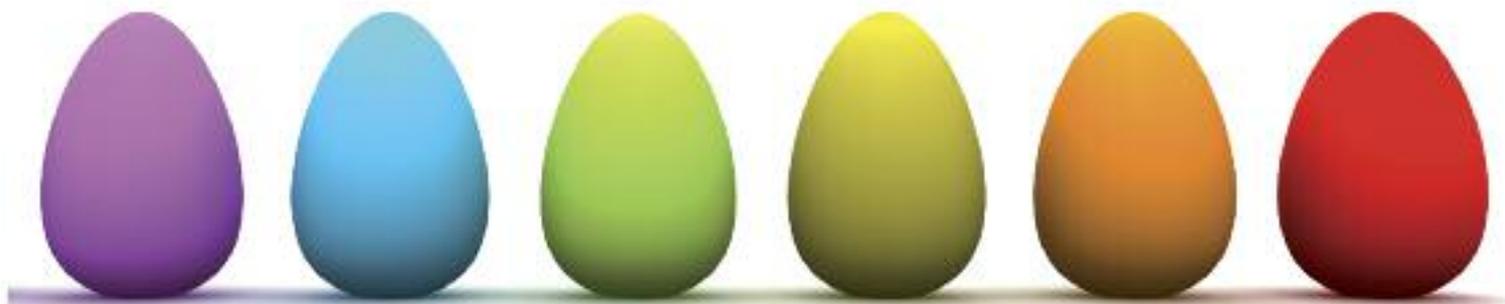
**BILANCIO
SOCIALE**




**CONSORZIO
COOPERATIVO
CA'GRANDA**



2010

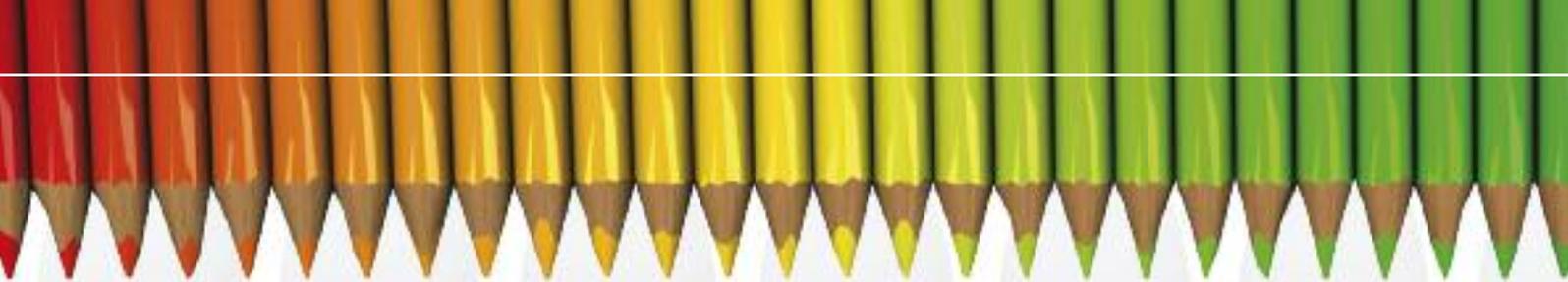


BILANCIO SOCIALE

2010



**CONSORZIO
COOPERATIVO
CA'GRANDA**



IDENTITÀ

10

CENNI STORICI	12
IL CONSORZIO COOPERATIVO CA'GRANDA	16
I NOSTRI VALORI	18
LA NOSTRA MISSIONE	22
I NUMERI DEL CONSORZIO	26
IL CONTO ECONOMICO E IL PATRIMONIO	28
STRUTTURA ORGANIZZATIVA	31
IL CONSORZIO E IL SISTEMA COOPERATIVO	34

CARTA D'IDENTITÀ DEL CONSORZIO	06
LETTERA DEL PRESIDENTE	07
PREMESSA METODOLOGICA	08

VALORE AGGIUNTO

36

COS'È IL VALORE AGGIUNTO	38
IL BILANCIO CONSOLIDATO DEL SISTEMA CONSORZIO	40
IL MERCATO IMMOBILIARE A MILANO NEL 2010	42
HOUSING SOCIALE	44
IL MODELLO VILLAGGIO	46
IL MODELLO VILLAGGIO - PRIMA INFANZIA	48
CREDITO E SOLVIBILITÀ	50
LE REALIZZAZIONI	52
VILLAGGIO COOPERATIVO GRAZIOLI - QUARTIERE PALANZONE - RESIDENZA CAIANELLO	52
VILLAGGIO COOPERATIVO SCARSELLINI	54
LUINO, CASA BOTTA E VILLA MAGHETTI	58
ROBECCO SUL NAVIGLIO	61
PIANO DI RECUPERO URBANISTICO CERTOSA R.12 E R.13 E GERENZANO	62
PORTA NORD MILANO	63
COME MISURARE GLI INTANGIBLES	64
DISTRIBUZIONE DEL VALORE AGGIUNTO	68
AFFORDABILITY INDEX	72



RELAZIONE SOCIALE

74

MAPPA DEGLI STAKEHOLDER

76

RISORSE UMANE

78

PROGETTARE INSIEME

80

IL CONSORZIO E IL SOCIALE

86

SPORTELLI DI PROSSIMITÀ "LUOGHI D'INCONTRO"

88

TEATRO DELLA COOPERATIVA

90

CIRCOLO CULTURALE ITALO CALVINO E QUELLI DEL VILLAGGIO

91

SASSETTI CULTURA E LA SCUOLA DI ARTI CIRCENSI E TEATRALI

92

ARCI VARIEAZIONI E ALEX ETXEA

93

COME COMUNICHIAMO

95

IL NOSTRO CONCETTO DI ABITARE

96

CONCLUSIONI

98

ADVISORY

100

CREDITI

102



CONSORZIO COOPERATIVO CA'GRANDA
SOCIETÀ COOPERATIVA

SEDE AMMINISTRATIVA
P.LE MACIACHINI, 9 - 20159 MILANO
TEL. 02.36569055 - FAX 02.36569069

SEDE LEGALE
VIA VAL MAIRA, 4 - 20162 MILANO

REGISTRO IMPRESE N. 16864/2000
REA N. 1604877
C.F. E P.IVA 12962830159
ALBO COOP. A MUTUALITÀ PREVALENTE N. A103844

WWW.COOPCAGRANDA.IT
INFO@COOPCAGRANDA.IT



Caro lettore,

Il Bilancio Sociale 2010, in continuità con le due precedenti edizioni, rappresenta la volontà di descrivere e raccontare il nostro lavoro svolto nel corso dell'ultimo anno. Ci siamo quotidianamente impegnati a mantenere fede alla nostra missione di impresa cooperativa: realizzare abitazioni per i nostri soci e offrire servizi alla persona. Nel corso dell'ultimo anno l'andamento dei nostri progetti ha visto il proseguimento della realizzazione del Villaggio Cooperativo Scarsellini, sito a Milano, intervento che sarà ultimato entro il 2011 con la consegna di 109 unità abitative; a Luino, sul Lago Maggiore, sono state recuperate due Ville storiche del '600; a Robecco sul Naviglio, ha preso avvio un progetto che prevede la realizzazione di 80 unità abitative. Negli ultimi anni abbiamo consegnato ai soci oltre 500 abitazioni di qualità realizzate prestando attenzione al risparmio energetico e dotate di spazi per la socializzazione degli abitanti. In un evidente e pesante momento di crisi, specialmente nel settore abitativo, abbiamo sempre cercato di conciliare il bisogno di alloggi con il miglior rapporto tra qualità e prezzo.

Un Consorzio di Cooperative di abitanti, come il nostro, si connota per cercare di rispondere alle diversificate esigenze delle persone. La casa deve essere progettata in funzione di chi la abita, con le molteplici esigenze; per questo, da sempre, destiniamo importanti risorse alla qualità dell'abitare. Poniamo grande attenzione allo studio del territorio per ottimizzare l'integrazione di un palazzo nel quartiere e insieme offrire servizi ai soci che tengano conto dei diversi bisogni, specialmente quelli delle fasce sociali più deboli, i giovani e gli anziani.

Le nostre Cooperative da sempre hanno nella solidarietà e nell'impegno sociale un valore aggiunto, destinando a tal fine importanti risorse di bilancio, senza mai distribuire utili di gestione. In tal senso il nostro impegno continuativo è testimoniato dalla vitalità di numerose associazioni, teatri che garantiscono cultura e lavoro nella città di Milano. Le prossime sfide ci vedranno protagonisti nell'offrire la nostra professionalità ed esperienza anche ad altri soggetti cooperativi per creare nuove sinergie volte ad offrire il miglior prodotto casa.

Siamo certi che la presenza ultracentenaria delle nostre consorziate, unita alla volontà di affrontare gli scenari futuri, permetteranno al nostro Movimento Cooperativo di essere attore protagonista nel Paese ponendo sempre al centro la persona.

Settembre 2011
il Presidente
Giovanni Poletti

METODOLOGIA

Il Bilancio Sociale è lo strumento che un'organizzazione utilizza per comprendere e valutare gli effetti sociali della propria attività e, in particolare, la capacità di perseguire gli obiettivi dichiarati. Esso affianca e integra il bilancio e gli strumenti tecnico-contabili tradizionali, che si rivelano inadeguati per organizzazioni che si prefiggono anche obiettivi di ordine sociale.

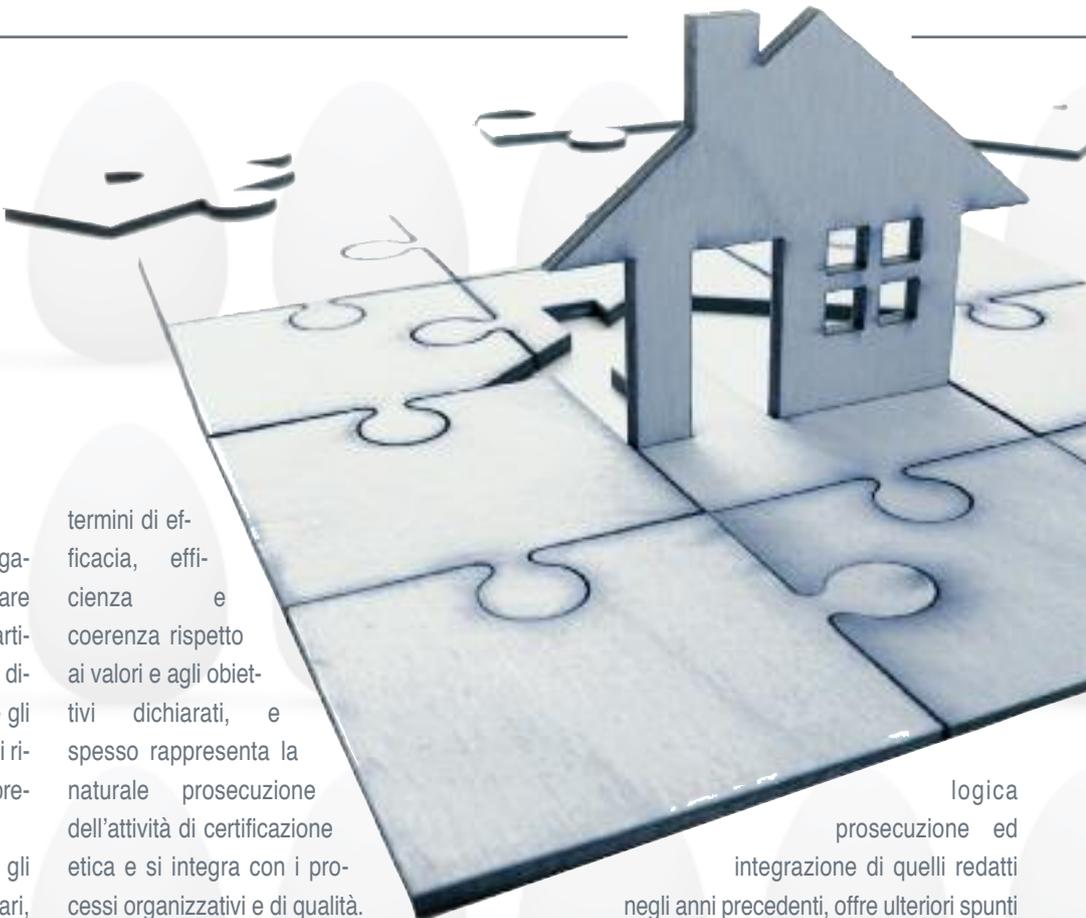
La contabilità tradizionale, infatti, ignora gli aspetti non quantificabili in termini monetari, connessi alla qualità della vita, alla difesa dell'ambiente, alla lotta all'esclusione sociale e alla produzione di benessere per le comunità; in generale, non offre informazioni sulla capacità delle organizzazioni di rispondere in modo adeguato alle esigenze dei clienti diretti ed indiretti. Ne risulta, quindi, un'immagine parziale e "opaca" degli obiettivi e dei risultati effettivamente perseguiti dall'azienda.

Il Bilancio Sociale, dunque, è lo strumento di sintesi che permette di valutare e rendere conto, a tutti gli interlocutori interni ed esterni (stakeholder) dell'attività caratteristica di una società, in

termini di efficacia, efficienza e coerenza rispetto ai valori e agli obiettivi dichiarati, e spesso rappresenta la naturale prosecuzione dell'attività di certificazione etica e si integra con i processi organizzativi e di qualità.

Nel 2008 il primo Bilancio Sociale del Consorzio Cooperativo Ca'Granda era caratterizzato dallo slogan: "Non basta saper fare, bisogna far sapere di saper fare", nel 2009 la seconda edizione del Bilancio Sociale veniva redatta per continuare a soddisfare l'esigenza di farsi conoscere, naturale per un'organizzazione che si consolida, che persegue con soddisfazione i suoi obiettivi, che trasmette e sostiene i valori in cui crede.

Nel 2010 abbiamo predisposto la terza redazione del Bilancio Sociale del Consorzio Cooperativo Ca'Granda che, oltre ad essere la



logica prosecuzione ed integrazione di quelli redatti negli anni precedenti, offre ulteriori spunti di riflessione e propone le due grandi sfide con cui si è misurato nel corso dell'ultimo anno; una interna, la nascita di Abitare società cooperativa, a seguito della fusione di tre storiche Cooperative di abitanti, ed una esterna di enorme rilevanza, la costituzione della Alleanza delle Cooperative Italiane.

"Fare un bilancio", dicevamo, è un modo per guardarsi indietro, tirare le somme, valutare quali obiettivi si sono raggiunti e con quali costi; l'aggettivo "sociale" indica la volontà di porre al centro le relazioni che l'organizzazione intesse con i vari portatori di interesse.



La redazione di questo documento è il risultato dello sforzo di leggere i dati di bilancio, di valutare la qualità dei prodotti edilizi, di comprendere la nostra realtà: un consorzio di Cooperative di abitanti. Per cercare di raggiungere questo scopo è stato attivato un processo di rendicontazione sociale all'interno del quale si possono individuare alcuni elementi essenziali, che ne costituiscono le linee guida.

AUTONOMIA

Il Bilancio Sociale è un documento autonomo, redatto indipendentemente dal bilancio economico, ma coerentemente con lo stesso. Infatti, pur non trascurando la componente economica, il Bilancio Sociale ha una finalità differente, offre una visione globale, che considera il valore creato dall'organizzazione in senso più ampio e distribuito. Esso considera gli "asset" intangibili dell'organizzazione, ovvero quei fattori che producono un valore aggiunto non interamente cal-

colabile in modo quantitativo, per esempio il capitale umano, la crescita delle relazioni e della cultura, gli impatti sull'ambiente.

PERIODICITA'

Il processo di rendicontazione è stato progettato perché diventi uno strumento di gestione interna al Consorzio e a disposizione dei soci, per questo è un impegno periodico (annuale) attraverso il quale il dialogo con i portatori di interesse potrà mantenersi vivo, continuo e costruttivo.

MULTI DIMENSIONALITA'

Il Bilancio Sociale investe l'organizzazione nella sua totalità, ovvero è stato progettato in termini di impatto economico, sociale e ambientale. Ad oggi, non esistono standard redazionali formalmente riconosciuti, ma tra le linee guida proposte, le più autorevoli sono quelle definite dal gruppo di studio costituito appositamente per il Bilancio Sociale, il GBS (Gruppo Bilancio Sociale), che propongono l'approccio multidimensionale sopra definito, pertanto si è scelto di rispecchiarne la struttura, scandita in tre mo-

menti: **IDENTITÀ, VALORE AGGIUNTO, RELAZIONE SOCIALE.**

Il Bilancio Sociale in formato cartaceo viene inviato a tutti i soci del Consorzio, a coloro che ne fanno richiesta e a tutti gli stakeholder. Viene inoltre utilizzato in tutte le occasioni pubbliche promosse dal Consorzio come presentazione dello stesso. Sul sito del Consorzio è disponibile il Bilancio Sociale in formato PDF.

Le linee guida suggeriscono quali aspetti rendicontare, ma senza obbligare riguardo alla quantità, alla qualità e all'intensità degli indicatori di cui tenere conto.

Alla base dell'attività di rendicontazione sociale vi è l'obiettivo di un miglioramento continuo che sia possibile misurare attraverso un insieme di indicatori, che consentano di confrontarsi con tutti i portatori di interessi per conoscere sempre meglio i loro bisogni e come viene percepita la qualità dell'abitare offerta dal Consorzio.

Il Bilancio Sociale, inoltre, è parte integrante e particolarmente efficace della strategia di comunicazione di tutta l'organizzazione.



UN UN COOPERATIV



CONSORZIO DI VE DI ABITANTI



1861 > 2011 > >
150° anniversario Unità d'Italia

LA MUTUALITÀ COOPERATIVA,
DEFINITA DAI PRINCIPI DELL'ALLEANZA COOPERATIVA INTER-
NAZIONALE, NON È SOLO UN MODO DI PRODURRE E DISTRI-
BUIRE LA RICCHEZZA PIÙ ADEGUATO AGLI INTERESSI DEI
PARTECIPANTI, MA UNA CONCEZIONE DEI RAPPORTI UMANI.

ARTICOLO 45 COSTITUZIONE ITALIANA

La Repubblica riconosce la funzione sociale della cooperazione a carattere di mutualità e senza fini di speculazione privata.

La legge ne promuove e favorisce l'incremento con i mezzi più idonei e ne assicura, con gli opportuni controlli, il carattere e le finalità.

>> Affrontare il tema della nascita e dello sviluppo del Movimento Cooperativo nel mondo ed in Italia, vuol dire ripercorre la storia politica ed economica dell'occidente sviluppato e osservarne con spirito critico i grandi successi e le altrettanto spaventose crisi.

La nascita del Movimento Cooperativo si fa risalire a Rochdale, in Inghilterra, in un piccolo negozio di Toad Lane che dal 21 dicembre 1844 ospitò la prima Cooperativa organizzata del mondo. Il bancone fatto con una tavola appoggiata su due barili, la panca per l'attesa, le bilance e i cinque prodotti messi in vendita (zucchero, burro, farina di grano e d'avena, candele), riprodotti nel museo, danno la misura di quanto fosse forte lo slancio di solidarietà dei primi cooperatori e quanto necessario il loro impegno.

La rivoluzione industriale era ormai già avanzata, ma le condizioni di vita di operai, contadini e artigiani erano assai precarie; lo sviluppo economico non poteva permettersi di fermarsi per curarsi di chi rimaneva indietro, lo slancio sempre proteso verso un progresso i cui frutti non sarebbero stati redistribuiti in base ai principi di mutualità e solidarietà.

Eppure i 28 soci fondatori di questa Cooperativa di consumo, la Società dei "Probi Pionieri di Rochdale", fedeli ai principi del cartismo e del filantropismo oweniano cercarono di operare per "adottare provvedimenti per assicurare il benessere ma-

LEGACOOP IN CIFRE

	COMPARTI	FATTURATO 2009 (milioni di Euro)	OCCUPATI 2009 (milioni di Euro)	SOCI 2009
Legacoop Agroalimentare	Agro-alimentare	7.311	21.976	196.219
LEGA PESCA	Pesca	873	4.640	18.780
ANCPL	Produzione e Lavoro	9.750	36.900	24.500
ANCST	Servizi ⁽²⁾	8.350	190.000	122.000
Legacoop Sociali	Cooperazione Sociale	2.750	92.000	98.000
Legacoop Turismo	Cooperazione Turistica ⁽³⁾	550	1.100	2.400
ANCC-COOP	Consumatori	12.744	57.000	7.200.000
ANCD-CONAD	Dettaglianti ⁽¹⁾	9.361	37.000	3.600
Legacoop Abitanti	Abitazione ^(a)	1.074	1.535	419.200
	Altre Attività	3.800	43.350	466.000
	TOTALE	56.563	485.501	8.550.699

^(a) Valore Immobili ultimati nell'anno

⁽¹⁾ Il numero degli occupati comprende soci e dipendenti dei pdv.

⁽²⁾ Il dato degli occupati comprende anche i soci imprenditori che hanno con la cooperativa un rapporto di fornitura di Servizi, ad es. il settore dell'autotrasporto con i soci artigiani.

⁽³⁾ I dati sono stati allineati a quelli totali della rete.

Box Dati Fonte:

ASSOCIAZIONI NAZIONALI DI SETTORE,
elaborazioni Centro Studi Legacoop

teriale e migliorare le condizioni familiari e sociali dei soci...", dando forma e sostanza al concetto di mutualità. E così, con 28 sterline di capitale iniziale e ben fissi in mente i principi ed i valori, i 28 tessitori iniziarono l'avventura.

Da quella data la Cooperazione, che si inserisce nell'ambito di quella libertà di associazione che è una delle conquiste essenziali dell'800, comincia a diffondersi un po' in tutta Europa, Italia compresa. La prima Cooperativa costituita nel nostro paese è il Magazzino di previdenza di Torino, una Cooperativa di consumo, sorta nel 1854 per iniziativa della "Associazione degli operai". Due anni più tardi ad Altare, in Provincia di Savona, nasce la "Artistica Vetraria", una Cooperativa di lavoro. Le

prime Società Cooperative nascono, insomma, per dare una risposta, sulla base di un principio di solidarietà, a problemi immediati e particolari come la disoccupazione e l'aumento del costo della vita.

Il Movimento Cooperativo si diffonde ed a soli venti anni da Rochdale in Gran Bretagna esistevano già 454 Società Cooperative e veniva fondata la "Cooperative Wholesale Society", in Francia si diffondevano le teorie mutualistiche di Louis Blanc e, nello stesso anno della seconda Internazionale (1889), si teneva a Parigi un convegno cooperativo europeo.

Nel frattempo in Germania la fondazione delle Casse Raffeisen andava sperimentando nuove forme aggregative e negli Stati Uniti fiorivano, fin dal 1850, le idee

fourieriste.

In Italia, tutto avvenne in ritardo e con dimensioni minori nei diversi stati che componevano il Paese fino al 1861, anno dell'Unità.

L'impulso democratico e mazziniano fece fiorire società di mutuo soccorso, magazzini di previdenza, Società Cooperative operaie.

La diffusione dell'idea cooperativa trova il sostegno, con accenti ed impostazioni diverse, di esponenti prestigiosi della politica del tempo. Basti pensare a Giuseppe Mazzini, ad un esponente del nascente socialismo come Andrea Costa, ad un liberale "giolittiano" come Luigi Luzzatti.

Questa pluralità di approcci all'impostazione di fondo da dare al Movimento Co-



COOPERATIVE ADERENTI A LEGACOOP ABITANTI LOMBARDIA	221
DI CUI ISCRITTE ALL'ALBO NAZIONALE	151
SOCI	175.955
ALLOGGI A PROPRIETÀ INDIVISA	17.823
N° DIPENDENTI	363
COLLABORATORI	200
RACCOLTA PRESTITO SOCIALE	€ 574.073.581
FATTURATO	€ 366.081.346
VERSAMENTI A COOPFOND	€ 635.395
PATRIMONIO NETTO	€ 246.368.132

Box Dati LEGACOOP ABITANTI LOMBARDIA • Fonte: www.casacoop.it (2010)

perativo, corrispondente a specifiche ispirazioni politiche e ideologiche, emerse con chiarezza nell'autunno del 1886, quando 100 delegati, in rappresentanza di 248 società e di 70.000 soci, si riunirono in Congresso a Milano, dal 10 al 13 ottobre, per dare vita ad una strutturazione organizzativa che assicurasse lo sviluppo e il coordinamento di un Movimento Cooperativo assai variegato. Nacque allora la Federazione Nazionale delle Cooperative e Mutue, che nel 1893 si sarebbe trasformata in Lega delle Cooperative e Mutue. All'interno della Lega



IL NEGOZIO DI TOAD LANE A ROCHDALE

trovava espressione anche l'altro grande filone di ispirazione della cooperazione italiana: quello cattolico, portatore di una concezione interclassista della cooperazione, imperniata su un forte solidarismo sociale.

Prima della Grande Guerra, la cooperazione aveva già acquisito, grazie anche alla politica giolittiana, una certa solidità economica e quelle caratteristiche che ne avrebbero consentito, dopo il 1918, un rilancio politico ed organizzativo grazie anche alla crescita del movimento sindacale e alla nascita dei grandi partiti di

massa. Ma tempi difficili erano nuovamente alle porte.

Alla separazione, avvenuta nel 1919, tra la cooperazione di ispirazione cattolica e quella di ispirazione laico-socialista (con la nascita della Confederazione delle Cooperative Italiane) seguirono l'avvento del Fascismo (con la devastazione di molte Cooperative, lo scioglimento della Lega ed il tentativo di piegare la cooperazione ad un modello economico corporativo con la creazione nel 1926 dell'Ente Nazionale Fascista per la cooperazione con sede a Roma) e l'immane tragedia della Seconda Guerra Mondiale. La rinascita venne con l'uscita dal lungo tunnel della dittatura e della guerra e fu congiunta alla volontà di ricostruzione del Paese su basi di solidarietà, di democrazia, di partecipazione.

Per questo l'art. 45 della Costituzione italiana che riconosce la funzione sociale della cooperazione a base mutualistica e senza finalità di speculazione privata è del tutto coerente con lo spirito complessivo della Costituzione stessa.

A partire dal dopoguerra la cooperazione è riuscita, pure attraverso difficoltà, a consolidarsi, a crescere e a diventare una presenza diffusa su tutto il territorio nazionale. Oggi, le Cooperative aderenti alla Legacoop sono attive, spesso in posizione di eccellenza, in numerosi settori dell'economia del Paese.

LUCA BERNAREGGI, PRESIDENTE LEGACOOP LOMBARDIA

La situazione del Movimento Cooperativo in Lombardia ha visto in questi anni una crescita quasi impetuosa e per offerta imprenditoriale e per crescita in termini di numeri: le Cooperative di Legacoop in Lombardia sono circa 1800, danno lavoro a 60.000 persone e rappresentano un universo di un milione e duecentocinquantamila soci.

Oggi Legacoop rappresenta una delle associazioni di impresa più dinamiche e più importanti dell'universo imprenditoriale e sociale della Lombardia.

I settori nei quali le Cooperative sono nate e in questi anni sono cresciute sono quello della casa, il settore della cooperazione di consumo e della grande distribuzione, quello della cooperazione di lavoro e la cooperazione sociale.

Assistiamo oggi ad una attualizzazione del modo di rendere concreti i valori fondativi della cooperazione.

Le società di oggi sono complesse, non servono risposte semplificate. Le Cooperative, in ragione della propria storia, sono più adatte a rispondere alla complessità.



>> Le aree a nord di Milano, quali Niguarda, Affori, Bovisa, Dergano, Isola, Pratocentenario, Musocco, rappresentano il territorio in cui ebbero origine alcune delle Cooperative ultracentenarie che hanno dato luogo alla nascita del Consorzio Cooperativo Ca'Granda.

Oltre un secolo fa prese vita in queste aree il movimento delle Cooperative di abitazione (oggi di abitanti), segnatamente di Milano e hinterland, che si legò storicamente al concetto di proprietà indivisa con l'uso dell'abitazione, quale diritto reale di godimento.

All'incirca cento anni dopo, il 10 novembre 1999 si costituisce il Consorzio Coopera-

tivo Ca'Granda per garantire un futuro alle Cooperative che lo compongono, non certo per cancellarne la storia, azzerare normative e consuetudini. Le diversità sono sempre grandi risorse. I progetti del Consorzio si inseriscono in un contesto di notevole sviluppo urbanistico, segnalando concretamente, con la loro presenza, come la cooperazione possa dare ancora importanti risultati mettendo in gioco le proprie forze e le risorse umane di cui dispone.

Il Consorzio rappresenta una nuova stagione della cooperazione e ha realizzato un polo cooperativo di notevole consistenza con serie prospettive di sviluppo.

Il progetto si basa sul modello operativo

della cooperazione di abitanti ovvero sulla capacità di coniugare "il mercato con il welfare, di offrire prodotti abitativi e insieme servizi per gli utenti". Il punto di forza della progettualità della cooperazione di abitanti è la capacità di dialogo e di rapporto a livello territoriale con le diverse fasce di utenti e con le Istituzioni, per realizzare progetti condivisi e, nello stesso tempo, la capacità di mettere in rete le risorse e le possibilità di intervento.

I valori della cooperazione, la solidarietà, la partecipazione dei soci, restano le condizioni fondamentali che uniscono le Cooperative confluite nel Consorzio che rappresentano circa 18.000 soci, oltre



4.000 alloggi in proprietà e più di 200 spazi commerciali.

Coerentemente con le linee guida seguite dal Consorzio fin dalla sua costituzione, nel corso del 2010 il costante impegno nell'accompagnare la nascita di nuovi soggetti imprenditoriali si è concretizzato nella nascita di Abitare società cooperativa (a seguito dell'unificazione delle storiche Cooperative Edificatrice di Niguarda, Cooperativa Unione Operaia e Cooperativa Edificatrice di Dergano) che ha fatto seguito alla nascita, negli anni precedenti, di C.Ab. (Pratocentenato e Sassetti) e Unacoop (Musocco e Urbanistica Nuova).

Il processo che ha portato all'unificazione

delle tre Cooperative in Abitare società cooperativa nasce da molto lontano ed è alla base dei valori e della missione che hanno portato alla nascita del Consorzio; non si tratta, infatti, di un'operazione di "ingegneria contabile", bensì la realizzazione di uno dei principali scopi del Consorzio Cooperativo Ca'Granda: facilitare la frequentazione tra gli amministratori delle Cooperative consorziate, favorirne la reciproca conoscenza e promuovere forme di aggregazione tra le stesse per aumentare la capacità di essere sul mercato con forza e con un significativo supporto tecnico e finanziario.

La fusione delle tre cooperative è anche

la logica conseguenza del lavoro comune svolto, sotto la spinta del Consorzio, che ha portato alla realizzazione del Villaggio Cooperativo di via Grazioli, con il quale sono state constatate l'identità degli scopi, la possibilità di generare sinergie importanti, aumentare la possibilità di dare risposte ai soci in tempi più ragionevoli e per migliorare le capacità contrattuali, superando, così, il rischio che le singole Cooperative si venissero a trovare in una situazione di immobilismo inaccettabile per società con oltre un secolo di vita e che hanno come impegno quello di lavorare per lo sviluppo delle stesse e per i futuri soci.



DALLA "DICHIARAZIONE INTERNAZIONALE DI IDENTITÀ COOPERATIVA, APPROVATA DAL XXXI CONGRESSO DELL'ALLEANZA COOPERATIVA INTERNAZIONALE A MANCHESTER NEL 1995".

IDENTITÀ COOPERATIVA

> DEFINIZIONE DI COOPERATIVA

UNA COOPERATIVA È UN'ASSOCIAZIONE AUTONOMA DI PERSONE CHE SI UNISCONO VOLONTARIAMENTE PER SODDISFARE I PROPRI BISOGNI ECONOMICI, SOCIALI E CULTURALI E LE PROPRIE ASPIRAZIONI ATTRAVERSO LA CREAZIONE DI UNA SOCIETÀ DI PROPRIETÀ COMUNE E DEMOCRATICAMENTE CONTROLLATA.

> VALORI

LE COOPERATIVE SONO BASATE SUI LAVORI DELL'AUTOSUFFICIENZA (IL FARE DA SÉ), DELL'AUTORESPONSABILITÀ, DELLA DEMOCRAZIA, DELL'UGUAGLIANZA, DELL'EQUITÀ E SOLIDARIETÀ. SECONDO LE TRADIZIONI DEI PROPRI PADRI FONDATORI, I SOCI DELLE COOPERATIVE CREDONO NEI VALORI ETICI DELL'ONESTÀ, DELLA TRASPARENZA, DELLA RESPONSABILITÀ SOCIALE E DELL'ATTENZIONE VERSO GLI ALTRI.

PRINCIPI DALLA “DICHIARAZIONE INTERNAZIONALE DI IDENTITÀ COOPERATIVA XXXI CONGRESSO DELL'ALLEANZA COOPERATIVA INTERNAZIONALE, MANCHESTER 1995”

1° PRINCIPIO: ADESIONE LIBERA E VOLONTARIA. Le Cooperative sono organizzazioni volontarie aperte a tutti gli individui capaci di usare i servizi offerti e desiderosi di accettare le responsabilità connesse all'adesione, senza alcuna discriminazione sessuale, sociale, razziale, politica o religiosa.

2° PRINCIPIO: CONTROLLO DEMOCRATICO DA PARTE DEI SOCI. Le Cooperative sono organizzazioni democratiche, controllate dai propri soci che partecipano attivamente nello stabilire le politiche e nell'assumere le relative decisioni. Gli uomini e le donne eletti come rappresentanti sono responsabili nei confronti dei soci. Nelle Cooperative di primo grado, i soci hanno gli stessi diritti di voto (una testa, un voto) e anche le Cooperative di altro grado sono ugualmente organizzate in modo democratico.

3° PRINCIPIO: PARTECIPAZIONE ECONOMICA DEI SOCI. I soci contribuiscono equamente al capitale delle proprie Cooperative e lo controllano democraticamente. Almeno una parte di questo capitale è di norma proprietà comune della Cooperativa. I soci di norma, percepiscono un compenso limitato, se del caso, sul capitale sottoscritto come condizione per l'adesione. I soci allocano i surplus per qualunque dei seguenti scopi: sviluppo della Cooperativa, possibilmente creando delle riserve, parte delle quali almeno dovrebbero essere indivisibili; benefici per i soci in proporzione alle loro transazioni con la Cooperativa stessa, e sostegno ad altre attività approvate dalla base sociale.

4° PRINCIPIO: AUTONOMIA ED INDIPENDENZA. Le Cooperative sono organizzazioni autonome, autosufficienti controllate dai soci. Nel caso in cui esse sottoscrivano accordi con altre organizzazioni (incluso i Governi) o ottengano capitale da fonti esterne, le Cooperative sono tenute ad assicurare sempre il controllo democratico da parte dei soci e mantenere l'autonomia della Cooperativa stessa.

5° PRINCIPIO: EDUCAZIONE, FORMAZIONE ED INFORMAZIONE. Le Cooperative s'impegnano ad educare ed a formare i propri soci, i rappresentanti eletti, i manager e il personale, in modo che questi siano in grado di contribuire con efficienza allo sviluppo delle proprie società cooperative. Le Cooperative devono attuare campagne di informazione allo scopo di sensibilizzare l'opinione pubblica, particolarmente i giovani e gli opinionisti di maggiore fama, sulla natura e i benefici della cooperazione.

6° PRINCIPIO: COOPERAZIONE TRA COOPERATIVE. Le Cooperative servono i propri soci nel modo più efficiente e rafforzano il movimento cooperativo lavorando insieme, attraverso le strutture locali e nazionali, regionali ed internazionali.

7° PRINCIPIO: INTERESSE VERSO LA COMUNITÀ. Le Cooperative lavorano per uno sviluppo sostenibile delle proprie comunità attraverso politiche approvate dai propri soci.



>> Alla base del Movimento Cooperativo vi sono i concetti di etica e mutualità, come valori che lo costituiscono fin dalle sue origini. Il Consorzio Cooperativo Ca'Granda nasce dalla condivisione di questi valori in cui le Cooperative che gli hanno dato vita nel 1999, si riconoscono. Il Consorzio aderisce alla Lega delle Cooperative e Mutue e ne condivide il sistema dei valori che trova una sua fonte già nella nostra Carta Costituzionale.

Il Consorzio come struttura di secondo li-

vello ricerca e promuove l'eccellenza dei servizi resi alle Cooperative ed ai loro soci ed alla collettività, con gli obiettivi di creare valore nel tempo per gli abitanti e per tutti gli altri portatori di interesse, instaurando relazioni durature basate sulla fiducia, la competenza e la trasparenza nei rapporti.

Mutualità e solidarietà per il Consorzio significano un costante impegno nella promozione della cultura della responsabilità e della cittadinanza, sia attraverso la crea-

zione di legami solidi con soggetti impegnati nel sociale, sia contribuendo alla valorizzazione di tutte le persone che lavorano per e con il Consorzio.

Aderendo a Legacoop, il Consorzio fa riferimento ai concetti ed ai valori riportati nella Dichiarazione Internazionale di Identità Cooperativa, approvata dal XXXI Congresso dell'Alleanza Cooperativa Internazionale a Manchester nel 1995 e nella Carta dei Valori Guida di Legacoop del 1993.

CARTA DEI VALORI GUIDA DELLA COOPERAZIONE, LEGACOOP 1993

- 01° IL SOCIO** È IL NUCLEO ORIGINARIO DI OGNI FORMA DI MUTUALITÀ E RAPPRESENTA IL PRIMO RIFERIMENTO CONCRETO DELL'AZIONE COOPERATIVA.
- 02° LE IMPRESE COOPERATIVE** SVOLGONO IL PROPRIO RUOLO ECONOMICO A FAVORE DEI COOPERATORI, DELLE GENERAZIONI FUTURE, DELLA COMUNITÀ SOCIALE. ESSE OFFRONO AI PROPRI PARTECIPANTI SICUREZZA, VANTAGGI E RICONOSCIMENTI IN PROPORZIONE AL CONCORSO INDIVIDUALE DI OGNUNO.
- 03° LA PRINCIPALE RISORSA DELLA COOPERAZIONE È RAPPRESENTATA DAGLI INDIVIDUI CHE NE FANNO PARTE.** OGNI COOPERATIVA DEVE VALORIZZARNE IL LAVORO, STIMOLARNE E RICONOSCERNE LA CREATIVITÀ, LA PROFESSIONALITÀ, LA CAPACITÀ DI COLLABORARE PER IL RAGGIUNGIMENTO DEGLI OBIETTIVI COMUNI.
- 04° IL COOPERATORE** SI MANIFESTA INNANZITUTTO CON IL RISPETTO PER LE PERSONE. AL COOPERATORE SI RICHIEDE FRANchezza, SPIRITO DI GIUSTIZIA E SENSO DI RESPONSABILITÀ, QUALUNQUE SIA IL SUO RUOLO O LA SUA POSIZIONE.
- 05° LE IMPRESE COOPERATIVE** SI MANIFESTANO CON LA QUALITÀ DEI LAVORI CHE SI SVOLGONO, LA TRASPARENZA, L'ONESTÀ E LA CORRETTEZZA DEI COMPORTAMENTI.
- 06° LA COOPERAZIONE CONSIDERA IL PLURALISMO SEMPRE UN BENE.** NEI RAPPORTI CHE INTRATTIENE CON LE ALTRE FORZE ECONOMICHE, POLITICHE E SOCIALI ESSA RISPETTA LA LORO NATURA, OPINIONE, CULTURA E AGISCE SECONDO LA PROPRIA ORIGINALITÀ, AUTONOMIA, CAPACITÀ DI PROPOSTA.
- 07° L'ESISTENZA DELLA COOPERAZIONE,** IL SUO SEGNO DISTINTIVO, LA SUA REGOLA SONO FONDATE SUL PRINCIPIO DI SOLIDARIETÀ. AL FONDO DI OGNI RELAZIONE O TRANSAZIONE TRA SOGGETTI ECONOMICI ESISTONO SEMPRE I RAPPORTI UMANI.
- 08° LA COOPERAZIONE INTERPRETA IL MERCATO** COME LUOGO DI PRODUZIONE DI RICCHEZZA, DI RISPETTO DELLA SALUTE E DELL'AMBIENTE, DI SVILUPPO DELL'ECONOMIA SOCIALE. ESSA AGISCE NEL MERCATO NON SOLO IN OSSERVANZA DELLE LEGGI, MA SECONDO I PRINCIPI DI GIUSTIZIA E UTILITÀ PER I PROPRI SOCI E PER LA COLLETTIVITÀ.
- 09° LA COOPERAZIONE CONCORRE ALLO SVILUPPO DEL MERCATO** MIGLIORANDO LE IMPRESE ESISTENTI E CREANDONE DI NUOVE, ORGANIZZANDO LA DOMANDA, RISPONDENDO AI BISOGNI DELLA COLLETTIVITÀ. CON QUESTI SIGNIFICATI ESSA INTENDE LA PROMOZIONE COOPERATIVA.
- 10° LA COOPERAZIONE CONSIDERA IL DIRITTO E IL RISCHIO DI FARE IMPRESA COME MANIFESTAZIONI DI LIBERTÀ.**
- 11° LA COOPERAZIONE REGOLA I RAPPORTI INTERNI SULLA BASE DEL PRINCIPIO DI DEMOCRAZIA.** LE IMPRESE COOPERATIVE REALIZZANO COMPIUTAMENTE LE PROPRIE FINALITÀ ASSOCIANDOSI NEL MOVIMENTO COOPERATIVO, CHE PROMUOVE TRA DI LORO, CHE NE VALORIZZA I PATRIMONI COLLETTIVI, GARANTENDO LE ADEGUATE FORME DI CONTROLLO.
- 12° LA MUTUALITÀ COOPERATIVA,** DEFINITA DAI PRINCIPI DELL'ALLEANZA COOPERATIVA INTERNAZIONALE, NON È SOLO UN MODO DI PRODURRE E DISTRIBUIRE LA RICCHEZZA PIÙ ADEGUATO AGLI INTERESSI DEI PARTECIPANTI, MA UNA CONCEZIONE DEI RAPPORTI UMANI. LA COOPERAZIONE TROVA LE PROPRIE RADICI NEL VALORE DELL'IMPREDITORIALITÀ ASSOCIATA, RICERCA IL PROPRIO SVILUPPO NEL MERCATO, CONSIDERA PROPRIO FINE IL MIGLIORAMENTO DELLE CONDIZIONI MATERIALI, MORALI E CIVILI DELL'UOMO.

IL CONSORZIO COOPERATIVO CA'GRANDA, iscritto nell'Albo delle società cooperative a mutualità prevalente, opera nell'ambito della realizzazione, acquisto, recupero, assegnazione e gestione di abitazioni, o altre categorie immobiliari. Il Consorzio Cooperativo Ca'Granda appartiene esclusivamente alle Cooperative edilizie di abitazione a mutualità prevalente, regolarmente iscritte nel libro soci.

Il Consorzio aderisce a Legacoop e ne condivide l'identità e la missione.

Per Legacoop, e quindi anche per il Consorzio, l'impresa cooperativa nasce come uno strumento per rispondere ai bisogni economici e sociali che ogni persona vuole soddisfare, agisce nel mercato, coniugando le necessità del proprio sviluppo con la tutela e il rispetto dei soci, delle socie e della comunità. Per questi motivi la Costituzione italiana ne riconosce e valorizza la funzione etico-sociale, oltre a quella economica. L'impresa cooperativa contribuisce ad assicurare il pluralismo delle diverse tipologie di impresa e pone al centro le persone, e questa particolare caratteristica ne definisce i tratti distintivi, fin dalle motivazioni che ne guidano la costituzione.

L'impresa cooperativa è una società democraticamente controllata (è il principio "una testa, un voto"), il cui patrimonio è in grandissima parte indivisibile, e i cui

avanzi di gestione vengono sistematicamente reimpiegati nello sviluppo dell'impresa, sulla base di un patto di mutualità.

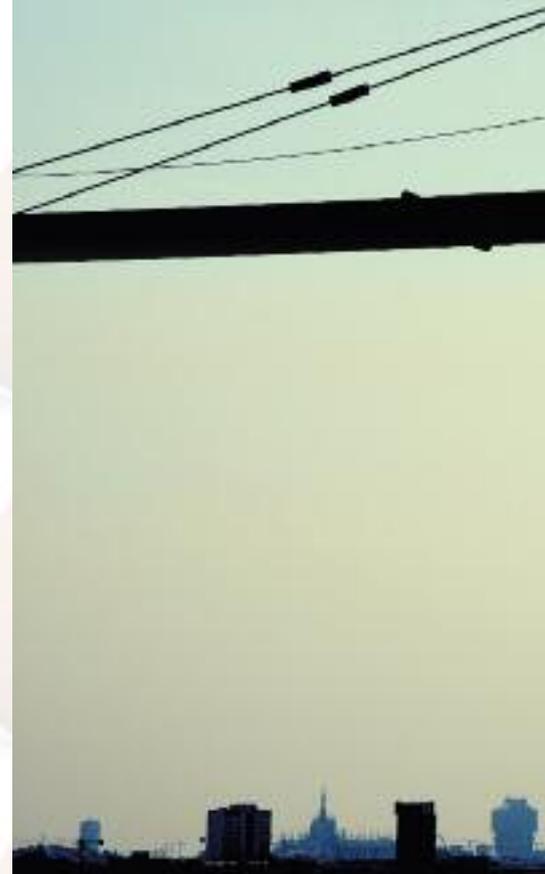
L'impresa cooperativa pone al centro del proprio agire la responsabilità sociale verso le persone, la comunità, l'ambiente e lo rende visibile attraverso gli strumenti di rendicontazione.

Garantendo l'indivisibilità del patrimonio, il reimpiego degli utili e lavoro stabile, pone particolare attenzione al futuro e per questo l'impresa cooperativa è un'impresa intergenerazionale.

GLI INTENTI (DALLE COOPERATIVE AL CONSORZIO)

L'idea di costituire un Consorzio di Cooperative è carica di significati, difficili da riassumere in modo esaustivo. Tale scelta accetta i rischi e le difficoltà che lo stare insieme comporta, dovendo in ogni caso fornire risposte rapide ed efficaci per mantenere e rafforzare la credibilità nel mercato edilizio.

L'area Nord di Milano in questi anni è stata oggetto, e lo è tutt'ora, di profondi cambiamenti urbanistici; basti pensare al Politecnico della Bovisa, all'Università della Bicocca, alla metrotramvia di Niguarda, alla trasformazione del quartiere Isola ed alla riqualificazione di Affori. Il Consorzio, operando storicamente su queste aree, è un protagonista dello sviluppo di questo progetto urba-



nistico, svolgendo al contempo, una funzione di calmiera del mercato edilizio. Il Consorzio si apre anche a nuovi territori dedicando le proprie capacità progettuali anche a realtà fuori dal contesto milanese.

Il Consorzio si pone come interlocutore unico, capace di valorizzare la complessità, la particolarità e la storia delle singole Cooperative, legate tra loro in primo luogo da valori ed esigenze comuni nei confronti del lavoro, della soluzione abitativa, del vivere dentro il territorio.



STRATEGIA

Il Consorzio Ca'Granda rappresenta un primo passo verso un progetto comune, che ha già conseguito risultati impossibili alle singole Cooperative.

Il Consorzio persegue lo scopo mutualistico, nell'ambito dell'oggetto sociale, di promuovere lo sviluppo e le capacità realizzative delle Cooperative consorziate attraverso il soddisfacimento dei bisogni espressi dalle stesse per conto dei propri soci, offrendo una visione strategica d'insieme, coerente con le finalità statutarie e definite nel tempo.

Ad oggi esiste già una programmazione condivisa per i prossimi anni, pronta ad essere arricchita sfruttando le opportunità del mercato, mettendo sempre al centro dell'attenzione il socio.

FACILITAZIONE

Il Consorzio svolge la propria attività al precipuo scopo di migliorare le condizioni operative delle Cooperative consorziate integrando, ove occorra, le loro iniziative costruttive con quelle di elevate dimensioni. Le accresciute capacità contrattuali, sia nei confronti degli operatori sia della

**LA COOPERAZIONE CONCORRE
ALLO SVILUPPO DEL MERCATO
MIGLIORANDO LE IMPRESE
ESISTENTI E CREANDONE DI NUOVE,
ORGANIZZANDO LA DOMANDA,
RISPONDENDO AI BISOGNI
DELLA COLLETTIVITÀ.**

Pubblica Amministrazione e le sinergie sviluppate dalle consorziate, facilitano il conseguimento degli scopi sociali delle Cooperative medesime.

GIOVANNI POLETTI, PRESIDENTE CONSORZIO COOPERATIVO CA'GRANDA

Il Consorzio nasce per realizzare un intervento edilizio che le singole Cooperative non erano in grado di affrontare da sole; da quella prima realizzazione, sono nate diverse iniziative che si sono ampliate nel corso degli anni, facendo diventare il Consorzio, inteso come il braccio operativo delle Cooperative che lo costituiscono, una realtà significativa nel Nord Milano.

La nostra missione nel contesto del Movimento Cooperativo è quella di realizzare case a basso costo e col ricavato di queste vendite abbassare i costi delle abitazioni da dare con una assegnazione ai soci.

Ma il nostro compito non si esaurisce in questo; ci proponiamo, infatti, anche in termini di aiuto ad alcuni problemi della città, come l'housing sociale, il dare una casa ai ceti meno abbienti, collaborando con l'Amministrazione, nel solco della storia che abbiamo alle nostre spalle, fatta di valori morali e dell'impegno di costruire un patrimonio cooperativo sotto i valori medi del mercato, in modo così di favorire anche le classi sociali meno abbienti.



RISPOSTE

Il Consorzio Ca'Granda è chiamato a offrire risposte concrete all'emergenza abitativa accentuata dal periodo di crisi che il Paese sta attraversando e che investe soprattutto le piccole imprese e, conseguentemente, le persone.

La fase calante per il settore edilizio è iniziata a metà del 2008 e si è accentuata nel corso del 2009 ed è continuata nel 2010. Ciò nonostante il Consorzio ha confermato le scelte di investimento maturate nel corso degli ultimi anni; una decisione coraggiosa caratterizzata dalla volontà di affrontare il futuro con determinazione e la consapevolezza che, per svolgere un ruolo significa-

tivo nel mercato della casa, non è possibile uscirne nei momenti di difficoltà e rientrare nei momenti favorevoli.

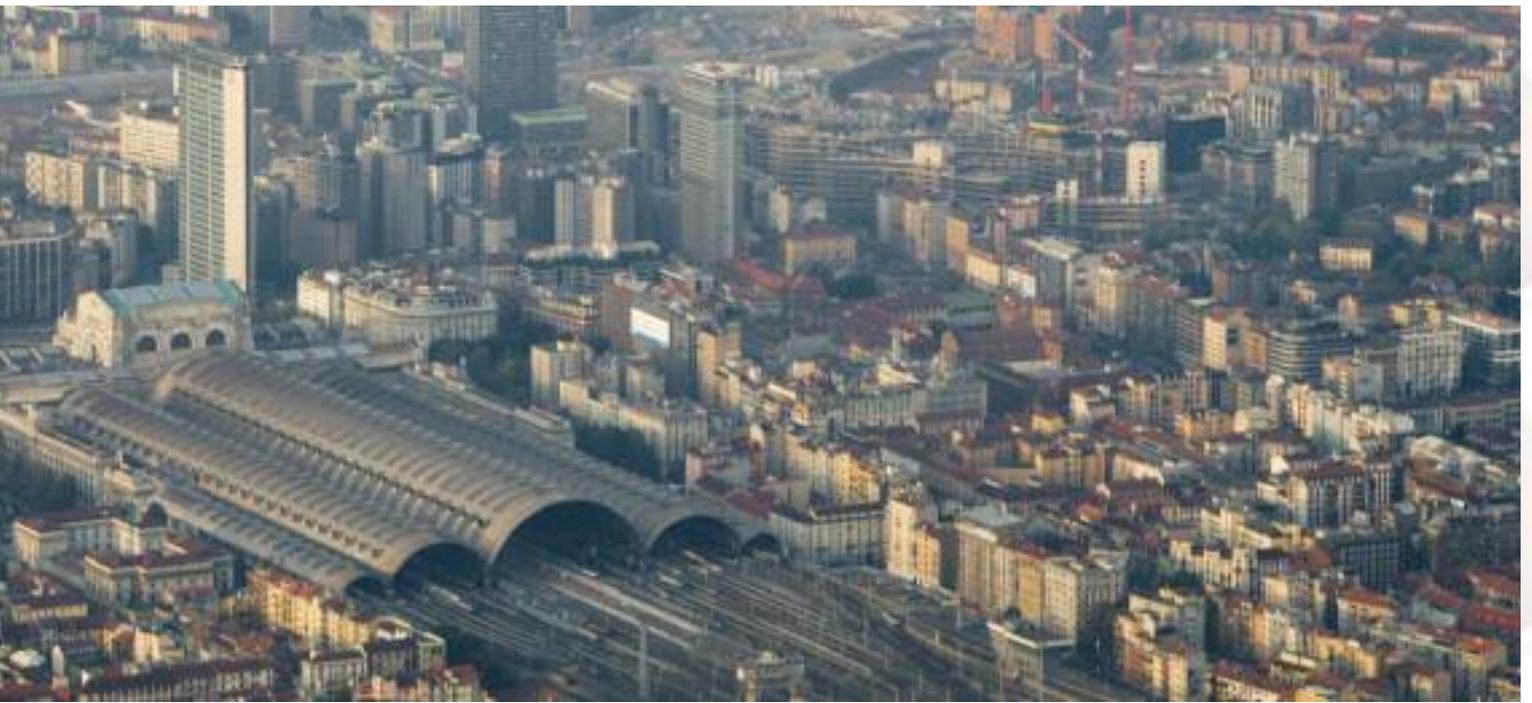
Il Consorzio è portatore di idee, di proposte utili a colmare il vuoto e ad alleggerire le sempre più ampie differenze sociali tra chi vuole comprarsi una casa e chi non riesce a far fronte alle spese per una casa in affitto.

Il Consorzio Ca'Granda è costituito da Cooperative edificatrici di abitanti, tra le più importanti e storiche dell'area nord di Milano, ha forza contrattuale per l'ottenimento del credito e un grande bacino di utenza: grazie a ciò può confermare gli investimenti e offrire risposte concrete ai bisogni.

RILANCIO

Il Consorzio assume il compito delicato di avviare una nuova fase storica di rafforzamento cooperativo attraverso "lo stare insieme" delle Cooperative edificatrici, valorizzando in un unico ente il potenziale di storia, di patrimonio edilizio e finanziario, di persone, lavoratori e abitanti, di principi condivisi. Il Consorzio si pone come soggetto autorevole a garanzia della qualità del prodotto e del modello di gestione cooperativo.

Ciò consente di ripensare in modo organico e sinergico la politica dei suoli e delle abitazioni, così da valorizzare il contributo storico delle Cooperative di abitanti, in



particolare quelle che costruiscono per la proprietà indivisa.

INFORMAZIONE AI SOCI

Le informazioni ai soci vengono fornite con tempestività e precisione mediante riunioni, comunicazioni scritte, stampa periodica, sito internet. Il Consiglio d'Amministrazione è fermamente impegnato ad assicurare che la gestione delle attività svolte si mantenga corretta e trasparente.

OLTRE L'ABITARE

Il Consorzio non si limita alla dimensione abitativa in senso stretto, ma arricchisce

la propria offerta di servizi prestando attenzione fin dalla fase di progettazione ai bisogni sociali e alla necessità di crescita culturale del territorio. All'interno della strategia di riqualificazione urbana sostenuta dal Consorzio Cooperativo Ca'Granda, la cultura, l'associazionismo, l'aggregazione e lo sport sono una parte integrante e necessaria per garantire, oltre alla qualità del prodotto abitativo, una reale e concreta qualità del vivere la casa e il tessuto sociale.

L'offerta del Consorzio comprende, quindi, diversificati servizi alla persona, che evidenziano la propria natura sociale e dimostrano la posizione centrale del

socio nelle politiche abitative.

INTEGRAZIONE

Milano, la città dove prevalentemente il Consorzio opera, non può ignorare i cambiamenti rapidi della composizione etnico sociale della sua popolazione. Il Consorzio Ca'Granda nutre la convinzione che la costruzione di "ghetti" non favorisce l'inserimento dei nuovi cittadini. Per questo, il Consorzio reputa proprio compito favorire l'integrazione sociale attraverso la valorizzazione di una politica abitativa che dia la giusta importanza alla possibilità di creare relazioni e reti che favoriscano l'inclusione sociale.

PATRIMONIO NETTO 2010

5.380.092 EURO

Indica l'ammontare del patrimonio di proprietà del Consorzio. Il patrimonio netto può essere considerato il sistema interno di finanziamento del Consorzio che proviene direttamente o indirettamente dalle Cooperative che lo costituiscono e dall'attività che il Consorzio sviluppa.

IL PATRIMONIO NETTO È COSTITUITO DALLE SEGUENTI VOCI:

> Capitale sociale: rappresenta il capitale conferito dalle Cooperative socie al momento della sottoscrizione della quota sociale.

> Riserve indivisibili in qualità di Cooperativa a mutualità prevalente in base alle disposizioni dell'art. 2514, 1° comma, lettera C del Codice Civile, costituite trattenendo nel Consorzio gli utili conseguiti che, statutariamente, non vengono distribuiti ai soci.

> Utile d'esercizio: è il risultato economico del bilancio di esercizio.

>> Il Consorzio Cooperativo Ca'Granda è una società di Cooperative di abitanti aderente alla Lega delle Cooperative e Mutue.

La missione imprenditoriale è quella di costruire abitazioni partecipando alla realizzazione ed alla gestione di programmi di riqualificazione urbana.

Dal punto di vista dello stato patrimoniale e delle capacità edificatorie nel corso del

2010 la nascita di Abitare società cooperativa non ha prodotto significativi cambiamenti. Di particolare rilevanza è stato invece l'impatto sulla governance del sistema a cui rimandiamo per ulteriori approfondimenti.

Nel corso del 2010 il mercato immobiliare a Milano ed in Lombardia si è mantenuto a bassissimi livelli di sviluppo; infatti, dopo il massimo storico raggiunto dal



mercato lombardo nel 2006 (con un giro d'affari record di poco inferiore ai 40 miliardi di euro), nel 2007 si è avuto un primo contenuto calo del fatturato (-3,4%), a cui sono però seguiti due anni consecutivi con contrazioni a doppia cifra (-17,8% nel 2008 e -23,7% nel 2009). Nel 2010 gli investimenti nel comparto residenziale sono stati ancora in calo (-4,4%). Si rileva però una tendenza alla stabilizzazione,



accompagnata da primi segnali di ripresa, soprattutto sul fronte del mercato abitativo nei capoluoghi di provincia. A Milano le compravendite tornano a sfiorare nel 2010 le 19.000 unità, con un incremento delle transazioni di circa 1.200 abitazioni in più rispetto al 2009 (+6,7%).

In questo contesto di crisi per il mercato immobiliare, il Consorzio ha saputo reggere con risultati positivi sul piano economico e finanziario, e, soprattutto, sul piano del carattere cooperativo degli interventi, dei prezzi delle case, degli affitti a canone contenuto e compatibile con i redditi non elevati dei soci assegnatari, confermando le scelte di investimento, consapevole che per svolgere un ruolo significativo nel mercato della casa non è possibile uscirne nei momenti di difficoltà e rientrare nei momenti favorevoli, avendo la capacità di fare “massa critica”, come è stato fatto promuovendo la fusione delle tre cooperative (Edificatrice Niguarda, Unione Operaia e Edificatrice Dergano) nella più grande Abitare società cooperativa.

A fronte di un disavanzo di 332.270 euro

(tenendo conto che a questa voce concorrono le poste a bilancio per le liberalità pari a 241 mila euro e le nuove assunzioni per l'ampliamento della dotazione organica degli uffici), per il Consorzio l'esercizio 2010 è stato sostanzialmente positivo sotto gli aspetti quantitativo e qualitativo.

L'andamento della gestione 2010 è stato coerente con le previsioni che tenevano conto della crisi. Le scelte operate dal Consiglio di Amministrazione sono state effettuate sotto il segno della prudenza nell'interesse delle Cooperative consorziate, dei loro soci e della cooperazione che si riconosce nelle finalità e nelle indicazioni dell'associazione di rappresentanza alla quale aderiscono sia il Consorzio, sia le Cooperative consorziate.

Il Consorzio prevede tra le proprie attività istituzionali anche la partecipazione in altre imprese. Nel corso del 2010 il Consorzio era presente in Corcab Sviluppo, Esseaefee, Milano Energia, Prospettive Urbane, Coinco, Certosa Casacoop e Residenze Tiziana srl.

VALORE DELLA PRODUZIONE 2010

9.556.591 EURO

Indica il complesso delle attività svolte dal Consorzio per assolvere la propria funzione verso le Cooperative socie e gli abitanti mantenendo il patrimonio.

>> Il Consorzio Cooperativo Ca'Granda è il risultato dell'impegno di tante socie e di tanti soci che con le loro Cooperative di abitanti hanno creato un soggetto imprenditoriale capace di porsi sul mercato con forza, trasparenza e responsabilità, basando il proprio lavoro sulla ricerca di un costante sviluppo delle capacità realizzative delle Cooperative consorziate, ottimizzando l'utilizzo delle risorse proprie di ciascuna impresa sociale, siano esse umane, tecniche, economiche e patrimoniali, per conseguire nel modo più efficiente, efficace ed economico gli obiettivi statuari.

Come struttura di secondo livello il Consorzio Cooperativo Ca'Granda agisce ed opera in nome e per conto delle Cooperative consorziate, in base al principio mutualistico ed alle capacità che le stesse possono mettere a disposizione del Consorzio ed una loro equa distribuzione.

Questo rapporto è ciò che distingue il Consorzio da altri soggetti imprenditoriali ed ha rappresentato la

logica migliore per affrontare un mercato particolarmente critico come quello dell'abitazione.

Per poter assicurare che la gestione delle attività svolte si mantenga

corretta e trasparente sono stati adottati nella gestione sociale i criteri seguenti:

> le assegnazioni degli alloggi vengono effettuate esclusivamente a favore dei soci regolarmente iscritti nel libro soci delle Cooperative di provenienza ed in possesso dei requisiti previsti dallo statuto e, ove occorre, con quelli stabiliti dalle convenzioni con i Comuni;

> l'impiego della liquidità, prodotta anche con i finanziamenti delle Cooperative consorziate, segue criteri rigorosissimi di cautela e di trasparenza e sono escluse operazioni che, ancorché con prospettive remunerative migliori, presentano rischi per l'impresa;

> i proventi delle attività verso terzi sono interamente utilizzati per migliorare le condizioni degli immobili sociali e, quindi, nell'interesse dei soci.

ANDAMENTO DELLA GESTIONE NEI SETTORI IN CUI OPERA IL CONSORZIO

Tenendo conto della crisi economica che ha coinvolto tutti i settori produttivi e in particolare l'ambito delle costruzioni, l'esercizio trascorso deve intendersi sostanzialmente positivo sia sotto l'aspetto quantitativo che qualitativo. Infatti, pur risentendo della ciclicità del mercato delle abitazioni della Cooperazione edilizia in cui il Consorzio

opera, e che lo distingue dai classici operatori immobiliari, si sono realizzati questi interventi qui riportati in sintesi:

INTERVENTO RESIDENZA CAIANELLO

Rimane una sola unità commerciale per la quale sono in corso trattative per l'affittanza e 2 box.

Il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto, per quanto riguarda gli alloggi di via Caianello destinati alla locazione, così come previsto dalla convenzione con il Comune di Milano, di richiedere alle Cooperative socie di acquisirne la proprietà.

VILLAGGIO COOPERATIVO GRAZIOLI

Il Villaggio è a regime ed è monitorato costantemente.

VILLAGGIO SCARSELLINI

I lavori proseguono in linea con il programma prestabilito. Le vendite risentono dell'andamento del mercato, ma si ritiene che nel 2011 verrà raggiunto l'obiettivo prefissato di assegnare in vendita almeno l'80% degli alloggi.

LE IMPRESE COOPERATIVE SVOLGONO IL PROPRIO RUOLO ECONOMICO A FAVORE DEI COOPERATORI, DELLE GENERAZIONI FUTURE, DELLA COMUNITÀ SOCIALE



INTERVENTO PALANZONE

Sono stati effettuati quasi tutti i rogiti, nei primi mesi del 2011 verranno sottoscritti gli ultimi due.

INTERVENTO DI LUINO

“Casa Botta – Villa Maghetti”

L'intervento di restauro della villa di Luino è quasi terminato e sarà possibile effettuare la chiusura lavori entro il 2011. Molti potenziali soci assegnatari hanno avuto modo di visitare l'opera di restauro che evidenzia manufatti di alto pregio quali pavimenti e soffitti cassettonati, con intagli di alta manifattura. Si

è ritenuto opportuno, inoltre, ricorrere ad una società specializzata per accompagnare i soci nella visione degli appartamenti e di assisterli nella eventuale trattativa.

Anche questo intervento subisce le difficoltà di mercato attuali e si è deciso di sostenere l'iniziativa con un forte campagna pubblicitaria dedicandogli un sito internet.

ROBECCO SUL NAVIGLIO

Villaggio Puntiséla

Prosegue la progettazione dell'intervento e si è provveduto ad installare sul-

PRINCIPALI DATI ECONOMICI

IL CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO DEL CONSORZIO È IL SEGUENTE (IN EURO):

	2010
RICAVI NETTI	6.645.442
COSTI ESTERNI	6.862.884
VALORE AGGIUNTO	-217.442
COSTO DEL LAVORO	106.282
MARGINE OPERATIVO LORDO	-323.724
AMMORTAMENTI, SVALUTAZIONI ED ALTRI ACCANTONAMENTI	78.494
RISULTATO OPERATIVO	-402.218
PROVENTI DIVERSI	195.427
PROVENTI E ONERI FINANZIARI	-444.452
RISULTATO ORDINARIO	-651.243
COMPONENTI STRAORDINARIE NETTE	334.622
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	-316.621
IMPOSTE SUL REDDITO	5.649
RISULTATO NETTO	-322.270

FRANCESCO TRIPODI, VICEPRESIDENTE CONSORZIO COOPERATIVO CA'GRANDA

Il 2010 per il Consorzio è stato un anno caratterizzato da risultati positivi sia sul piano economico finanziario, sia sul piano cooperativo degli interventi.

Sul piano economico finanziario, nonostante un disavanzo di circa 330 mila euro, abbiamo mantenuto gli impegni assunti e continuato a finanziare interventi nel sociale, tramite liberalità che quasi corrispondono all'ammontare complessivo del disavanzo, preferendo fare ricorso alla riserva piuttosto che interrompere i servizi alla persona.

Un altro risultato importante è rappresentato dal fatto che il Consorzio ha permesso e favorito la conoscenza tra amministratori della varie Cooperative ed ha contribuito all'unificazione di alcune Cooperative in Abitare società cooperativa.

Il Consorzio ha dimostrato di essere in grado di gestire le trasformazioni, sapendosi riorganizzare, ottimizzando le risorse umane e finanziarie, ripensando le strategie e le unioni tra le Cooperative, essendo attori attivi del cambiamento.

l'area l'ufficio prenotazioni ed assegnazioni. Inoltre è allo studio, in collaborazione con Milano Energia, la verifica di fattibilità per l'inserimento di un impianto fotovoltaico a servizio del quartiere.

PIANO DI RECUPERO URBANISTICO CERTOSA R12-R13

Questo intervento è in partecipazione con le più grandi Cooperative del nostro movimento quali l'Ecopolis, De Gradi, Muggiò. Il Consorzio detiene il 25% del progetto e sono in fase di definizione le modalità operative per attuare modifiche. Per la gestione dell'intervento si è costituita una società "Residenza Tiziana srl".

GERENZANO EX NIVEA

Il Consorzio detiene una quota del 3% in partecipazione con le più grandi Cooperative milanesi e del varesotto. Per questa attività è prevista la costituzione di un Consorzio di scopo per effettuare la parte inerente alla bonifica e demolizioni.

E' in corso una trattativa per la cessione dell'area.

Dallo stato patrimoniale riclassificato emerge la solidità patrimoniale della società, ossia la sua capacità di mantenere l'equilibrio finanziario nel medio-lungo termine.

PRINCIPALI DATI PATRIMONIALI

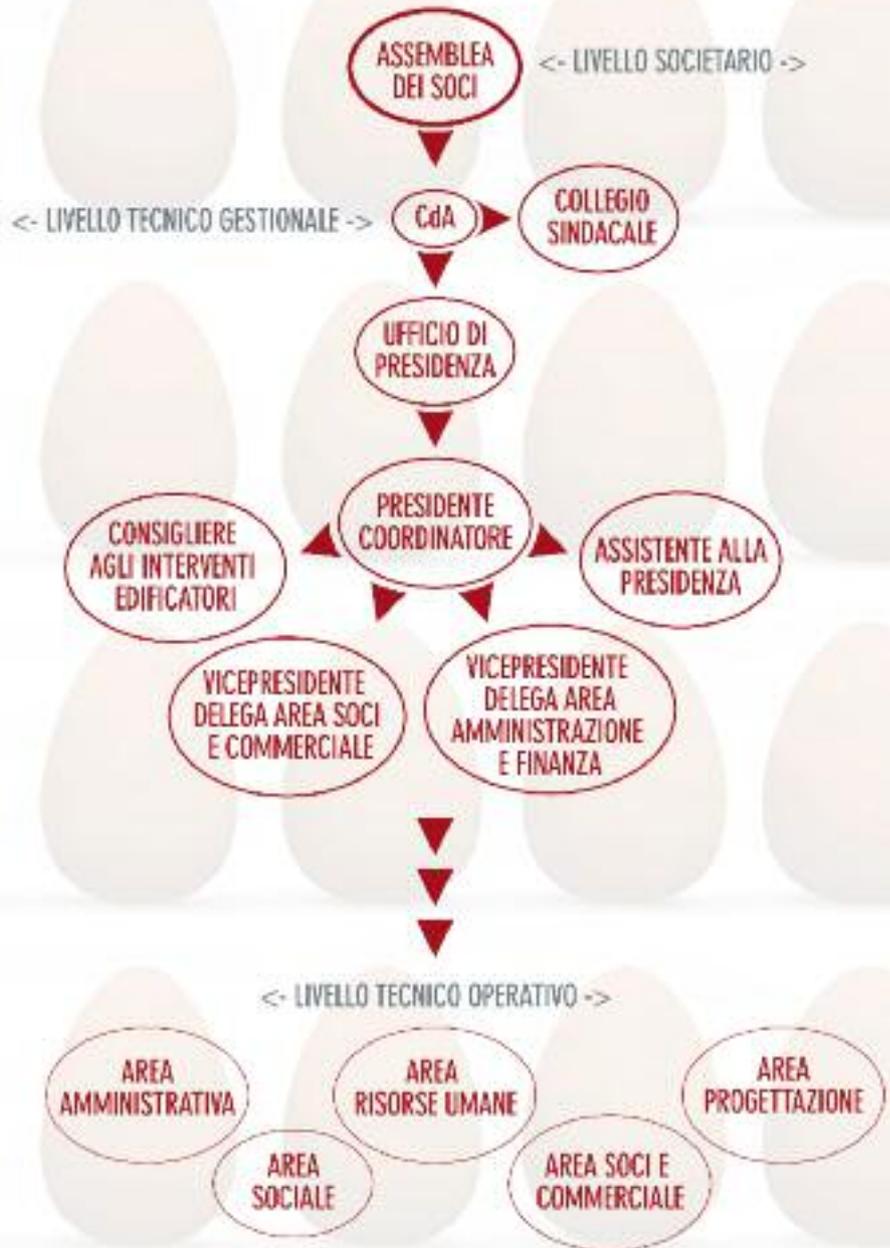
LO STATO PATRIMONIALE RICLASSIFICATO DELLA SOCIETÀ PER L'ESERCIZIO 2010 È IL SEGUENTE (IN EURO):

	2010
IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI NETTE	53.776
IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI NETTE	1.861.950
PARTECIPAZIONI ED ALTRE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	1.100.820
CAPITALE IMMOBILIZZATO	3.016.536
RIMANENZE DI MAGAZZINO	40.282.947
CREDITI VERSO CLIENTI	223.379
ALTRI CREDITI	818.763
RATEI E RISCONTI ATTIVI	80.212
ATTIVITÀ D'ESERCIZIO A BREVE TERMINE	41.405.301
DEBITI VERSO FORNITORI	3.355.927
ACCONTI	10.876.570
DEBITI TRIBUTARI E PREVIDENZIALI	68.178
ALTRI DEBITI	1.631.366
RATEI E RISCONTI PASSIVI	310.505
PASSIVITÀ D'ESERCIZIO A BREVE TERMINE	16.242.546
CAPITALE D'ESERCIZIO NETTO	25.162.755
TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	19.009
DEBITI TRIBUTARI E PREVIDENZIALI (OLTRE 12 MESI)	88.393
ALTRE PASSIVITÀ A MEDIO E LUNGO TERMINE	88.393
PASSIVITÀ A MEDIO LUNGO TERMINE	107.402
CAPITALE INVESTITO	28.071.889
PATRIMONIO NETTO	-5.380.092
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A MEDIO LUNGO TERMINE	-20.170.853
Posizione finanziaria netta a breve termine	-2.520.944
Mezzi propri e indebitamento finanziario netto	-28.071.889

GIOVANNI POLETTI
PRESIDENTE
CONSORZIO COOPERATIVO CA'GRANDA

Il Consiglio di Amministrazione, come compito istituzionale e come sua filosofia gestionale, promuove la condivisione delle scelte e garantisce nei confronti delle Cooperative socie la massima trasparenza e partecipazione.

Il Consorzio ha contribuito a far sì che nelle Cooperative maturasse la convinzione che solo attraverso il rafforzamento possono diventare soggetti in grado di competere e di compiere il salto di qualità necessario per le sfide che le attendono.



COMPOSIZIONE CdA:

PRESIDENTE
 Giovanni Poletti

VICEPRESIDENTI
 Silvio Ostoni e Francesco Tripodi

CONSIGLIERI
 Luca Maria De Paoli, Luciano Gianzini,
 Valter Giraudi, Luigi Angelo Introini,
 Osvaldo Sangalli, Giordano Venturi

I SOCI

Il numero dei soci è illimitato e la responsabilità di ogni socio è limitata al capitale sociale sottoscritto. Possono essere soci le Cooperative edilizie di abitazione a mutualità prevalente effettivamente interessate a favorire il conseguimento dello scopo mutualistico del Consorzio.

I soci delle Cooperative edilizie di abitazione consorziate, che siano assegnatari di alloggi realizzati dal Consorzio, a seguito di richiesta della consorziata, sono iscritti in un apposito libro preventivamente sottoposto a vidimazione.

L'ASSEMBLEA DEI SOCI

L'Assemblea ordinaria delibera principalmente sulle seguenti materie: approvazione del bilancio di esercizio, dei programmi pluriennali di sviluppo da realizzare e degli stati annuali di attuazione di tali programmi; nomina e revoca del Consiglio di Amministrazione, del Collegio sindacale, del Presidente dello stesso Collegio e del revisore contabile o della società di revisione; responsabilità degli Amministratori e dei Sindaci.

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Il Consiglio di Amministrazione è composto da un minimo di tre ad un massimo di ventuno membri eletti

dall'Assemblea fra i rappresentanti delle Cooperative socie.

Il Consiglio di Amministrazione, nella sua prima seduta, nomina fra i propri componenti il Presidente e uno o più Vicepresidenti della Società.

Il Consiglio di Amministrazione può affidare specifici incarichi, delegando loro i necessari poteri e precisando il contenuto, i limiti e le modalità di esercizio della delega, a singoli Consiglieri, i quali devono riferire al Consiglio sui risultati conseguiti nella prima riunione successiva alla conclusione dell'incarico.

Il Consiglio di Amministrazione provvede alla gestione della Società, di cui ha l'esclusiva responsabilità,
per il miglior

conseguimento dello scopo mutualistico e dell'oggetto sociale, compiendo tutti gli atti di ordinaria e straordinaria amministrazione che non siano espressamente demandati, dalla legge o dallo Statuto, all'Assemblea.

Il Consiglio di Amministrazione nel corso del 2010 si è riunito 14 volte.

PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE E DEL CONSORZIO

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione e della Società è nominato dallo stesso Consiglio



di Amministrazione. Il Presidente ha la firma e la rappresentanza legale della Società e ad esso competono la promozione e l'indirizzo dell'attività della Società per il miglior conseguimento dello scopo mutualistico e dell'oggetto sociale, l'esecuzione delle deliberazioni adottate dall'Assemblea e dal Consiglio di Amministrazione, il controllo dell'attività svolta dai dipendenti della Società e la corretta applicazione, da parte degli stessi, dei Regolamenti statutari ed organizzativi approvati dall'Assemblea. Qualora il Presidente sia impossibilitato ad adempiere alle proprie funzioni, queste sono svolte dai Vice-

presidenti, la cui firma fa piena prova, nei confronti dei soci e dei terzi, dell'assenza o impedimento del Presidente.

COLLEGIO SINDACALE E REVISORE DEI CONTI

Il Collegio sindacale si compone di tre membri effettivi eletti dall'Assemblea e da due sindaci supplenti. Il presidente del Collegio è nominato dall'Assemblea dei soci. Tutti i componenti effettivi e supplenti devono essere scelti tra gli iscritti nel registro dei revisori contabili istituito presso il Ministero della Giustizia.

I sindaci relazionano, in occasione dell'approvazione del bilancio di esercizio, sui criteri se-

gnificati nella gestione sociale per il conseguimento dello scopo mutualistico e alla sussistenza del requisito della prevalenza mutualistica. Il Collegio sindacale esercita anche il controllo contabile ai sensi degli articoli 2409-bis e seguenti del codice civile.

CERTIFICAZIONE BILANCIO ALEPH AUDITING SRL

Il Bilancio del Consorzio è sottoposto annualmente alla certificazione da parte di un ente terzo. Aleph Auditing srl ha certificato la correttezza del Bilancio di esercizio 2010.

CERTIFICAZIONE BILANCIO LEGACOOP

Il Consorzio in quanto aderente alla Lega Nazionale Cooperative e Mutue è sottoposto alla verifica e certificazione biennale del bilancio da parte della stessa. L'ultima revisione e certificazione è stata effettuata in data 20 dicembre 2010.

COMPOSIZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE E REVISORE DEI CONTI

PRESIDENTE
Comunardo Ferè

SINDACI
Francesco Maria Morabito
Cesare Meregalli

SUPPLENTI
Giovanni Ottone
Norberto Laurini



>> Il Consorzio Cooperativo Ca'Granda aderisce a Legacoop e tramite essa fa parte della ICA (International Co-operative Alliance), ovvero all'Alleanza Cooperativa Internazionale, l'Associazione Internazionale non governativa ed indipendente che unisce, rappresenta ed assiste le Cooperative di tutto il mondo.

L'ICA è stata fondata a Londra nel 1895. Vi aderiscono 219 organizzazioni cooperative nazionali ed internazionali che rappresentano più di 800 milioni di persone nel mondo, ed operanti in tutti i settori di attività (agricoltura, pesca, sa-

nità, industria, turismo, abitazione, consumo, settore bancario ed assicurativo). Nel 1946, l'ICA è stata una delle prime organizzazioni non governative a ricevere lo status consultivo presso le Nazioni Unite.

Oggi ha il più alto livello di status consultivo presso il Consiglio Economico e Sociale delle Nazioni Unite.

L'obiettivo primario dell'ICA è quello di promuovere e rafforzare Cooperative autonome nel mondo, attraverso una serie di attività istituzionali e di progetti a livello regionale, nazionale ed internazionale.

> Il 27 gennaio 2011, a Roma, è nata l'Alleanza delle Cooperative Italiane, il coordinamento nazionale tra Legacoop, AGCI e Confcooperative, con l'obiettivo di dare più forza alle imprese cooperative. Un unico organismo che coordina l'azione di rappresentanza nei confronti del Governo, del Parlamento, delle istituzioni europee e delle parti sociali. Le tre organizzazioni cooperative rappresentano, insieme, un universo di 43.000 imprese con al centro la persona e fortemente integrate nel territorio, con oltre 1 milione e centomila occupati, 12 milioni di soci, un fatturato complessivo di 127 miliardi di euro.



> La Lega delle Cooperative e Mutue è la più antica delle organizzazioni cooperative italiane essendo stata fondata nel 1886 a Milano su iniziativa di 248 società in rappresentanza di 70.000 soci. Legacoop rappresenta nel contesto cooperativo italiano una realtà di primaria importanza in quanto ad essa aderiscono Cooperative che operano in molti settori dell'economia nazionale. Per rendere sempre più significativo il principio di mutualità le Cooperative aderiscono alle Associazioni di Settore. Ciascuna Associazione è organizzata autonomamente per ciascun ambito di attività.

> Il Consorzio Cooperativo Ca'Granda fa riferimento, come Associazione di Settore, alle Cooperative di abitanti, rappresentate a livello nazionale da Legacoop Abitanti. Legacoop Abitanti organizza oltre 3000 Cooperative (di cui 1.100 iscritte all'Albo). Dai dati resi disponibili da Legacoop, le Cooperative aderenti hanno realizzato circa 300.000 alloggi, distribuiti sull'intero territorio nazionale e con una base sociale formata da oltre 400.000 Soci. La struttura nazionale è articolata in associazioni regionali.

> In Lombardia l'Associazione di Settore è rappresentata da Legacoop Abitanti Lombardia, che comprende 221 Cooperative associate (di cui 151 iscritte all'Albo nazionale) per un totale di 175.955 Soci e di 17.823 alloggi a proprietà indivisa (fonte www.casacoop.it).

fonti

www.ica.coop

www.legacoop.coop

www.legacoopabitanti.coop

www.casacoop.it





PER UNA CRESCITA DI SISTEMA

>> Il processo di calcolo, basato sugli standard di rendicontazione previsti dal Gruppo di Studio per il Bilancio Sociale (GBS) e sui riferimenti normativi in materia, riclassifica i dati del conto economico, in modo da evidenziare la produzione e la successiva distribuzione del Valore Aggiunto agli stakeholder di riferimento.

La creazione e distribuzione del Valore Aggiunto evidenziano l'apporto dell'attività del Consorzio Cooperativo Ca'Granda alla struttura socio-economica del territorio e la ripartizione delle risorse tra i portatori di interesse.

Il Valore Aggiunto è una grandezza economica che deriva dalla riclassificazione del Conto Economico.

Per Valore Aggiunto si intende la differenza tra il valore economico generato dall'azienda ed i costi sostenuti per l'acquisizione di beni e servizi. È in sostanza il parametro che misura la "ricchezza" creata dall'azienda nello svolgimento della sua attività.

> **Il Valore Aggiunto caratteristico lordo** è dato dalla differenza tra i ricavi e i consumi intermedi, ossia i costi che non costituiscono remunerazione per gli interlocutori interni all'organizzazione (come il personale, i soci o la Pubblica Amministrazione) e non vanno a favore del mondo associativo o della collettività.

> **Il Valore Aggiunto globale lordo** è dato dalla somma tra il Valore Ag-



giunto caratteristico lordo e le componenti straordinarie.

> **Il Valore Aggiunto globale netto** si ottiene sottraendo gli ammortamenti al Valore Aggiunto globale lordo.

Vista la natura cooperativa del Consorzio, si precisa che, nella composizione dei ricavi, sono compresi i contributi in conto

esercizio.

Tra le voci di costo si considerano l'acquisizione di beni, materiali e strumenti, l'utilizzo di servizi, il reperimento delle competenze necessarie per realizzare il prodotto "casa", secondo standard qualitativi offerti dal mercato, e spesso al di sopra di questi, sempre coerenti con



l'idea di "qualità del vivere" sostenuta dal Consorzio.

Il Consorzio si pone sul mercato con una logica di impresa e attraverso la propria attività, uniformata al concetto di economicità, aumenta la propria ricchezza, generando valore per gli investitori e possibilità abitative per i soci.

La prima responsabilità sociale di un'impresa è raggiungere la stabilità economica, per garantire la propria continuità nel tempo, la qualità delle relazioni con i soci, i clienti, i fornitori, le risorse umane e per continuare ad investire.

Se teniamo conto che il settore immobiliare, a Milano come nel resto d'Italia,

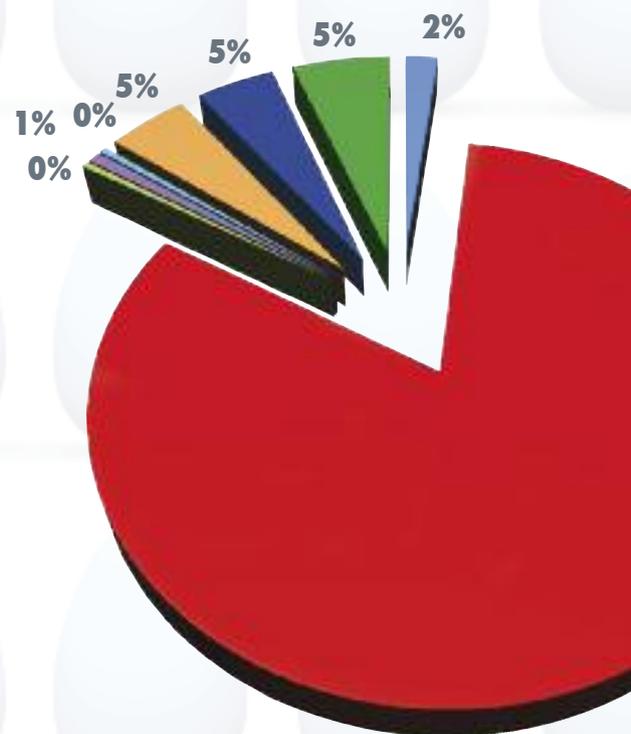
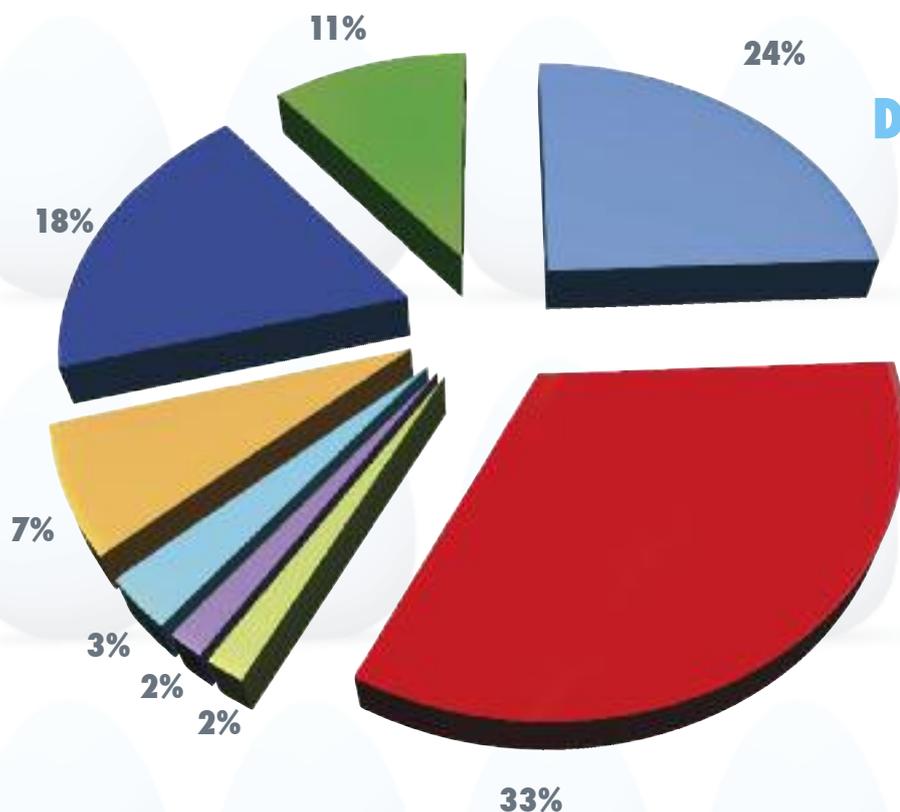
ha risentito maggiormente della crisi finanziaria globale, le performance del Consorzio Cooperativo Ca'Granda sono risultate soddisfacenti pur evidenziando in sede di rendicontazione uno sbilancio di circa 330 mila euro, in parte dovuto alla costante presenza di liberalità verso vari stakeholder ed in parte all'aumento dei costi del personale per l'ampliamento della dotazione organica.

Anche in questo caso la presenza nel settore e sul territorio da oltre cento anni hanno rappresentato la forza del Consorzio consentendogli di affrontare la crisi continuando ad investire, perseguendo il miglioramento generale dell'offerta abitativa, sperimentando soluzioni e modelli di vivere la casa adeguati ad affrontare il difficile momento economico e sociale.

Pur nella consapevolezza della difficoltà di misurare gli intangibles, il Consorzio considera parte della distribuzione del Valore Aggiunto anche l'impatto che la propria azione diretta o indiretta, tramite le Cooperative ad esso associate, genera sul tessuto sociale contribuendo allo sviluppo della ricchezza immateriale prodotta.

All'interno di questo Bilancio Sociale si propone una determinazione qualitativa e documentata di quanto affermato, soffermandosi su esempi che rendono ragione della logica di investimento sposata dal Consorzio, a favore dei soci.

VALORE CONSOLIDATO DELLA PRODUZIONE 2010



- CONSORZIO COOPERATIVO CA'GRANDA 
- ABITARE SOCIETA' COOPERATIVA 
- SOCIETA' COOPERATIVA EDIFICATRICE BOVISA 
- COOPERATIVA EDIFICATRICE SEMPRE UNITI 
- COOPERATIVA DAR-CASA 
- COOPERATIVA DI ABITANTI PRATOCENTENARIO E SASSETTI 
- UNACOOP 
- SOLIDARNOSC DI AFFORI 

>> **Il bilancio consolidato** è un documento di sintesi che si compone di conto economico, stato patrimoniale e nota integrativa elaborato dalla società posta al vertice di un gruppo societario (capogruppo). In questo caso riportiamo unicamente la composizione dello stato patrimoniale. Attualmente questo documento ha lo scopo principale di proporre in modo facilmente comprensibile una panoramica unitaria e generale del Consorzio, rendendo più evidente la situazione pa-

trimoniale cui fa riferimento il Consorzio Cooperativo Ca'Granda, quando si rivolge al mercato degli investitori, al mondo del credito e alla Amministrazione Pubblica.

La capacità di mobilitare risorse e di rendere evidente il potenziale e non solo l'ammontare del patrimonio complessivo di tutte le Cooperative socie diventa una leva economica e contrattuale di significativo impatto.

Le Cooperative che fanno parte del Consorzio e i cui dati contabili vengono

conglomerati all'interno del bilancio consolidato costituiscono la cosiddetta area di consolidamento.

Tra l'esercizio 2009 e quello relativo al 2010 ci sono state delle variazioni; si riscontrano, infatti, un leggero incremento dello stato patrimoniale, ed una lieve ripresa per quanto riguarda il valore della produzione, da interpretare in modo positivo se si tiene conto della struttura stessa del tipo di offerta abitativa che non segue l'andamento e le modalità del mercato immobiliare tradizionale.

TOTALE PATRIMONIO CONSOLIDATO NETTO 2010

82%

	VALORE CONSOLIDATO (IN EURO) DELLA PRODUZIONE 2010	PATRIMONIO (IN EURO) CONSOLIDATO NETTO 2010
CONSORZIO COOPERATIVO CA'GRANDA	9.556.951,00	5.380.092,00
ABITARE SOCIETÀ COOPERATIVA	13.103.740,00	234.200.333,00
SOCIETÀ COOPERATIVA EDIFICATRICE BOVISA	621.624,00	1.092.687,00
COOPERATIVA EDIFICATRICE SEMPRE UNITI	583.900,00	2.040.982,00
COOPERATIVA DAR-CASA	1.154.639,00	1.152.049,00
COOPERATIVA DI ABITANTI PRATOCENTENARO E SASSETTI	2.926.494,00	13.202.448,00
UNACOOOP	7.180.447,00	12.903.597,00
SOLIDARNOSC DI AFFORI	4.328.452,00	16.209.394,00
	39.456.268,00	286.181.582,00

>> La crisi del settore delle costruzioni a livello nazionale e regionale continua da molti anni ed anche nel 2010 è stata rilevata una significativa flessione. Questa situazione viene registrata dal Rapporto Congiunturale sull'industria delle costruzioni in Lombardia, presentato dall'ANCE Lombardia, che dall'analisi dei dati 2010 conferma la condizione di grave difficoltà in cui operano le imprese del settore, e rileva come le aspettative per il 2011 prevedano un'ulteriore riduzione delle nuove commesse.

I dati emersi dall'indagine indicano per il 2010 un'ulteriore riduzione degli investimenti in costruzioni in Italia, pari al 6,4% in termini reali rispetto all'anno precedente, a cui si aggiunge il -7,7% del 2009 e il -2,7% del 2008. Una flessione del 2,4% è prevista anche per il 2011, portando così la diminuzione degli investimenti nazionali nelle costruzioni a -17,8% in quattro anni.

Nel 2010 gli investimenti nazionali in abitazioni sono risultati pari a 73.906 milioni di euro, con una contrazione del 4,9% in termini reali rispetto al 2009, mentre il comparto non residenziale registra investimenti pari a 62.156 milioni di euro, in calo dell'8% rispetto all'anno precedente.

GLI INVESTIMENTI

Nonostante il prolungarsi della crisi, il settore delle costruzioni continua a rivestire in Lombardia un ruolo importante nell'eco-

nomia regionale sotto il profilo degli investimenti, che rappresentano il 7,4% del Pil regionale.

Le stime di ANCE Lombardia dipingono, infatti, per la regione un quadro lievemente migliore in termini di investimenti in costruzioni rispetto al dato nazionale: nel 2010 questi ultimi, pari a 23.453 milioni di euro (17% del totale nazionale), continuano comunque a segnare andamenti negativi in tutti i comparti, con una riduzione del 4,4% in termini reali rispetto al 2009. Una recessione che, nel quadriennio 2008-2011, porterà per il settore delle costruzioni in Lombardia una diminuzione degli investimenti del 14,7%. Per quanto riguarda gli investimenti in abitazioni, in Lombardia nel 2010 gli investimenti sul nuovo calano del 5,4% (-26,3% in 4 anni), così come diminuiscono i permessi per costruire.

Il mercato immobiliare abitativo in Lombardia registra una sostanziale stazionarietà (+ 0,6%), dopo il forte calo del

triennio precedente (-31,8%), anche se il numero delle transazioni 2010, intorno alle 122.000 unità, si assesta al più basso livello di scambi dal 2000.

Analizzando i dati proposti dalla terza edizione del rapporto, a cura di ANCE Lombardia e CRESME, "Il mercato immobiliare in Lombardia 2011", emerge che nel 2010 il fatturato del mercato immobiliare in Lombardia vale 22,7 miliardi di euro. Dopo il massimo storico raggiunto dal mercato lombardo nel 2006 (con un giro d'affari record di poco inferiore ai 40 miliardi di euro), nel 2007 si è avuto un primo contenuto calo del fatturato (-3,4%), a cui sono però seguiti due anni consecutivi con contrazioni a doppia cifra (-17,8% nel 2008 e -23,7% nel 2009). Il 2010 si è chiuso ancora in campo negativo (-5,9%): dal 2006 il giro d'affari del mercato immobiliare lombardo si è ridotto di circa 44 punti percentuali, corrispondenti a una perdita di 17,3 miliardi di euro di fatturato.

"I dati raccolti – dall'intervento di Luigi Colombo, presidente ANCE Lombardia - evidenziano che la congiuntura sfavorevole dura più a lungo di quanto fosse preventivato. È pertanto urgente che gli investimenti in attività edilizie tornino a rivestire il loro tipico ruolo anticiclico, a sostegno del reddito e dell'occupazione. Per questo occorre orientarsi verso una lungimirante politica di infrastrutturazione del territorio e di promozione della sostenibilità e della qualità nelle costruzioni; questo, insieme all'obiettivo di migliorare l'offerta di edilizia abitativa e di riqualificare il patrimonio esistente, sono gli strumenti per rilanciare il settore e garantire uno sviluppo della competitività e dell'attrattività delle aree urbane e dei territori lombardi".

LE COMPRAVENDITE RESIDENZIALI

Nel 2010 si è registrata a Milano una lieve crescita nelle compravendite che tornano a sfiorare le 19.000 unità (pari al 64% delle transazioni in Lombardia), con un incremento delle transazioni di circa 1.200 abitazioni in più rispetto al 2009 (+6,7%);

Per quanto riguarda i prezzi del residenziale, i dati dell'Agenzia del Territorio degli ultimi quattro anni mostrano nel 2010 una ripresa del mercato, con quotazioni che tornano ad aumentare, segnando un +0,8% nel primo semestre, rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, e un +1,6% nel secondo semestre.

La tenuta delle quotazioni nelle zone periferiche dei principali centri urbani, dove si insedia buona parte della nuova produzione edilizia, è un indicatore dell'appetibilità della nuova costruzione rispetto all'usato.

Nel I semestre 2010 il valore di compravendita di un appartamento nuovo è di 4.537 €/mq. La tipologia in parola è l'unica a far segnare una variazione percentuale semestrale positiva, anche se di entità assolutamente esigua (+0,3%). In un mercato caratterizzato da prezzi complessivamente in lieve diminuzione, l'apprezzamento degli appartamenti nuovi, che rappresentano una parte relativamente esigua dell'offerta residenziale, è dovuto principalmente all'elevato costo delle aree e agli investimenti sostenuti per

soddisfare le norme acustiche e antisismiche e per perseguire condizioni di efficienza energetica degli edifici.

In questo contesto di tensione abitativa si inserisce anche un eccezionale incremento della popolazione: con 885.000 abitanti in più rispetto al 2001, la Lombardia ha assorbito circa un quarto della crescita demografica complessiva italiana.

Significativo anche il dato della crescita del numero di famiglie residenti, con un tasso di incremento del +17,9% tra il 2001 e il 2010, quasi doppio rispetto al tasso di crescita della popolazione nello stesso periodo (+9,8%), che si traduce in un significativo aumento della domanda di abitazioni. La crescita della popolazione e la corrispondente crescita delle famiglie incidono fortemente sulla pressione abitativa: tra dinamiche migratorie e scomposizione dei nuclei familiari, lo scenario della domanda abitativa primaria si mantiene su livelli di assoluto rilievo.

Lo studio ANCE Lombardia-CRESME evidenzia come in Lombardia lo scenario delle famiglie nel periodo 2010-2019 sarà così caratterizzato: delle 935.000 nuove famiglie alla ricerca di alloggio, poco più del 40% sarà in grado di avere accesso al libero mercato, un altro 42,5% si dovrà orientare all'affitto o ai programmi di edilizia agevolata, mentre circa 162.000 saranno quelle che probabilmente si rivolgeranno al segmento sociale, pari al 17,5% circa del totale.

LE PERFORMANCE DEL CONSORZIO COOPERATIVO CA'GRANDA

Partendo dal quadro di riferimento sopra delineato proviamo ora a rappresentare le performance del Consorzio per quanto riguarda l'andamento delle vendite.

Data la tipologia abitativa proposta dal Consorzio non è possibile operare un confronto attendibile con i dati riguardanti l'andamento del mercato immobiliare milanese del 2010, che abbiamo comunque visto come risenta ancora della crisi.

Il Villaggio Scarsellini, che verrà ultimato nella seconda metà del 2011, nel corso del 2010 ha visto contrattualizzato il 65% degli alloggi previsti. Anche sul piano dei costi degli appartamenti nuovi l'offerta del Consorzio si mantiene altamente competitiva; infatti, stando ai dati pubblicati dall'Agenzia del Territorio, nel II semestre del 2010 il valore delle abitazioni nella zona di Affori, in cui è ubicato il Villaggio Scarsellini, è stato di 2.061 €/mq, valore calcolato facendo la media tra il nuovo e l'usato, con un valore per il nuovo ben oltre i 3.200 €/mq, a fronte di un valore medio di vendita degli appartamenti edificati dal Consorzio nel Villaggio Scarsellini, in classe energetica B elevata, di circa 3.000 €/mq. Come si può vedere, pur non potendo operare un confronto puntuale con l'andamento del mercato immobiliare milanese, le performance del Consorzio sono senza alcun dubbio molto soddisfacenti.



>> L'housing sociale nasce come tentativo di ampliare, qualificandola, l'offerta degli alloggi in affitto (e in misura minore anche in vendita) mettendo a disposizione nuove unità abitative a favore di quelle persone che, escluse per ragioni di reddito dall'accesso all'edilizia residenziale pubblica, non sono tuttavia in grado di sostenere i costi del libero mercato.

Ripensare l'edilizia sociale non è solo un'esigenza quantitativa: l'housing sociale è una modalità d'intervento nella quale gli aspetti immobiliari vengono studiati in funzione dei contenuti sociali, offrendo una molteplicità di risposte per le diverse tipologie di bisogni, dove il contenuto sociale è prevalentemente rappresentato dall'accesso a una casa dignitosa per coloro che non riescono a sostenere i prezzi di mercato, ma anche da una specifica attenzione alla qualità dell'abitare.

Le più recenti trasformazioni socio-demografiche delle strutture familiari e la crescita dei processi di precarizzazione sono alla base dell'attuale richiesta di abitazioni a costi accessibili, non solo da parte dei ceti bassi ma anche di quelli medio-bassi. La domanda abitativa sociale è dunque oggi più articolata che in passato e comprende principalmente due aree: le situazioni in cui l'esclusione abitativa assume dimensioni non strutturali, come famiglie o persone socialmente integrate che tuttavia trovano difficoltà ad accedere al mercato dell'affitto (pensionati, coppie monoreddito, ecc.) e le situazioni di esclusione abitativa strutturale, in cui la mancanza di accesso alla casa si aggiunge a una condizione di emarginazione o esclusione (spesso è il caso degli stranieri). Di fronte a tale domanda, la quota di patrimonio abitativo in affitto in Italia si situa - secondo le più recenti stime diffuse dal-

l'ISTAT - al 18,7%, ben al di sotto dei valori dei Paesi europei più sviluppati, che oscillano fra il 30 e il 40%. Riguardo all'offerta di abitazioni di edilizia residenziale pubblica, il dato si rafforza: le assegnazioni di alloggi sociali in Italia soddisfano, infatti, appena l'8% delle domande. La prima debolezza evidente delle generali politiche abitative sociali è quindi l'estrema ristrettezza dell'offerta di affitto accessibile, insieme alla scarsa capacità di rispondere al nuovo intreccio tra la povertà abitativa, da un lato, e i processi alla base dell'accresciuta vulnerabilità sociale di molti settori della popolazione, dall'altro.

La difficoltà di migliorare la propria condizione abitativa da parte delle famiglie meno abbienti è evidente in rapporto al reddito. Circa il 25% delle famiglie in affitto ha redditi annui inferiori a 10mila euro, il 33,4% dei quali è assorbito dalla spesa per la casa; il 40% dei nuclei fami-

liari in affitto ha un reddito annuo tra 10 e 20mila euro, con un'incidenza del canone pari al 24,9%. Se dovessero accedere al mercato locativo delle grandi aree urbane, l'incidenza sul reddito per queste famiglie arriverebbe al 148%. Il problema dell'accesso alla casa in locazione deve essere pertanto analizzato anzitutto in relazione al reddito disponibile: per le fasce più deboli è necessario ripristinare un sistema di edilizia sociale all'interno delle politiche di welfare; ma per le fasce di popolazione con redditi superiori e, tuttavia, non in grado di sostenere gli affitti del libero mercato, è necessario un coordinamento tra l'intervento pubblico e l'iniziativa privata per offrire alloggi a canone sostenibile e strumenti che stimolino i privati ad aumentare l'offerta di case in affitto rendendo più trasparente il mercato delle locazioni. L'housing sociale opera in questa direzione, realizzando programmi immobiliari misti che mettono a disposizione alloggi a canone contenuto, garantendo al costruttore margini di guadagno attraverso la cessione di abitazioni da mettere in vendita. Pone inoltre l'accento anche sulla qualità del vivere, proponendo un'integrazione di politiche e di soggetti che aumenti l'offerta sociale e la coesione, con conseguenze sullo spazio urbano, attraverso la costruzione di nuovi alloggi e la ridefinizione dell'esistente, giocando così un ruolo strategico nella riqualificazione complessiva della

DAL 38° CONGRESSO NAZIONALE DI LEGACOOP, LUCIANO CAFFINI

Dal 2000 le Cooperative di Abitanti si esprimono con pratiche ispirate alle sostenibilità e alla bioarchitettura, seguendo un Codice Concordato di rilevante spessore.

Il paradigma al quale prepararsi prevede una decisa caduta dei volumi di produzione alla quale le Cooperative di abitanti reagiranno producendo meno case, ma di maggiore qualità tecnologica; realizzando meno case per il libero mercato e più case per il welfare; pensando più a quartieri che a piccoli progetti edilizi; comprendendo che molti quartieri residenziali costruiti negli anni '60, '70 e '80 richiedono importanti interventi strutturali finalizzati a contenere i consumi di energia; tenendo conto che l'abbondante produzione edilizia degli ultimi 10 anni non ha riguardato ceti sociali e giovani generazioni, per i quali quella produzione non è stata accessibile in conseguenza della progressiva forbice tra i redditi percepiti e i prezzi delle case.

L'housing sociale rappresenta la frontiera nuova di un protagonismo che vuole costruire case e comunità, case aperte, non chiuse nei rassicuranti recinti tradizionali, case e quartieri dove l'identità cooperativa sia percepibile. L'housing sociale propone una filiera tra economia industriale, finanziaria e dei servizi integrati. Prevede che i promotori e i costruttori non scappino dopo la trasformazione urbana, al contrario la gestiscano insieme alla comunità. Sono progetti complicati, che suscitano anche ostilità e diffidenza, ma sono sfide alla portata della cooperazione.

città e delle sue relazioni.

A fronte dei cambiamenti della domanda abitativa, è sintomatica la difficoltà delle politiche della casa di adeguarsi alla realtà e di prevenire il disagio sociale. Pertanto, qualunque intervento di housing sociale deve uscire dai confini tradizionali dei singoli campi d'azione e dotarsi di strumenti ad hoc, differenziati anche dal punto di vista territoriale, potenziando quelle misure che riguardano l'accompagnamento degli utenti, il sostegno alle reti

informali di supporto, la facilitazione di percorsi di inserimento e di convivenza, ecc. In questa direzione può essere molto utile il coinvolgimento attivo degli abitanti nella soluzione dei loro problemi. Il Modello Villaggio Cooperativo Grazioli ne è un perfetto esempio e rappresenta in concreto l'impegno del Consorzio Cooperativo Ca'Granda nella realizzazione di un diverso modo di concepire l'abitare al cui centro vi è l'uomo con i suoi bisogni, i suoi desideri e le sue risorse.

>> Nel 2008 abbiamo chiesto ad una nostra socia quali fossero i motivi della sua scelta di vivere nel Villaggio Cooperativo Grazioli e lei ci ha risposto che sapeva che tipo di persone vi avrebbero abitato: *“diamo molta importanza alle conoscenze e alle relazioni umane e nel Villaggio ce n'è in abbondanza; si può dire che il Villaggio sia una struttura che fortifica e incoraggia i rapporti interpersonali grazie a numerosi luoghi di incontro, come la piazzetta, i giardinetti e gli stessi balconi che permettono di venire a contatto con gli altri”*.

Questa frase esprime in modo sintetico e chiaro quale sia la filosofia che sta alla base del lavoro del Consorzio Cooperativo Ca'Granda per il quale la casa non è

soltanto un prodotto edilizio che deve soddisfare determinati standard normativi, requisiti di qualità, architettonici e tecnici. La casa è un bisogno primario, ma è anche uno spazio nel quale le persone vivono.

Cooperazione, integrazione e mutualità sono i valori che il Consorzio Ca'Granda tende a realizzare proponendo soluzioni abitative che facilitino uno stile di vita coerente con questi principi e che ne costituiscono la ragion d'essere fin dalle fasi della progettazione.

La missione del Consorzio consiste nell'offrire sul mercato soluzioni abitative valide, ma con costi sostenibili, integrando la semplice offerta abitativa con un'idea di qualità della vita che comprenda il confort della casa, ma anche la cura del si-

stema di relazioni nella quale essa è inserita ed il contesto che la circonda.

Il Modello Villaggio nasce dal superamento della logica strettamente condominiale per pensare la comunità come un sistema di relazioni determinato dall'azione di tutti e che deve prendere in considerazione tutti gli stakeholder. Il territorio o il quartiere in cui si stabilisce un insediamento abitativo sono una porzione di paesaggio che risente in maniera significativa dell'azione degli uomini, che sono al contempo attori e spettatori. La filosofia del villaggio intende proporre un modello innovativo di abitare, capace di dare sostegno alle relazioni tra le famiglie, risposte ai bisogni sociali più impellenti, stimoli a favorire l'integrazione (degli stranieri, nel mercato del lavoro, nelle dinamiche interpersonali), soluzioni

CARMELO CREA, FUTURO ABITANTE DEL VILLAGGIO SCARSELLINI

Sto vivendo da ormai quasi 4 anni l'esperienza di abitare in Cooperativa e, in questo tempo, ho avuto modo di conoscere ed apprezzarne il modo di vivere, di rapportarsi tra le persone e di condividere gli stessi valori, per questo motivo mi è sembrato normale pensare al Villaggio Scarsellini quando ho deciso di acquistare la casa. Certamente la scelta di andare a vivere al Villaggio è dovuta anche al fatto che la qualità della casa è molto elevata ed il rapporto qualità prezzo è vantaggioso, ma questa componente viene dopo alla qualità del vivere che Scarsellini propone. Spero e credo che troverò anche un ambiente umano che rispecchi i valori e le esperienze del vivere in Cooperativa con spazi e momenti di condivisione tra le varie persone perché, anche se gli appartamenti sono principalmente in vendita libera, chi verrà ad abitare al Villaggio molto probabilmente già condivide questo modo di vivere la casa.



per opporsi al processo di impoverimento relazionale avvertito da più parti come emergenza sociale.

Questa logica edificatoria si è concretizzata nel Villaggio Cooperativo Grazioli che rappresenta la sintesi di come si possa conciliare l'abitare in proprietà e l'assegnazione in godimento.

Infatti, su un totale di 248 alloggi, 85 sono gli alloggi in affitto a canone concordato (art.2 legge 431/98 di cui 16 affittati a soggetti indicati dal Comune) e 35 quelli di proprietà delle Cooperative assegnati in godimento; gli alloggi in vendita convenzionata sono 34 e quelli in vendita libera 94.

L'esigenza di superare la tendenza sempre più marcata e preoccupante all'interno delle metropoli (e fuori) di

escludere gli altri e di autoescludersi dalla vita comune ha reso necessario ripensare l'idea stessa di abitare e nel Villaggio sono presenti 3 spazi (130mq, 196 mq, 102 mq) di proprietà del Consorzio ad uso degli abitanti, sia residenti che non, grazie anche alla creazione di una associazione promossa dagli abitanti stessi.

Lo spazio più grande è stato predisposto per ospitare un luogo per l'infanzia, la socializzazione, l'incontro tra le famiglie e varie attività corsuali.

Il Villaggio, che ospita circa 650 persone, è stato progettato pensando alla presenza di abitanti disabili ed alle famiglie con "soggetti deboli" e si è attivata una collaborazione con la Cooperativa Sociale Filo di Arianna – Caritas Ambro-

siana, che per conto del Consorzio, e senza alcune spesa per i soci, offre assistenza e consegna la spesa a domicilio.

Il valore di un modello concerne la sua replicabilità: il Villaggio Cooperativo Grazioli ha segnato in modo significativo la riqualificazione ambientale dell'intero quartiere e questo modello sta trovando una sua nuova concretizzazione nel Villaggio Cooperativo Scarsellini che è in fase di ultimazione.

Alla base di questo successo e della sua riproducibilità vi è stata la consapevolezza che fin dalla fase di progettazione l'utente/cliente assume un ruolo protagonista almeno quanto il gestore/progettista essendo chiamato in causa nella determinazione dei suoi bisogni.



I bambini al Villaggio Gra



>> Tutto ha inizio nell'ottobre del 2009 con la distribuzione di un questionario all'interno del Villaggio Grazioli in cui abbiamo cercato di mettere a fuoco "che cosa si poteva fare nella Sala Verde di utile, vicino e sentito dagli abitanti". Dai dati raccolti e dalle valutazioni condivise, è emersa l'idea di uno spazio "multifunzionale" per i bambini, genitori, ragazzi e gli adulti. Idea diversa da quella ipotizzata all'interno del progetto, ossia costruire un servizio per la prima infanzia.

Uno spazio multifunzionale per stare insieme, imparare, condividere esperienze e soprattutto per liberare fantasia e desideri da tradurre in realtà insieme. Uno spazio in cui agire la formula: "partecipo, decido, incido".

Passano i mesi e lo spazio inizia a vivere con attività per i bambini più piccoli e i loro genitori e poi a gennaio "appaiano" giochi, divani, lavagne per disegnare e tante altre cose, che rendono ancora più caldo lo spazio.

Grazioli



Progetto finanziato con Fondi L. 285/97

A febbraio con l'evento LAB.0 - SPAZIO APERTO si inaugura con musica, cibo e laboratori, piccoli assaggi di quello che lo spazio vuole essere e tanti cartelloni per abitanti in cui scrivere e dare preferenze - le stelline - alle attività da svolgere insieme. Le preferenze hanno rappresentato, per l'équipe, la prima strada su cui costruire la programmazione dei lunedì per i bimbi da 0-8 anni e i genitori, dei pomeriggi per i ragazzi dai 10 ai 18 anni e del percorso per gli adulti del lunedì sera. Lo spazio aperto del Villaggio Grazioli e le attività che in esso si svolgono, sono caratterizzati dalla pratica partecipativa: le proposte possono e devono essere modificate in base alle idee, desideri e disponibilità a partecipare. È proprio qui la differenza fra uno spazio in cui la programmazione è fatta dall'alto su cui è solo necessario rispondere o aderire e uno, invece, fatto con gli abitanti e per gli abitanti.

L'idea sembra complessa, ma in questi

mesi la stiamo già sperimentando e realizzando con semplicità e naturalezza:

> Il Concorso Video al Villaggio sui temi del vivere a Grazioli, è il risultato dei desideri e degli sforzi che alcuni dei ragazzi hanno condiviso con l'équipe.

> la programmazione del lunedì è nata dalle riflessioni delle mamme anche davanti a una pizza che qualche volta si

condivide la sera nello spazio.

> L'idea di realizzare un "laboratorio del verde" coinvolgendo bambini, adulti e ragazzi è possibile solo perché l'attività è stata proposta e votata da alcuni abitanti. Vivere e costruire a Milano "un modo dell'abitare" ispirato ai principi del cooperativismo e della produzione del benessere sociale degli abitanti.



>> Sull'andamento del mercato immobiliare continua a pesare, oltre alla dinamica congiunturale, anche la forte restrizione del credito operata dalle banche. A livello nazionale, il 34,2% delle imprese associate ad Ance ha denunciato una difficoltà di accesso al credito che ha portato ad un differimento dei programmi di investimento alla verifica di prospettive più favorevoli.

In Lombardia sono in ripresa le erogazioni di mutui per gli investimenti in edilizia residenziale, con un +2,8%. Quanto ai mutui per l'acquisto di immobili, nei primi 9 mesi del 2010 si registra un aumento del 12,9% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, anche se pesa sulle famiglie l'accorciamento dei periodi di ammortamento e la diminuzione del

tasso di finanziabilità, fattori che rendono difficile l'accesso alla casa, a fronte anche di una continua crescita della popolazione lombarda. La casa rimane pertanto una priorità non soddisfatta nella Grande Milano per i nuclei familiari dal reddito basso che non riescono ad accedere al credito bancario.

Come nei precedenti anni anche nel 2010 il Consorzio è intervenuto, per quanto nel suo potere, per influenzare un cambiamento del modo di operare degli Istituti di Credito.

La politica della trasparenza, che ha sempre accompagnato l'operato del Consorzio, ha portato a consolidare con gli Istituti di Credito questi principi, che hanno significato per i soci, in procinto di compiere il passo di acquistare la casa e pertanto ad assumere un impegno

significativo in termini di tempo e di onerosità, comprensibilità delle informazioni, trasparenza sui costi e sulle transazioni.

Tutto questo è la base per impostare un buon rapporto, in quanto la famiglia non deve essere solo consigliata, ma tutelata in una scelta importante e complessa come quella del mutuo per l'acquisto della casa, soprattutto se è la prima casa.

Da tempo il Consorzio si avvale della collaborazione della Banca di Legnano, di Intesa Sanpaolo, Unipol Banca, oltre che della Banca Popolare di Milano.

A partire dal 2008 il Consorzio Ca'Granda ha sottoscritto un accordo con BPM che prevede diverse forme di contratto, per i propri Soci.

Per poter raggiungere questo importante ri-

TABELLA COMPARATIVA DEI COSTI IN EURO PER UN MUTUO DI 150 MILA EURO A 25 ANNI

SPESE ACCESSORIE	IMPORTI MEDI	BPM	NOTE
BOLLI E CERTIFICAZIONI ANAGRAFICHE	44	0	
ISTRUTTORIA PRATICA	1.500	0	
PERIZIA	275	0	
ASSICURAZIONE IMMOBILE	621	0	
INTERVENTO DEL PROCURATORE	110	0	
SPESE INCASSO RATA	900	24	COSTO ANNUO
INTERESSI PREAMMORTAMENTO TECNICO	70	0	
INVIO COMUNICAZIONI PERIODICHE	387	0	
ASSICURAZIONI FACOLTATIVE CPI COMPLETA	8.250	0	
DUPLICATO COMUNICAZIONI BANCA	250	0	SI UTILIZZANO I SERVIZI ONLINE O FAX DEI DOCUMENTI
DUPLICATO CONTEGGIO ESTINTIVO	150	0	SI UTILIZZANO I SERVIZI ONLINE O FAX DEI DOCUMENTI
ONORARI NOTARILI PER ISCRIZIONE IPOTECARIA AL 150%	2.100		SOLO PARCELLA DEL NOTAIO PER ROGITO
TOTALE	14.657	24	

Fonte: Sole 24 Ore su dati Mutuiperlacasa.com per gli importi medi, BPM per lo specifico

sultato è stato necessario modificare il modo di percepire la banca: non più un fornitore di prestazioni (il finanziamento) a fronte di una contropartita (restituzione del capitale con gli interessi), bensì un partner con cui sviluppare alleanze strategiche che andassero oltre la pura erogazione di mutui o l'anticipazione di capitali.

Il Direttore ed alcuni suoi collaboratori dell'Agenzia 29 della BPM hanno presentato in un'assemblea dei soci del Villaggio Scarsellini l'offerta della Banca Popolare di Milano, fermo restando la possibilità per ciascun acquirente di rivolgersi a qualsiasi Istituto di Credito.

Il rapporto diretto in quella sede ha consentito di consolidare un rapporto di fiducia reciproca di cui tutti sono risultati beneficiari: la banca, il Consorzio, le Cooperative ed i soci.

Un vantaggio per la banca è anche dato dalle sofferenze che sono molto meno della soglia fisiologica, perché i soci delle Cooperative, prima di decidere di acquistare, fanno una valutazione molto ponderata che tiene conto delle disponibilità e della capacità di accollarsi un impegno significativo e di lunga durata.

Forse questo è anche dovuto al fatto che le persone che si rivolgono a questo mercato hanno dei valori importanti cui fare riferimento. Il modello di vita di chi sceglie di vivere in queste realtà è tendenzialmente caratterizzato da un'alta moralità e da un rispetto degli impegni assunti verso sé e verso gli altri. Infatti, non ci sono state pratiche rifiutate dalla direzione crediti della BPM per la mancanza di requisiti; questo sia per il filtro fatto a monte dal Con-

sorzio, sia perché chi acquista non lo fa a titolo speculativo, ma per la vita. Tutte le pratiche sono state deliberate con facilità e questo consente anche di contenere dei costi, non essendoci bisogno di indagini preliminari. Meno lavoro per la banca, meno costi per gli acquirenti, maggiore rapidità: si crea un circolo virtuoso in cui tutti sono soddisfatti.

Per il Consorzio ha significato un potere contrattuale maggiore e una maggiore copertura, un pacchetto di prodotti finanziari a costi contenuti e con opportunità vantag-

giose ed in tempi rapidi per i singoli soci. Progettare opere complesse presuppone anche che, a fronte delle dovute garanzie, vengano messe in campo anche notevoli risorse economico finanziarie, da questo punto di vista la Banca Popolare di Milano si è sempre dimostrata un partner cui rivolgersi con fiducia, come gli altri Istituti di Credito.



GIOVANNI LAMPERTI DIRETTORE FILIALE 29 BANCA POPOLARE DI MILANO

Il rapporto con il Consorzio Cooperativo Ca'Granda si è andato consolidando negli anni sulla base di una reciproca fiducia e una sempre maggiore collaborazione; ad esempio abbiamo una "linea diretta" con il responsabile commerciale del Consorzio a cui trasmettiamo periodicamente, in pratica ogni settimana, l'andamento delle richieste per accollarsi il mutuo. Il Consorzio è sempre aggiornato sullo stato dell'arte dal punto di vista degli acquirenti. Per i soci il vantaggio consiste nel costo dell'operazione: nessuna spesa accessoria se non gli interessi del mutuo, che sono comunque molto contenuti rispetto ad un mutuo normale. Diamo inoltre una consulenza su quale soluzione di mutuo sia più confacente alle esigenze del cliente, dandogli un supporto completo nella scelta.

La trasparenza del rapporto con la clientela del Consorzio si è anche manifestata con un'assemblea serale a cui abbiamo preso parte come Banca Popolare con i futuri acquirenti organizzata dal Consorzio per un approfondito scambio di informazioni reciproche.

VILLAGGIO COOPERATIVO GRAZIOLI

248 ALLOGGI, 120 ALLOGGI IN AFFITTO, DI CUI 85 AFFITTO A CANONE CONCORDATO, DI CUI 35 AFFITTO A CANONE COOPERATIVO
34 ALLOGGI IN VENDITA CONVENZIONATA, 94 ALLOGGI IN VENDITA LIBERA, 3 SPAZI DEL CONSORZIO DESTINATI AD ATTIVITÀ
38 POSTI MOTO, 288 BOX, 15.000MQ DI AREA VERDE COMUNALE





QUARTIERE PALANZONE

27 ALLOGGI

32 BOX

RESIDENZA CAIANELLO

48 ALLOGGI

DI CUI 8 DESTINATI ALL'AFFITTO

4 SPAZI COMMERCIALI



VILLAGGIO COOPERATIVO SCARSELLINI

WWW.VILLAGGIOSCARSELLINI.IT

109 ALLOGGI IN VENDITA LIBERA

CLASSE ENERGETICA B ELEVATA

CONSEGNA AUTUNNO 2011

Il progetto prevede l'organizzazione dell'area in 4 lotti: due a destinazione residenziale, di forma rettangolare con orientamento est-ovest, uno ad uso uffici sul fronte verso Via Nicotera ed una, di circa 11.850 mq in cessione al Comune di Milano al fine di essere utilizzata a spazi pubblici, parcheggi e parco pubblico. La dotazione di verde prevista, in particolare, è consistente ed interessa circa 1/3 di tutta l'area.

Il punto principale dell'intervento riguarda la nuova edificazione residenziale, costituita da due edifici in linea, uno di proprietà del Consorzio, di 11 piani fuori terra e 2 interrati distribuiti da 4 corpi scala/ascensore ciascuno la cui definizione è improntata ai criteri della edilizia sostenibile e della bioarchitettura.

Le tematiche della sostenibilità sono affrontate anche dal punto di vista della dotazione impiantistica, prevedendo l'utilizzo delle soluzioni più tecnologicamente avanzate e performanti nei settori del riscaldamento, isolamento termoacustico, risparmio e recupero dell'acqua. La sfida progettuale riguarda, però, essenzialmente la ricerca di nuove soluzioni spaziali, formali ed estetiche che le



sensibilità “bioarchitettoniche” sono in grado di ingenerare modificando le scelte compositive generali.

Innanzitutto, la progettazione dell'assetto planivolumetrico e dell'area verde è partita dall'analisi dell'intorno edificato, indagando i rapporti visivi ed i giochi luce-ombra che si instaurano tra spazio costruito e spazio aperto. Lavorando se-

condo il medesimo principio informatore del progetto edilizio e proseguendo quindi nelle attenzioni dell'architettura sostenibile, è stato preliminarmente studiato proprio il rapporto con il sole. Egualmente è stato determinato il posizionamento e la profondità dei terrazzi che garantiscono protezione d'estate e consentono la penetrazione del sole



nelle ore calde durante la stagione invernale.

Tutte le tipologie individuate, inoltre, presentano le zone giorno rivolte con grandi finestrate a sud e le zone notte e di servizio a nord con aperture più contenute. L'articolazione degli edifici residenziali, infine, è stata pensata per creare la possibilità di individuare tipologie abitative

anche molto differenti nel quadro di un'articolazione spaziale complessa che varia da piano a piano.

In questo caso il risultato atteso dal progetto architettonico è la creazione di un sistema abitativo nel quale si alternino spazialità differenti e nel quale sia possibile ritrovare sia le dimensioni dell'edificio che quelle dell'alloggio

monofamiliare attraverso il gioco dei volumi dei balconi, dei terrazzi o giardini pensili, degli spazi comuni e di quelli distributivi.

Infine, l'articolazione dei volumi, oltre che della variazione nell'accostamento modulare dei tagli d'alloggio, si giova dell'interposizione in alzato di un grande "buco" passante adibito a giardino pen-



MONOLOCALE DA 57mq



BILOCALE DA 74mq



TRILOCALE DA 95,57mq

sile che, unitamente al verde privato posto sui singoli terrazzi, contribuisce alla creazione di un microclima autoregolamentato per l'edificio.

Al tema della sostenibilità si aggiunge quello dell'information society o meglio dell'influenza delle nuove tecnologie sulle modalità dell'abitare secondo le direttive di sviluppo e ricerca individuate nei canali di finanziamento della Comunità Europea denominati Framework programme.

La presenza tra i principi informatori del progetto del paradigma della sostenibilità consente di intervenire sul tema dell'uti-

lizzo delle risorse minimizzando i consumi e limitando fortemente le emissioni. Il riscaldamento dei singoli alloggi è previsto a pannelli radianti a bassa temperatura che consentono un notevole risparmio energetico e, non bruciando polveri atmosferiche, favoriscono la creazione di una miglior qualità dell'aria a partire dall'ambiente domestico.

Le proposte abitative spaziano dal mono al quadrilocale con superfici commerciali variabili dai 51 mq ai 159 mq, e comprendono, inoltre, tipologie che potremmo definire 'speciali' con locali hobby e distribuzione interna su due piani.

Tutti gli appartamenti sono caratterizzati da ampi balconi al piano o da terrazzi pensili progettati. Le grandi superfici esterne permettono, anche in virtù della presenza di grandi finestrate, di dilatare lo spazio percepito e goduto, inglobando all'interno ciò che in realtà si trova 'al di fuori', e proiettando verso l'esterno la percezione della propria abitazione.

Le temperature interne degli alloggi sono regolate da appositi cronotermostati ambientali posizionati in locale abitato collegati con singoli contacalorie per ogni alloggio.

La diffusione del calore avviene con ser-



TRILOCALE SU DUE LIVELLI DA 115mq



QUADRILOCALE DA 132mq

pentine annegate nelle caldaie gettate superiormente alle solette in corrispondenza degli alloggi.

Anche la produzione di acqua calda sanitaria è centralizzata integrata da un sistema di pannelli solari per il preriscaldamento dell'acqua; all'ingresso di ogni alloggio è posto un contatore per la rilevazione dei singoli consumi.

Ogni alloggio è dotato, inoltre, di contatore conta-litri per il consumo d'acqua, di attacchi per lavastoviglie e lavabiancheria, di un dispositivo elettronico sonoro e visivo, posto nella cucina, per il rilevamento di fughe di gas.



TRILOCALE CON SALA HOBBY DA 135mq



LUINO
"CASA BOTTA" E "VILLA MAGHETTI"
PARCO FERRINI, VIA MANZONI 40
9 ALLOGGI, 3 SPAZI COMMERCIALI, 12 BOX
WWW.LUINO-VIAMANZONI.IT

Si chiamano "Casa Botta" e "Villa Maghetti", si trovano nel cuore del centro storico di Luino, fra la contrada dell'"ufficio" (oggi via Manzoni), cosiddetta perché antica sede delle preture pubbliche, ed il parco pubblico Ferrini in via XV agosto a due passi dal lago.

Casa Botta rappresenta una delle prime residenze in villa di Luino, il cui impianto

originario, che risale al 1630, costituì il prototipo tipologico per la costruzione un secolo dopo della Villa Maghetti. Il portico, i loggiati ed il cortile di Villa Maghetti si ispirano al più antico caseggiato ma replicati con maggior consapevolezza e raffinatezza.

Agli inizi del novecento due corpi di fabbrica sono stati aggiunti verso il giardino allo scopo di creare ampi spazi vetrati per soggiorno e studio affacciati sul parco.

Nel contesto di questa contrada signorile, date le caratteristiche storico-architettoniche ed artistiche presenti (dai motivi decorativi che incorniciano gli archi agli

affreschi, dagli elementi in pietra del seicento ai portoni in legno), è stato realizzato un intervento di restauro conservativo e, in parte, di ristrutturazione.

Sono state preservate nel numero le originarie unità residenziali e commerciali adeguandole però alle normative vigenti e alla domanda di abitazioni di altissimo pregio, a due passi dal lago. Sono stati ricavati alcuni appartamenti con il loggiato ad uso esclusivo, vista sul parco e su antiche chiese, accesso diretto al piano con ascensore, colonne in pietra e altri elementi decorativi d'epoca che si combi-



nano con serramenti, isolamenti e comfort di ultima generazione.

Inoltre c'è un importante ufficio con accesso dal colonnato del cortile con ampi locali impreziositi da due grandi caminetti in pietra, soffitto in legno decorato "a cassonetti", pavimento originale in cotto.

Così come una porzione di palazzotto all'italiana con splendido giardino privato, piccole serre in ferro e vetro, soggiorno con caminetto e volta affrescata, eventualmente abbinabile tramite una scala interna in stile liberty all'appartamento al piano superiore con balcone sul parco.

Completano l'iniziativa dodici box di



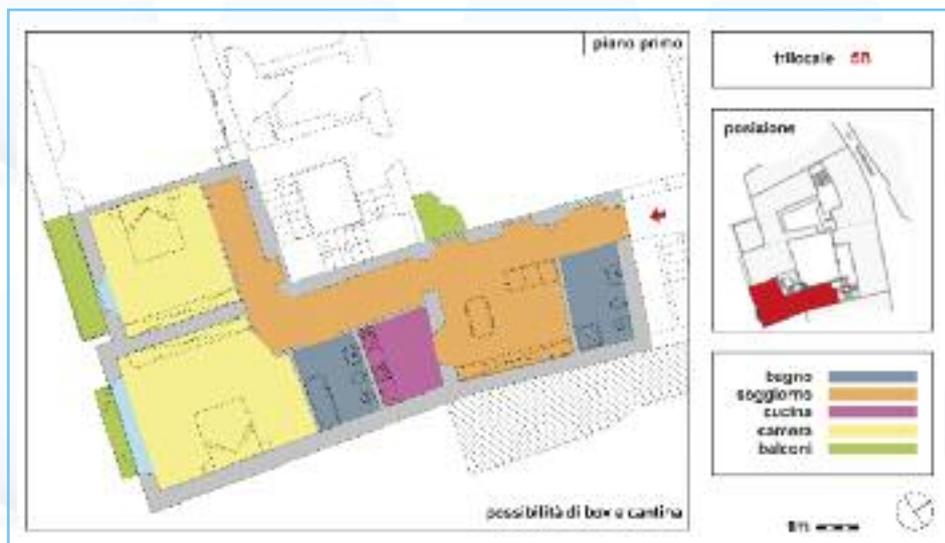
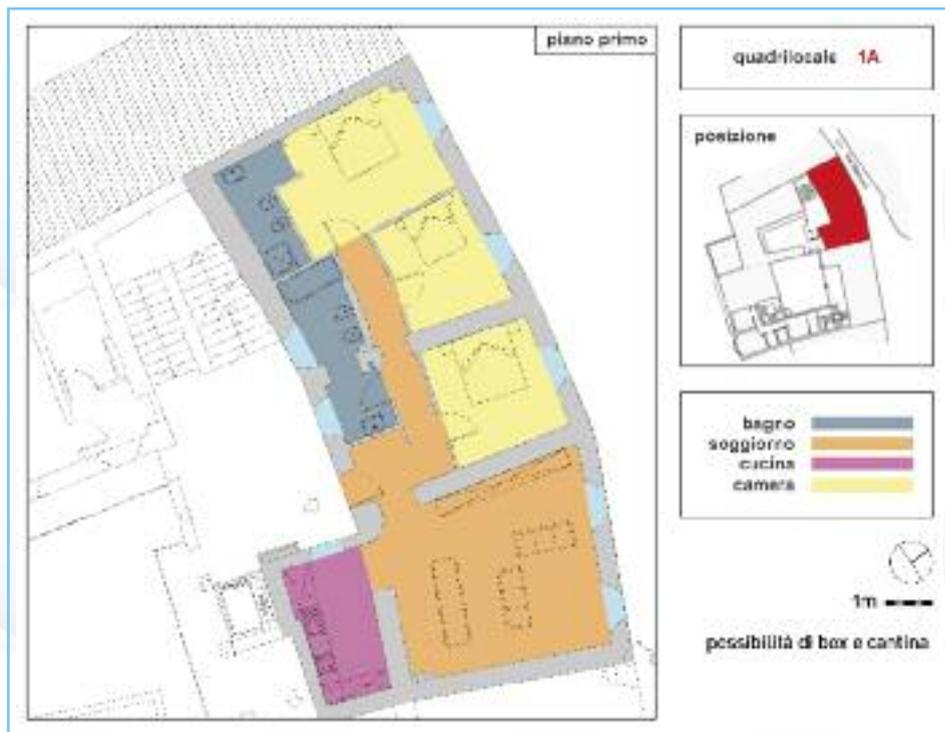
nuova realizzazione, con accesso dalla centralissima via XV Agosto, comodamente collegati agli appartamenti attraverso un percorso verde che attraversa il giardino comune e si immette nella Villa Maghetti. Dodici unità immobiliari, diverse metrature e tipologie che possono soddisfare le esigenze di clienti "esclusivi" che sapranno apprezzare l'emozione di vivere in un vero contesto del seicento senza rinunciare ai comfort moderni ed alle numerose attrattive offerte dalla cittadina di Luino.

ALCUNE CARATTERISTICHE

> IL PORTALE AD ARCO DELL'ENTRATA DA VIA MANZONI SORMONTATO DAL BALCONCINO CON PROFILO A BALESTRA E RICCA BALAUSTRATA, EMBLEMA DI AGIO E PRESTIGIO RIVOLTO ALLA VIA, RITAGLIAVA ALLA DIMORA DEI MAGHETTI UN RUOLO DI SPICCO NELL'ANTICA 'CONTRADA DELL'OFFICIO'. LA FACCIATA CON PORTALE E BALCONE COSTITUIVA UN MODELLO DIFFUSO NELL'EDILIZIA RESIDENZIALE BAROCCA IN LOMBARDIA.

> DI GRANDE PREGIO IL PORTICATO E LE LOGGE SETTECENTESCHE, IN TRIPLICE ORDINE CHE DETERMINANO L'ELEVAZIONE DELLA COSTRUZIONE E LA SCANSIONE ORIZZONTALE IN TRE CAMPATE.

> TOTALMENTE RISTRUTTURATA E RIPORTATA A SPLENORE L'ANNUNCIAZIONE, DIPINTO MURARIO, SULLA PARETE EST DELL'ULTIMO PIANO DEL CORPO SCALA. È IL BRANO AFFRESCATO MEGLIO CONSERVATO DELLA DIMORA.





ROBECCO SUL NAVIGLIO

VILLAGGIO PUNTISÉLA

80 ALLOGGI IN EDILIZIA LIBERA

INFO@PUNTISELA.IT

Il Comune di Robecco sul Naviglio è situato nella zona ovest della provincia di Milano al confine con il Piemonte da cui è diviso dal corso del Ticino.

Robecco era un tempo soggiorno di nobili famiglie milanesi, che qui possedevano poderi e ville e che lo elessero a luogo di villeggiatura, poiché le sponde del Naviglio offrivano maggiore facilità e sicurezza di collegamento rispetto alle vie terrestri. Robecco, condivise tale prerogativa e vide quindi svilupparsi un

sistema di ville che ne hanno condizionato storia ed assetto urbanistico.

Il Parco del Ticino rappresenta una delle più importanti risorse della città anche grazie ad un'attenta politica di protezione ambientale e di pianificazione territoriale di ogni area secondo la propria valenza ecologica.

Dopo un'analisi dei diversi bisogni abitativi, non solo nel contesto metropolitano, il Consorzio ha concluso l'iter del piano di lottizzazione per la concessione del permesso di costruire a Robecco sul Naviglio. Verranno realizzate circa 80 unità abitative; il progetto planivolumetrico prevede l'edificazione di diverse tipologie costruttive che spaziano dalla villa singola, alla bi-famigliare, alla villa

a schiera sino alla palazzina di due e tre piani fuori terra. Quasi tutte le autorimesse si trovano al di sotto degli edifici.

Le caratteristiche architettoniche si integrano con il contesto residenziale del luogo, mantenendo il tessuto urbano nella sua naturale continuità edilizia e sociale.

Con particolare attenzione tutti gli operatori stanno lavorando al fine di garantire un elevato standard abitativo, ottimizzando al meglio le tecnologie volte ad offrire qualità al prodotto casa nel miglior rapporto con i costi. Il progetto prevede inoltre la realizzazione di una nuova viabilità pubblica che attraversa il complesso, cercando di inserire una considerevole quota di verde pubblico.

PIANO DI RECUPERO URBANISTICO CERTOSA R.12 E R.13

80 ALLOGGI

Intervento in partecipazione con le più grandi Cooperative del milanese. Si tratta di un complesso di circa 250 alloggi dei quali il 25% saranno ceduti in prelazione ai soci delle Cooperative del Consorzio.

GERENZANO

Il Consorzio detiene una quota del 3% in partecipazione con le più importanti Cooperative lombarde. Per questo progetto è previsto la costituzione di un Consorzio di scopo per effettuare la parte inerente alla bonifica e alle demolizioni.

SILVIO OSTONI, VICEPRESIDENTE CONSORZIO COOPERATIVO CA'GRANDA

La scelta di investire anche fuori Milano a Robecco e a Luino può sembrare come una discontinuità rispetto ai tradizionali interventi del Consorzio. In effetti, il Consorzio ha come compito quello di realizzare abitazioni a costi contenuti sia per l'acquisto che per la concessione d'uso. Però bisogna pensare che il prezzo delle aree a Milano è aumentato in modo molto significativo e, pur avendo partecipato ad aste pubbliche, la difficoltà nel trovare aree a prezzi contenuti che possano mantenere bassi i costi di costruzione è molto elevata; dall'altro lato per poter realizzare delle case a prezzo contenuto per i nostri soci dobbiamo produrre ricchezza in modo da poter reinvestire: Robecco e Luino rispondono a questi requisiti. Ci stiamo impegnando a portare avanti progetti che vedano il Consorzio porsi come soggetto capace di aiutare le Cooperative soprattutto nel settore della vendita alla luce dell'esperienza maturata in questi anni.



PORTA
NORD
MILANO



ABITARE
soc et  cooperat va

PORTANORDMILANO@ABITARE.COOP



NEI PROSSIMI MESI PRENDER  AVVIO A MILANO UN NUOVO PROGETTO DI UNA NOSTRA COOPERATIVA CONSORZIATA ABITARE. L'INTERVENTO VEDR  IL CONSORZIO IMPEGNATO PER TUTTE LE OPERAZIONI RELATIVE ALLA COMMERCIALIZZAZIONE DI CIRCA 100 ALLOGGI IN EDILIZIA CONVENZIONATA. L'INTERVENTO SI CARATTERIZZA PER L'OTTIMO RAPPORTO QUALIT  PREZZO, CON COSTI MEDI AL METRO QUADRO DI 2.300  . INIZIO LAVORI PREVISTO NEL 2012.



>> La situazione complessa e di accanita competizione induce le imprese a rendere esplicite e a sviluppare tutte le risorse disponibili, facendole diventare sempre più consapevoli della necessità di dotarsi di strumenti che consentano loro di rendere visibili, gestire e monitorare anche quegli aspetti intangibili che contribuiscono alla creazione del valore.

I metodi di natura economico-finanziaria, generalmente utilizzati per la stesura del bilancio, riescono però ad evidenziare solo alcuni aspetti del valore delle aziende e si limitano a fornire una fotografia del presente senza indicare le potenzialità di crescita. Inoltre, non riescono a rendere conto delle differenti strutture patrimoniali: quella di un'azienda manifatturiera è ad esempio assai diversa da quella di un'azienda di servizi e ancor più da un'azienda hi-tech. Nei fatti, i valori intangibili (legati alla componente umana, le competenze, la capacità di innovazione,

la reputazione, la soddisfazione dei clienti...) non riescono ad essere misurati in modo adeguato. In pratica gran parte del valore dell'azienda, ossia la differenza fra il valore contabile e il suo valore di mercato, deriva da beni intangibili quali marchio, clienti, ripetitività del business, portafoglio ordini, canali distributivi, contratti sottoscritti, accordi, licenze, capitale umano, proprietà intellettuale, software, capacità organizzativa e altro ancora.

Oggi, come mai in passato, sarebbe particolarmente importante non solo conoscere e misurare queste variabili, ma saperle comunicare bene al mercato. Non solo per un problema di immagine che l'azienda può fornire di sé, ma soprattutto per riuscire a finanziare in modo adeguato le proprie strategie di sviluppo. Il Bilancio dell'Intangibile o Bilancio del Capitale Intellettuale, sta ad esempio diventando uno degli elementi di valutazione necessari per ottenere finanziamenti nell'ottica

della nuova regolamentazione bancaria sui requisiti patrimoniali delle aziende. Il rapporto del capitale intellettuale diventa un metodo innovativo per rendere trasparenti le informazioni e facilitare l'accesso al credito. Alcune tra le primarie banche europee, oltre a misurare elementi di tipo quantitativo (indebitamento, investimenti, redditività, liquidità), hanno affiancato una raccolta di informazioni su elementi qualitativi e intangibili quali le capacità gestionali, la competitività, la struttura societaria e organizzativa.

Secondo uno studio svedese, in un ospedale gli elementi tangibili (immobili, attrezzature, etc.) rappresentano solo il 15% del valore; tutto il resto sta negli elementi intangibili (risorse umane, spirito di servizio, competenze, il saper fare, le procedure, la reputazione, la cortesia, la fiducia e immagine esterna...). Se in un ospedale l'85% del valore è intangibile, quanto sarà quello di una associa-



zione, di un Ente Locale, di una Camera di Commercio, di un'azienda ad alta tecnologia o del Consorzio Cooperativo Ca'Granda?

Il Bilancio Sociale riprende queste riflessioni cercando di fornire una risposta a queste domande.

PERCHÉ VALUTARE GLI INTANGIBILES

La maggior parte del valore aziendale oggi è formato dalle risorse intangibili, pertanto bisogna provare a "misurarle".

Le principali finalità della misurazione degli Intangibles sono:

1. Misurare la performance economica
2. Base informativa (economica e patrimoniale) nella valutazione delle aziende
3. Nuovi principi contabili (IAS) per la formulazione del bilancio
4. Informazione volontaria

1. MISURARE LA PERFORMANCE

ECONOMICA

Nella valutazione degli investimenti "classici" la pratica aziendale ha adottato strumenti di misurazione ormai consolidati e largamente utilizzati. Molto più problematica è la valutazione di investimenti intangibili, dei quali il vertice aziendale o gli azionisti non riescono a percepire il ritorno economico. Inoltre investire oggi in beni intangibili significa necessariamente rinunciare ad una parte dell'utile corrente a favore delle performance future.

Il paradosso è che ormai è stato dimostrato dall'abbondante letteratura in materia che le aziende che hanno più investito in attività intangibili nel passato sono quelle che oggi hanno le performance economico finanziarie più elevate. Le aziende che investono in attività intangibili sono quelle dotate di strumenti di misurazione delle performance degli investimenti intangibili e strumenti di gestione del rischio.

Proprio il rischio è la causa che limita la

maggior parte degli investimenti nei beni intangibili. Adottare in azienda strumenti di misurazione e di gestione del rischio è ormai fondamentale per essere competitivi, anche per aziende leader nel proprio mercato.

2. BASE INFORMATIVA NELLA VALUTAZIONE DELLE AZIENDE

Nella pratica valutativa, negli ultimi anni è venuta sempre più affermandosi la necessità di valutare oltre all'intera azienda anche i singoli intangibili specifici. Questa necessità non è solo sentita nelle aziende dove gli intangibili specifici sono rilevanti, ma è diventata una regola. All'origine della diffusa individuazione del valore degli intangibili specifici all'interno del valore totale dell'azienda ci sono le seguenti motivazioni:

- > 1. Nell'ottica del miglioramento del processo valutativo
- > 2. Nell'ottica di cedere solo un asset in-



tangibile specifico e non tutta l'azienda

> 3. Nell'ottica della scomposizione del valore unico in una serie di valori necessari al fine della rilevazione contabile e della formulazione del bilancio

3. NUOVI PRINCIPI CONTABILI (IAS) PER LA FORMULAZIONE DEL BILANCIO

La misura degli intangibili specifici per la formulazione del bilancio è diventata di grande attualità in connessione con i nuovi principi contabili internazionali. Più precisamente la stima degli intangibili specifici si connette a due scopi:

> 1. Allocazione, per fini contabili, del prezzo sopportato in sede di acquisizione/incorporazione di una azienda delle varie classi di attività (Purchase price allocation)

> 2. L'impairment test, cioè il controllo annuale del valore del goodwill e degli intangibili specifici di durata indeterminata (Problemi nell'applicazione)

4. INFORMAZIONE VOLONTARIA

Le dinamiche che portano al formarsi degli intangibili e alla crescita del loro valore sono spesso molto complesse. E' impossibile dare una corretta rappresentazione solo con logiche "contabili". Una buona parte dell'informazione riguardante gli intangibili deve essere espressa al di fuori della contabilità di bilancio e, in generale, al di fuori di norme e di regole codificate, si tratta appunto dell'informazione volontaria.

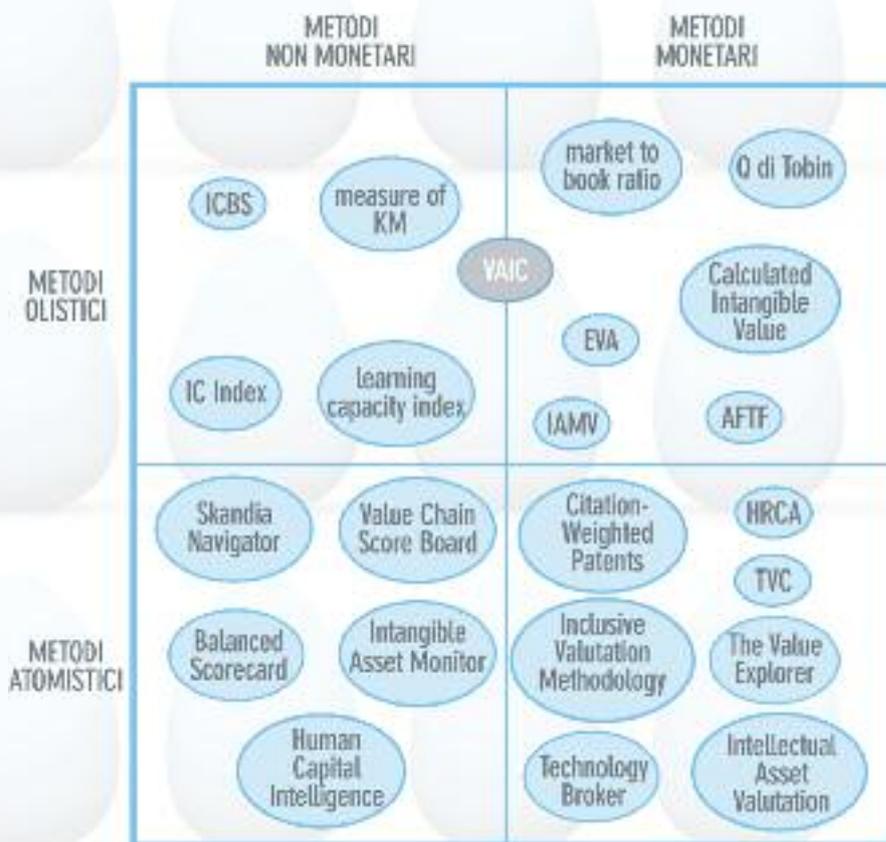
COME POSSIAMO VALUTARE GLI INTANGIBILI?

Per quanto riguarda la tematica della stima del valore dei beni immateriali, va rilevato che ancor oggi non esistono criteri di generale accettazione, e ancor meno criteri standardizzati, specie con riferimento al valore di mercato. Per capire la complessità della materia, basta guardare questo schema, redatto da Karl Erik Sveiby, uno dei massimi esperti di intangibles, dove in un suo articolo (Me-

thods for Measuring Intangible Assets, 2010) ha raccolto e classificato praticamente tutti i metodi utilizzati fino ad ora. Diventa allora necessario definire cosa si voglia misurare e quale sia l'obiettivo.

In sintesi allo stato dell'arte la misurazione dei beni immateriali viene in genere affrontata con tre approcci, ciascuno dei quali si presenta in più versioni:

> 1. Criterio del costo (nelle versioni del costo storico aggiornato e del costo di riproduzione)



© Karl Erik Sveiby 2001-2010

- > 2. Criterio differenziale (nelle versioni del “premium price” e del costo della perdita)
- > 3. Criteri comparativi (nelle versioni del tasso di royalty comparabile e dei multipli di mercato per beni immateriali omogenei)

CONCLUSIONI

Oggi sono tutti consapevoli dell'importanza degli intangibili come fattore competitivo, ma pochi riesco ad attribuirgli un valore. Non esiste una procedura standardizzata o una serie di procedure standardizzate per la valutazione degli intangibili a causa della loro complessità e della loro diversità. Per attribuire un valore agli intangibili occorre conoscere lo scenario competitivo aziendale ed individuare le leve che lo governano, oltre che gestire e misurare i rischi.

La valutazione degli intangibili non deve essere vista solo come un puro esercizio contabile. Non deve essere effettuata solo in “occasioni speciali”, ma deve servire per:

- > 1. Aiutare il vertice azienda a valutare in fase preventiva i ritorni economici degli investimenti asset intangibili
- > 2. Aiutare il management alla gestione ed alla crescita del valore degli intangibili
- > 3. Gestire il rischio aziendale e sviluppare/difendere il vantaggio competitivo
- > 4. Preparare l'azienda a cambi di scenario in modo da essere più reattivi e flessibili.



>> Il Valore Aggiunto è una grandezza economica che deriva dalla riclassificazione del Conto Economico.

Per Valore Aggiunto si intende la differenza tra il valore economico generato dall'azienda ed i costi sostenuti per l'acquisizione di beni e servizi. È in sostanza il parametro che misura la "ricchezza" creata dall'azienda nello svolgimento della sua attività e che viene distribuita fra le diverse categorie di soggetti che con i loro differenti apporti hanno concorso a produrla. In questa prospettiva, la remunerazione del personale costituisce una quota di ricchezza destinata alle risorse umane che hanno contribuito a realizzarla, allo stesso modo in cui i dividendi remunerano i soci per il capitale fornito. Va però sottolineato che questa nozione di "ricchezza creata e distribuita" è abbastanza limitata. Esistono infatti benefici ed oneri, direttamente o indirettamente generati dall'azienda, che assumono un ruolo determinante nella valutazione da parte dei vari portatori di interesse e che non trovano alcuna espressione nel conto economico (da cui deriva, come si è detto, il valore aggiunto) dell'azienda.

Il valore aggiunto va quindi considerato solo come uno dei vari elementi da tenere in considerazione per valutare l'impatto economico e sociale del Consorzio e la ricchezza creata per i vari portatori di interesse.

La prima considerazione da effettuare re-



lativamente alla distribuzione del Valore Aggiunto riguarda l'impegno finanziario nei confronti dell'associazionismo che il Consorzio ha mantenuto sugli stessi importi dell'esercizio precedente e l'investimento sulla dotazione organica che si è rafforzata e sviluppata, a fronte di una perdita a fine esercizio di € 322.270. Molto spesso una delle leve che vengono utilizzate per il rientro a livello di bilancio consiste nel taglio delle spese che possono essere considerate non strategiche o inerenti al core business. Non è il caso del Consorzio che

ritiene fortemente collegato alla propria missione il perseguimento di un obiettivo di miglioramento della qualità della vita degli abitanti ed una sempre più efficace organizzazione interna del lavoro.

ANALIZZANDO LA DISTRIBUZIONE DEL VALORE AGGIUNTO riaggregato dalle singole voci di bilancio risulta che la quota maggiore pari al 44,9% del Valore Aggiunto è dedicata alla remunerazione del capitale di credito. Questa quota è destinata agli Istituti di Credito presso i quali sono stati ac-

VALORE AGGIUNTO GLOBALE (IN EURO)

2010

A VALORE DELLA PRODUZIONE

<i>01 RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI</i>	6.645.442
<i>02 VARIAZIONE DELLE RIMANENZE DI BENI IN CORSO DI COSTRUZIONE, SEMILAVORATI E FINITI</i>	-6.475.167
<i>03 VARIAZIONE DEI LAVORI IN CORSO SU ORDINAZIONE</i>	9.173.906
<i>04 INCREMENTI DI IMMOBILIZZAZIONI PER LAVORI INTERNI</i>	16.983
<i>05 ALTRI RICAVI E PROVENTI</i>	195.427
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	9.556.591

B COSTI DELLA PRODUZIONE

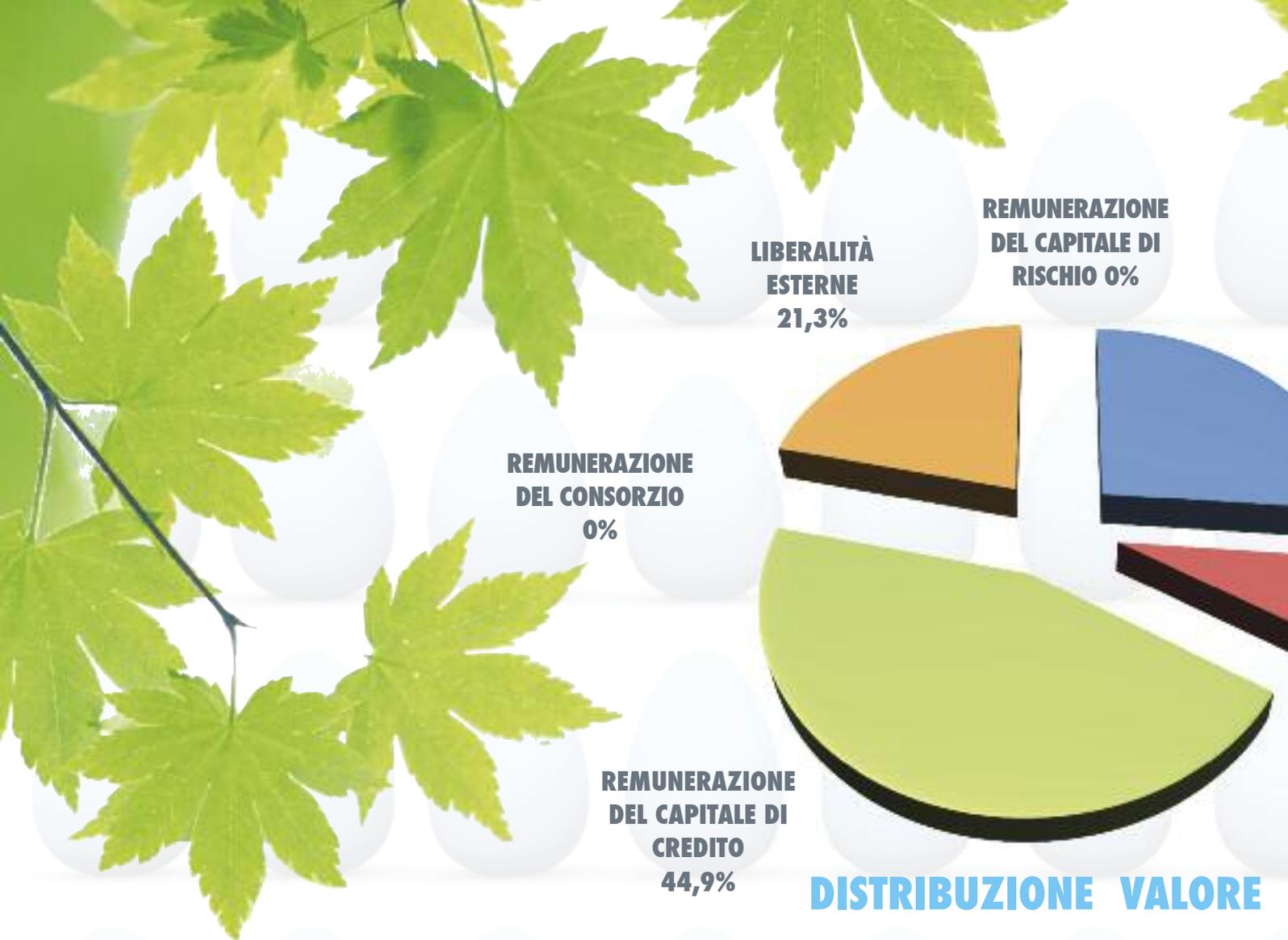
<i>06 PER MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE, DI CONSUMO E DI MERCI</i>	16.988
<i>07 PER SERVIZI</i>	8.289.967
<i>08 PER GODIMENTO DI BENI DI TERZI</i>	170.679
<i>09 PER IL PERSONALE</i>	0
<i>10 AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI</i>	0
<i>11 VARIAZIONI DELLE RIMANENZE DI MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE, DI CONSUMO E MERCI</i>	0
<i>12 ACCANTONAMENTO PER RISCHI</i>	0
<i>13 ALTRI ACCANTONAMENTI</i>	19.228
<i>14 ONERI DIVERSI DI GESTIONE</i>	209.805
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	8.706.667
VALORE AGGIUNTO CARATTERISTICO LORDO	849.924

C COMPONENTI ACCESSORI E STRAORDINARI

<i>+/- SALDO GESTIONE ACCESSORIA</i>	0
RICAVI ACCESSORI	0
COSTI ACCESSORI	0
<i>+/- SALDO COMPONENTI STRAORDINARI</i>	362.553
RICAVI ACCESSORI	419.443
COSTI ACCESSORI	56.890
VALORE AGGIUNTO GLOBALE LORDO	1.212.477
AMMORTAMENTI DELLA GESTIONE PER GRUPPI OMOGENEI DI BENI	78.494
VALORE AGGIUNTO GLOBALE NETTO	1.133.983

cesi mutui e finanziamenti per poter realizzare le opere edificatrici.

LA VOCE SPESE PER IL PERSONALE vede assegnato il 26,3% del Valore Aggiunto, destinato alle risorse umane, dipendenti e collaboratori, che costituiscono una riserva strategica di conoscenza e competenza, garantendo il raggiungimento degli obiettivi che il Consorzio si pone. Le componenti di tale valore sono le remunerazioni dirette, costituite dagli stipendi e dal TFR; le remunerazioni indirette, costituite dagli oneri sociali; i costi so-



**LIBERALITÀ
ESTERNE
21,3%**

**REMUNERAZIONE
DEL CAPITALE DI
RISCHIO 0%**

**REMUNERAZIONE
DEL CONSORZIO
0%**

**REMUNERAZIONE
DEL CAPITALE DI
CREDITO
44,9%**

DISTRIBUZIONE VALORE

stenuti per la formazione e la comunicazione interna, oltre alle collaborazioni esterne.

LE MUTUALITÀ ESTERNE assorbono il 21,3% del Valore Aggiunto per complessivi €241.800 e risultano al terzo posto delle voci di bilancio; a questa voce sono

imputati i contributi al Filo di Arianna per le attività svolte nelle varie sedi (pari a €124.800 come per il 2009 che aveva riscontrato un incremento di oltre 13 mila euro rispetto al 2008), oltre ai contributi associativi a Legacoop ed alle altre associazioni. Questa voce rappresentava

il 17,6% del Valore Aggiunto nel 2009 e del 7,1% nel 2008.

ALLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE, tramite il versamento delle imposte e delle tasse è destinato il 7,5% del Valore Aggiunto.

DISTRIBUZIONE DEL VALORE AGGIUNTO 2010 (IN EURO)

A REMUNERAZIONE DEL PERSONALE	298.485
PERSONALE NON DIPENDENTE E COLLABORAZIONI	192.203
PERSONALE DIPENDENTE	106.282
B REMUNERAZIONE DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE	84.538
IMPOSTE DIRETTE	84.538
IMPOSTE INDIRETTE	0
MENO SOVVENZIONI IN C/ESERCIZIO	0
C REMUNERAZIONE DEL CAPITALE DI CREDITO	509.160
ONERI PER CAPITALI A BREVE TERMINE: ENTI FINANZIATORI	0
SOCI PRESTATORI	0
ONERI PER CAPITALI A LUNGO TERMINE	509.160
D REMUNERAZIONE DEL CAPITALE DI RISCHIO	0
E REMUNERAZIONE DEL CONSORZIO	0
VARIAZIONE A RISERVA INDIVISIBILE	0
VARIAZIONE A RISERVA LEGALE	0
F LIBERALITÀ ESTERNE E SERVIZI ALLE PERSONE	241.800
FILO DI ARIANNA	124.800
ALTRE LIBERALITÀ COMPRESI I CONTRIBUTI ASSOCIATIVI ART. 11 L. 59/92	117.000
VALORE AGGIUNTO GLOBALE NETTO	1.133.983

**REMUNERAZIONE
DEL PERSONALE**
26,3%

**REMUNERAZIONE
DELLA PUBBLICA
AMMINISTRAZIONE**
7,5%

AGGIUNTO 2010

LA REDISTRIBUZIONE DEL VALORE AGGIUNTO destinata alla remunerazione del Consorzio per questo esercizio non compare in quanto il risultato ha portato ad un disavanzo di € 322.270 che è stato ripianato facendo ricorso alla riserva indivisibile la cui funzione ri-

siede proprio nell'alimentare il sistema impresa.

IL RENDICONTO DEL VALORE AGGIUNTO, data la sua evidente composizione economica finanziaria, deve essere integrata dalla Relazione Sociale che

si focalizza in modo più puntuale sugli aspetti qualitativi dell'operato del Consorzio.

NOTA

La composizione del Valore Aggiunto fa riferimento agli standard GBS.

Secondo ABI (Associazione Bancaria Italiana) in Italia sono d'obbligo almeno quattro considerazioni sul problema dell'housing affordability.

> 1. Il combinato disposto di un relativamente elevato grado di possesso dell'abitazione di proprietà e un valore dell'indice che resta positivo fa sì che il problema non presenti caratteristiche patologiche

> 2. Si evidenzia una tendenziale riduzione di lungo periodo dell'indice che assume connotati non rassicuranti per le famiglie nei grandi agglomerati urbani

> 3. La progressiva riduzione dell'indice è per massima parte imputabile all'andamento del reddito disponibile rispetto ai prezzi delle case, mentre la finanza ha svolto un ruolo di controbilanciamento

> 4. Servono risposte di policy in termini sia generali che di politiche specifiche

Il tema della perdita di potere di acquisto dei redditi è importante e richiede risposte che hanno a che fare con il rafforzamento delle capacità competitive del sistema Paese.

Per quanto attiene alle politiche mirate, esse possono includere politiche dei redditi più attente a sostenere soprattutto le tipologie di famiglie più penalizzate; politiche di investimenti nell'edilizia agevolata e che possano facilitare l'accesso al credito mediante la costituzione di fondi di garanzia.

Tratto da: "Rapporto immobiliare 2011" a cura di Agenzia del Territorio in collaborazione con ABI

LE FAMIGLIE ITALIANE E L'ACQUISTO DELLA CASA

Il tema dell'andamento dei prezzi delle abitazioni è da ormai diverso tempo al centro dell'attenzione. La dinamica delle quotazioni degli immobili ha influenzato l'accessibilità al mercato immobiliare da parte delle famiglie ed è influenzata dalle dinamiche del reddito disponibile e dall'andamento del prodotto interno lordo.

Le riflessioni che vengono proposte prendono spunto dal lavoro svolto dall'ABI in concerto con l'Agenzia per il Territorio che aveva l'obiettivo di offrire un contributo all'analisi dell'housing affordability attraverso una stima di un indice di accessibilità all'abitazione (in letteratura, affordability index).

Il monitoraggio dell'indice di affordability può costituire un'utile informazione anche per i policy maker nella misura in cui essa può orientare in modo più consapevole le scelte in materia di politiche per la casa.

L'indice di accessibilità proposto da ABI è stato calcolato utilizzando, come effettuato dalla statunitense National Association of Realtors (NAR), il costo finanziario connesso con l'ammortamento di un mutuo per abitazione di durata standard di 20 anni e la percentuale del valore dell'immobile coperto da mutuo.

L'idea sottostante è che la casa sia accessibile se la rata (quota capitale + quota interessi) non supera una determinata quota del reddito disponibile convenzionalmente individuata intorno al 30% dello stesso.

La quota di famiglie in grado di sostenere l'acquisto dell'abitazione risulta piuttosto elevata (prossima nella media dell'intero periodo al 50%); tale quota mostra qualche cedimento nel corso del 2006 e fino al 2007; in seguito registra segni di ripresa: alla fine del 2010 la quota del complesso delle famiglie in grado di accedere alla casa risultava pari al 51%, valore elevato anche se inferiore a quello di fine 2005.

Sulla base della procedura utilizzata da ABI i fattori che hanno influenzato maggiormente la tendenza al peggioramento dell'indice di affordability, sono tendenzialmente:

> l'effetto prezzo, che misura il contributo dato alla variazione dall'andamento dei prezzi delle abitazioni rispetto al reddito disponibile;

> l'effetto tasso, che misura il contributo dato alla variazione dai movimenti del tasso di interesse;

> l'effetto residuale, risultante dalla combinazione dei due precedenti effetti, e dovuto alla contemporanea variazione dei prezzi (relativi) e dei tassi d'interesse.

I risultati delle elaborazioni per il complesso delle famiglie mostrano che la dinamica negativa dell'indice di affordability è da ascrivere in massima parte all'effetto prezzo (componente "reale"), cioè alla sostenuta rivalutazione del prezzo delle case relativamente all'evoluzione del reddito disponibile delle famiglie, mentre molto limitato è il contributo che al fenomeno viene dalla componente finanziaria.

Per quel che riguarda l'insieme delle famiglie, la variazione registrata tra il 2004 e il 2010 dall'indice di affordability (-3,4 punti percentuali) è dovuta interamente all'effetto prezzo, mentre nella media del periodo il livello dei tassi di interesse ha avuto effetti sostanzialmente nulli. Le famiglie che vivono nei grandi agglomerati urbani non sembrano mediamente in grado di acquisire una abitazione di proprietà secondo i parametri considerati. Per tali famiglie la quota del costo della rata del mutuo sul reddito disponibile risulta costantemente superiore alla soglia

del 30%, valore che è stato considerato discriminante tra situazioni di accessibilità e di non accessibilità.

In sintesi, dalle elaborazioni di ABI è risultato che nel periodo compreso tra il 2004 e il 2010 l'indice di affordability per il complesso delle famiglie italiane si è sempre collocato su valori positivi, a significare che in media l'acquisto dell'abitazione resta accessibile, passando 9,5% del 2004 al 6% del 2010. Per quanto riguarda le macroaree territoriali, i dati più recenti evidenziano che l'indice di affordability è pari al 6,5% nel Nord, allo 0,3% nel Cen-

tro e all'8,3% nel Sud. E' importante notare come in media le condizioni di accessibilità delle famiglie meridionali risultino migliori di quelle vigenti nelle altre due ripartizioni, segno di come lo svantaggio reddituale sia più che compensato da più basse quotazioni immobiliari.

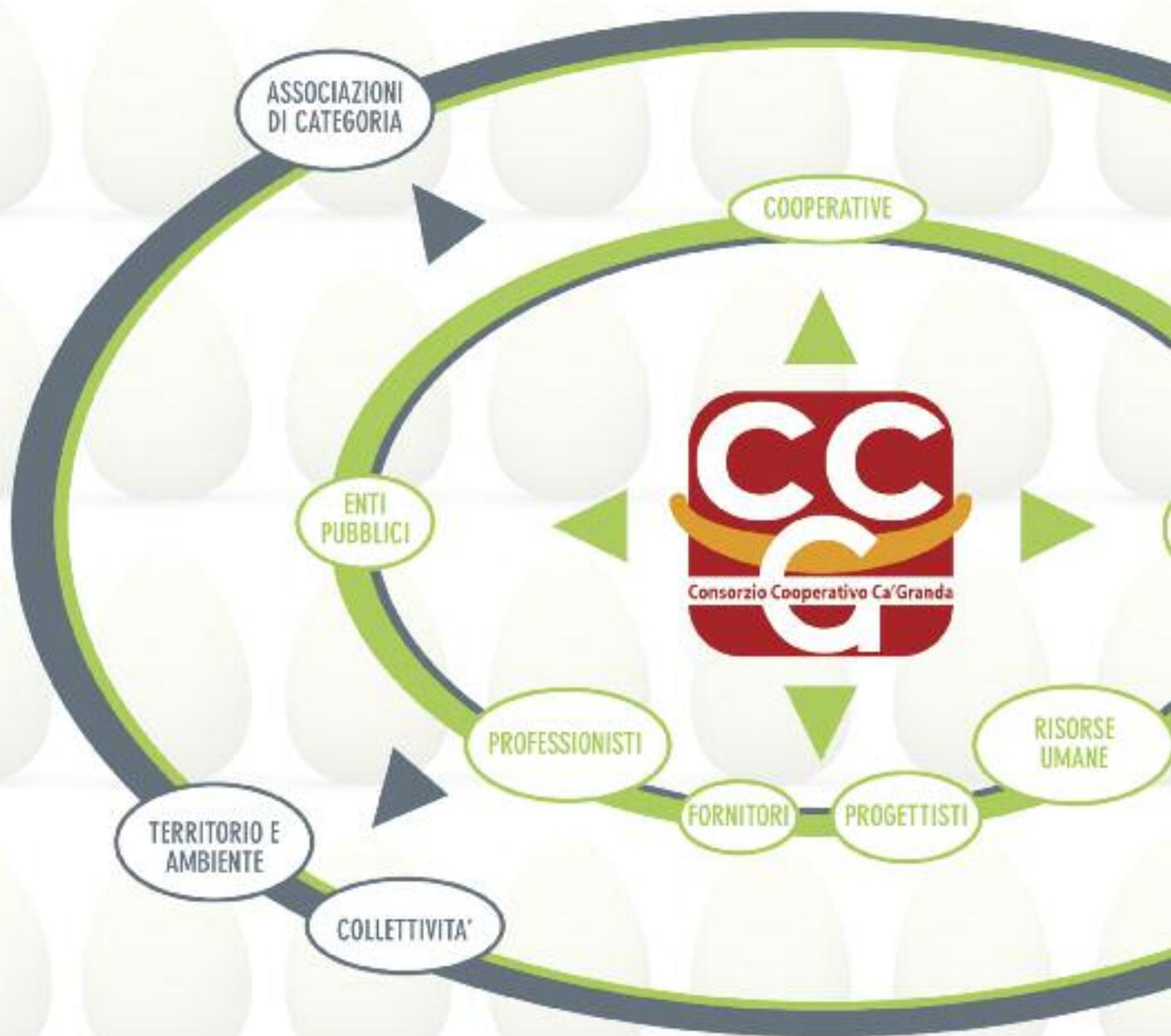
Nel secondo semestre del 2010, il 51% delle famiglie italiane, cioè circa 13 milioni di nuclei, disponeva di un reddito sufficiente a poter sostenere i costi connessi con l'acquisto di un'abitazione. Tale quota era pari al 62% nel primo semestre del 2004.







OLTRE L'ABITARE





UN'ORGANIZZAZIONE SI TROVA AD OPERARE ALL'INTERNO DI UN SISTEMA DI RELAZIONI CON ALTRI SOGGETTI, PERSONE FISICHE, ORGANIZZAZIONI, AMBIENTI. TALI RELAZIONI DI DIFERENTE TIPO, DURATA E INTENSITÀ SONO SPESSO CARICHE DI INTERESSE, NEL SENSO CHE PRODUCONO IMPATTI PIÙ O MENO RILEVANTI SUI SOGGETTI COINVOLTI.

QUESTI SOGGETTI SONO DEFINITI "STAKEHOLDER", UN'ESPRESSIONE INGLESE CHE IDENTIFICA I "PORTATORI DI INTERESSE" NEI CONFRONTI DI UN'ORGANIZZAZIONE.

L'IMPLEMENTAZIONE DI UN PROCESSO DI RENDICONTAZIONE SOCIALE PARTE SOLITAMENTE DA UN MOMENTO DI CONFRONTO INTERNO, NEL CORSO DEL QUALE SI PROCEDE ALL'INDIVIDUAZIONE DI QUEI SOGGETTI CHE DEVONO ESSERE CONSIDERATI "PORTATORI DI INTERESSE" E AI QUALI SARÀ RIVOLTA LA NECESSARIA ATTENZIONE.

LA MAPPA DEGLI STAKEHOLDER, RAPPRESENTATA GRAFICAMENTE IN QUESTE PAGINE, CONSENTE DI RICONOSCERE L'UNIVERSO DELLE RELAZIONI, INDIVIDUANDO CATEGORIE, RAPPORTI, RUOLI.

IL BILANCIO SOCIALE DEL CONSORZIO CA'GRANDA È STATO COSTRUITO SULLA BASE DI QUESTA MAPPATURA, DESCRIVENDO E APPROFONDENDO LE RELAZIONI CON GLI STAKEHOLDER INDIVIDUATI, NEI TERMINI DI IMPATTO E VALORE AGGIUNTO CREATO E DISTRIBUITO.

E' STATA FATTA INOLTRE LA SCELTA, IMPEGNATIVA E AMBIZIOSA, DI COSTRUIRE IL BILANCIO SOCIALE NON SOLO DAL PUNTO DI VISTA DEGLI STAKEHOLDER, MA A PARTIRE DAL LORO COINVOLGIMENTO DIRETTO E DALLA LORO TESTIMONIANZA.

PER RENDERE PIÙ TRASPARENTE IL BILANCIO SOCIALE SONO STATI INTERVISTATI ALCUNI TESTIMONI PRIVILEGIATI PER CIASCUNA CATEGORIA DEGLI STAKEHOLDER.

>> Il Documento di Mandato del 38° Congresso di Legacoop evidenzia e richiama l'importanza delle persone come gli elementi che costituiscono la principale risorsa delle organizzazioni e sottolinea come le Cooperative siano luoghi di uguaglianza, di democrazia e di inclusione nei quali la presenza attiva dei giovani garantisce la salvaguardia e la continuità di lungo periodo della finalità intergenerazionale tipica del modello societario cooperativo. Il buon lavoro e la partecipazione dei lavoratori rappresentano un impegno prioritario di tutto il Movimento Cooperativo; ciò che crea valore nelle varie organizzazioni sono le donne e gli uomini che le compongono ed è solo con la loro competenza, professionalità e motivazione che è possibile gestire il cambiamento.

Il Consorzio Cooperativo Ca'Granda è una struttura di secondo livello e pertanto si è dato una organizzazione snella e flessibile per gestire un mercato in continuo movimento e che necessita di capacità adattive molto spiccate.

Nel corso del 2010 rispetto all'esercizio 2009 la dotazione organica è passata da 2 dipendenti di sesso femminile ed 1 maschile ad un organico di 6 unità costituito da 4 donne, di cui 3 part time ed 1 tempo pieno e da 2 uomini a tempo pieno di cui 1 dirigente. Il contratto di lavoro applicato è quello per i dipendenti del settore commercio e terziario.

Nel corso dell'esercizio non si sono verifi-

cati casi di infortunio gravi sul lavoro, non si sono registrati addebiti in ordine a malattie professionali su dipendenti o ex dipendenti e cause di mobbing.

Nel 2010 sono inoltre state promosse attività di formazione del personale interno.

Come negli esercizi precedenti, l'elevata richiesta di competenze specialistiche, non reperibili in modo strutturale all'interno del Consorzio senza un aggravio dei costi di gestione del personale, ha comportato il ricorso alla collaborazione di professionisti che ben si integrano con le funzioni operative che fanno capo al personale dipendente; nello specifico progettisti, direttori lavori, responsabili della sicurezza, tecnici, esperti di comunicazione, consulenti in campo legale, economico, fiscale, esperti di relazioni con il pubblico. Oltre a queste figure professionali sono state coordinate e promosse iniziative che hanno coinvolto i soggetti del Terzo Settore ed in particolare i teatri e le associazioni culturali e sportive. Il Consorzio è articolato per livelli che interragiscono tra loro; in primo luogo vi è un livello strategico, composto dal Consiglio di Amministrazione e dall'Ufficio di Presidenza, cui compete la definizione degli obiettivi e delle linee guida per la realizzazione, l'acquisto ed il recupero di abitazioni, direttamente o per conto delle Cooperative consorziate. A fianco dello stesso vi è un livello operativo che supporta per gli aspetti gestionali il livello strategico.

Coerentemente con gli anni precedenti si

è mantenuta all'interno della sezione relativa alle risorse umane anche questa componente "non organica" delle stesse, consapevoli che il valore degli intangibili sia strettamente legato alla presenza di queste professionalità che a vario titolo concorrono a realizzare un modello di vivere, oltre che di abitare, che caratterizza lo stile del Consorzio Cooperativo Ca'Granda.

La presenza costante di tutti gli stakeholder sia come volontari, sia come abitanti ha svolto una funzione di stimolo, controllo e verifica dal basso che le realizzazioni del Consorzio fossero sempre più vicine alle esigenze degli abitanti.

SPESE PERSONALE 2010

DIPENDENTI	€ 106.282
COLLABORATORI	€ 192.203
TOTALE	€ 298.485



I FORNITORI

Ogni azienda vive in costante relazione con il mondo che la circonda e da esso trae materie prime e competenze che le consentono di realizzare la propria missione. Per raggiungere prestazioni di eccellenza in tutti i rami della produzione la scelta delle materie prime e dei fornitori risulta fondamentale.

Il Consorzio in questi anni ha perseguito un obiettivo strategico nei confronti dei fornitori e dei collaboratori esterni: passare da una stretta logica fornitore/cliente ad un sistema di partenariato che ha portato all'instaurarsi di una politica di collaborazione che ha garantito condizioni di reciproca soddisfazione.

Il Consorzio, consapevole dell'influenza sulle performance aziendali che deriva dalla scelta dei fornitori migliori, ha dedicato particolare attenzione alle metodologie di selezione in base a criteri

qualitativi, di efficienza ed affidabilità, valutando l'osservanza, durante l'operato, dei principi di trasparenza e correttezza. A tal fine, vengono raccolte informazioni di carattere tecnico, economico, commerciale e logistico (oltre, ovviamente, ad informazioni che riguardano la tipologia dei beni o dei servizi forniti) che permettono di stabilire il grado di qualità del servizio offerto.

L'operato di ciascun fornitore è periodicamente soggetto a valutazioni basate su criteri ben definiti quali: puntualità della consegna, integrità e completezza delle forniture, corrispondenza agli standard prefissati (capitolato) ed economicità in termini di rapporto qualità/prezzo. Le revisioni delle valutazioni avvengono ad opera delle funzioni specializzate sui cantieri che tengono sotto costante monitoraggio le relazioni con i diversi fornitori.

Per quanto riguarda la sicurezza negli ambienti di lavoro nel corso del 2010 si è proseguiti nell'applicazione delle normative introdotte a partire dal 2008. Conformemente al Decreto Legislativo n. 81 del 9/4/08 - Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro,

SONO STATI ADOTTATI I SEGUENTI PROVVEDIMENTI:

> 1. Attivazione di una procedura informatica per la redazione del Documento Unico di Valutazione dei Rischi di Interferenza (DUVRI) tra le attività del Consorzio e quelle delle Imprese appaltatrici per essa operanti nelle parti comuni degli stabili di proprietà.

> 2. Attivazione di una procedura per la gestione delle attività di natura edile ricadenti nell'ambito del Titolo IV di detto decreto, ovvero Cantieri temporanei o mobili.

Il secondo provvedimento ha richiesto che il Consorzio, in quanto committente di installazione e manutenzione di impianti, verificasse che le Imprese cui sono stati affidati i lavori, fossero in possesso delle caratteristiche di affidabilità, capacità professionale e adeguata certificazione laddove richiesta.



>> A partire dalla “Carta delle città europee per un modello urbano sostenibile” (Aalborg, 1994) l’impegno per la realizzazione di edifici e insediamenti rispondenti ai criteri del costruire sostenibile sta divenendo un obiettivo concreto per numerose città, sancito ormai da numerosi indirizzi normativi regionali e nazionali.

Le esperienze pilota sviluppate e le azioni della Commissione Europea stanno delineando un futuro molto prossimo in cui il rispetto di codici per il risparmio energetico e

la compatibilità ambientale saranno indispensabili per l’edilizia abitativa, anche non sostenuta da finanziamenti pubblici. Il crescente interesse dell’opinione pubblica indica fin d’ora che questi stessi temi influenzeranno in modo significativo la presenza e la competizione sul mercato degli operatori dell’edilizia, nel quadro di una generale diffusione di procedure di certificazione della qualità del prodotto casa.

Il Movimento delle Cooperative di Abitanti ed il Consorzio Cooperativo Ca’Granda si pon-

gono come elementi trainanti nella trasformazione necessaria dei modi di progettare, produrre e gestire abitazioni, per la loro esperienza e la loro tradizione di uso non speculativo delle risorse e di promozione dell’integrazione sociale e della partecipazione dei cittadini.

Si è consapevoli che l’approccio sostenibile richiede, per essere applicato all’edilizia corrente, un concreto e profondo cambiamento nelle prassi e nei comportamenti di tutti gli operatori del processo edilizio, con

ANGELO CULATTI, UFFICIO COMMERCIALE

Tenuto conto del contesto, possiamo ritenervi moderatamente soddisfatti; infatti, per quanto riguarda il Villaggio Scarsellini, ci troviamo ad aver assegnato il 75% degli appartamenti ad agosto 2011. Questo risultato è positivo ed è dovuto principalmente a tre fattori importanti: la fiducia nei nostri confronti, la qualità del prodotto ed il costo a metro quadro.

Tra i tre fattori ciò che ha influenzato maggiormente il risultato è stato il rapporto qualità/prezzo delle nostre abitazioni, anche perché il mercato dell’usato è in forte stagnazione e riduce le possibilità di “investimento”: se prima non avevo difficoltà a vendere la mia casa per comprarne un’altra, ora è molto più difficile.



LA PRINCIPALE RISORSA DELLA C

l'obiettivo qualificante di massimizzare il benessere dei cittadini in un'ottica di sostenibilità degli interventi, riportando i reali bisogni dell'uomo e l'ambiente al centro del processo decisionale.

In questa prospettiva il Consorzio Cooperativo Ca'Granda ha da tempo attivato delle prassi di conduzione del processo capaci di rinnovare i rapporti con le diverse categorie di operatori, con le imprese fornitrici di opere e servizi, con i professionisti, con le diverse parti della Pubblica Amministrazione.

Il Consorzio Cooperativo Ca'Granda condive e fa proprio quanto promosso dal Movimento delle Cooperative di Abitanti, per la creazione di insediamenti sostenibili che costituiscono i primi elementi di un "alfabeto comune", che sta alla base del "Codice Concordato" Legacoop Abitanti per lo sviluppo sostenibile.

Nella storia del Consorzio sono già presenti i valori indispensabili per affrontare la sfida proposta dall'approccio sostenibile e che possono essere così sintetizzati:

CENTRALITÀ DELLA PERSONA

Gli insediamenti e gli interventi edilizi sono concepiti e realizzati per creare un habitat che assicuri benessere agli abitanti perché sono gli esseri umani, con i loro bisogni e desideri, a costituire il punto di partenza per tutte le attività di pianificazione e progettazione.

DIVERSITÀ E FLESSIBILITÀ, APERTURA E ACCESSIBILITÀ

Gli interventi edilizi sono concepiti e realizzati per aiutare a dare forma alla propria



COOPERAZIONE È RAPPRESENTATA DAGLI INDIVIDUI CHE NE FANNO PARTE.

LUCA BARBIERI, PROGETTISTA VILLAGGIO COOPERATIVO SCARSELLINI

Abbiamo portato a termine un progetto di elevata complessità con tante valenze architettoniche adottando anche dei cambiamenti in corso d'opera; eravamo partiti con soluzioni diverse che abbiamo dovuto rivedere; grazie agli sforzi di tutti, abbiamo comunque mantenuto un prodotto sopra la media. Non è una casa banale e presenta soluzioni estetiche di particolare pregio, ad esempio il giardino pensile è uno spazio di tutti, con soluzioni illuminotecniche scenografiche basate anche su giochi di luci led. E' un elemento in più che dà valore alla casa ed è una restituzione di valore per la città. Si sente spesso dire che Milano ha delle brutte case, ma la bellezza costa e bisogna investire per realizzarla. Noi siamo riusciti a coniugare la bellezza con dei costi che per Milano sono molto contenuti. È un'architettura allegra, basata sulla scelta di colori raffinati e nei loro accostamenti; anche il gioco dei volumi si apprezza dagli appartamenti e dai balconi. Siamo orgogliosi della progettazione di questo edificio anche tenendo conto che il palazzo, tra sottoterra e fuori terra, è alto 15 piani ed ha un fronte di 120 metri e chi lo guarda non ne percepisce le dimensioni imponenti. Ci siamo riusciti avendo fatto un grande gioco di squadra, perché edifici così complicati prevedono la collaborazione di tanti professionisti che sappiano tra loro dialogare, confrontarsi e arricchirsi a vicenda, nel rispetto dei propri ruoli e delle singole funzioni.



vita ed alla propria casa secondo i propri bisogni che possono mutare nel tempo. I nuovi insediamenti sono concepiti superando i tradizionali confini di separazione tra i gruppi, le condizioni, le attività, le età. La diversità è indispensabile e nessuno può definire e programmare i bisogni altrui. Le case, le attrezzature collettive, il verde, la viabilità devono essere accessibili ed aperte anche ai bambini, ai disabili e alle persone anziane o con ridotta capacità motoria.

PUNTI DI AGGREGAZIONE E PARTECIPAZIONE

Gli insediamenti e gli interventi edilizi sono concepiti e realizzati per favorire lo svilupparsi di un'evoluta democrazia locale, promuovendo l'intensificazione delle occasioni d'incontro, di contatti sociali e lo scambio di idee ed opinioni da parte delle persone di qualunque età. Ciò con-

sente di sviluppare un senso di responsabilità civica e di partecipazione sociale, che può generare nuove forme di gestione degli edifici, degli spazi verdi e degli spazi pubblici.

BELLEZZA E STIMOLI

Gli insediamenti e gli interventi edilizi sono capaci di realizzare l'eccellenza anche a livello estetico ed in continuità con l'identità del luogo; definendo spazi di vita, sia esterni che interni, nei quali le persone che li abitano possano riconoscersi e sentirsi accolte.

L'uomo ha bisogno di identità, bellezza e di stimoli emotivi: elevare gli standard estetici non comporta necessariamente la crescita dei costi.

CONVIVENZA E TECNOLOGIA DELL'INFORMAZIONE

Gli insediamenti e gli interventi edilizi oggi

devono essere adeguati alla società dell'informazione, in cui la tecnologia, in rapida evoluzione, contribuirà sempre più al soddisfacimento dei bisogni delle persone per semplificare e migliorare la loro vita. I nuovi insediamenti devono essere predisposti affinché un vasto repertorio di servizi possano raggiungere gli spazi dell'abitare.

A questi principi si sono uniformate le attività di progettazione del Consorzio, che hanno prodotto un approccio per l'architettura sostenibile che per essere realmente attuato ha richiesto una vera e propria rivoluzione nelle prassi e nei comportamenti obbligando tutti ad imparare a dialogare, operare, prendere decisioni in maniera realmente integrata.

Questa particolare qualità per essere tradotta in realtà si è fondata sui principi fondativi dell'approccio sostenibile:



ANDREA CARIANI, RAPPRESENTANTE DELLA COMMITENZA E RESPONSABILE DELLA SICUREZZA.

Lavorare bene in équipe per diversi anni tra progettisti, imprese e committenza permette di affrontare e risolvere tutti i problemi, capendo bene le esigenze degli altri rapidamente.

Sul cantiere ricopro anche l'incarico di responsabile della sicurezza con la collaborazione della dr.ssa Laura De Masi.

Il tema della sicurezza è molto sentito e per organizzarci sempre meglio teniamo riunioni settimanali in cantiere con tutte le imprese che vi operano.

Il principale contractor è l'impresa Edilferri che si avvale sul cantiere anche di diverse decine di subappaltatori. Tutte queste imprese sono controllate personalmente da me.

La sicurezza è un valore per tutti noi, non solo perché il tema della tutela dei lavoratori è nel DNA della cooperazione, ma anche perché, paradossalmente, la sua mancanza ritarda i lavori sui cantieri. Lavorare in sicurezza, e per la sicurezza, vuol dire per noi controllare e coordinare tutti datori di lavoro ed i preposti alla sicurezza, evitando così sovrapposizioni che possono essere fonte di rischi. Nel corso del 2010 non si sono registrati infortuni sui cantieri.

> **l'attenzione agli abitanti**, poiché ogni scelta ed azione verso la sostenibilità è a servizio del cittadino che rimane il punto di riferimento primario del processo edilizio sostenibile;

> **l'attenzione al luogo**, poiché l'edilizia sostenibile è necessariamente relazionata al sito di intervento ed alle sue caratteristiche;

> **l'estensione della valutazione di sostenibilità nello spazio e nel tempo**, oltre il luogo di realizzazione dell'intervento e oltre la fase di realizzazione, considerando l'impatto ambientale prodotto sui luoghi di produzione fuori opera, al trasporto da questi ai luoghi di edificazione, alla gestione, al recupero o demolizione;

> **l'interdisciplinarietà** nell'affrontare gli aspetti ambientali, sociali ed economici dell'intervento ovvero la necessità di coinvolgere e coordinare, in tutte le fasi del

processo edilizio specialisti dei diversi settori coinvolti nell'indirizzo, nel progetto, nella realizzazione, nella promozione e nella gestione dell'intervento sostenibile, con obiettivi ed un linguaggio comuni;

> **l'indirizzo e il controllo** del processo edilizio attraverso l'utilizzo di strumenti metodologici e operativi in relazione agli obiettivi generali e specifici dell'intervento sostenibile ed attraverso la verifica delle scelte progettuali lungo l'intero processo edilizio. L'approccio per l'architettura sostenibile ha reso necessario un

lavoro di gruppo, che ha visto coinvolti, fin dal primo momento, diversi ambiti disciplinari ed i rispettivi "operatori". Ognuno di questi, secondo la propria competenza, lavorando in modo organico ed integrato con gli altri, ha concorso a redigere l'analisi del sito, a definire gli obiettivi di progetto, a individuare e verificare le soluzioni più appropriate.

Tale modalità di lavoro è risultata idonea a produrre linguaggi architettonici capaci di evidenziare una nuova consapevolezza dell'impatto ambientale e sociale dell'atti-

vità edificatoria, come la realizzazione del Villaggio Cooperativo Grazioli e del Villaggio Scarsellini dimostrano.

RAPPORTO CONSORZIO-PROFESSIONISTI

Per affrontare la realizzazione di opere complesse come il Villaggio Grazioli, il Villaggio Scarsellini o gli interventi di Luino e Robecco sul Naviglio, occorre non solo la consapevolezza, ma anche la determinazione che solo attraverso uno scambio continuo di esperienze tra le diverse componenti del sistema si riescono affrontare e risolvere i problemi nel modo più rapido e corretto possibile, valorizzando l'esperienza maturata nel

corso degli anni dalle Cooperative di abitanti, da cui è composto il Consorzio Cooperativo Ca'Granda.

La capacità di orientare verso un obiettivo comune le competenze e i punti di vista di tutti i professionisti coinvolti nei progetti è possibile unicamente se nel corso degli anni si è consolidato un rapporto con uno staff di professionisti che condividono la filosofia di fondo che anima la proposta abitativa del Consorzio.

Progettare è sempre un percorso molto complesso. Bisogna condividere gli obiettivi in partenza e cercare di mantenerli vivi per tutto il corso del progetto. Il

Consorzio lavora perché la realizzazione delle opere edificatorie avvenga mantenendo vivo fino alla fine quello che all'origine era lo spirito di ciascun progetto. Una volta definiti gli obiettivi i progettisti, i tecnici, gli impiantisti, i professionisti incaricati e l'impresa, tramite il coordinamento e la presenza del Consorzio, riescono a rendere concreti i principi di partenza: un modo di vivere più partecipato e condiviso, senza cercare esclusivamente un mero risultato economico, attuando soluzioni coerenti col progetto di base e mantenendo sempre al centro delle soluzioni il giusto rapporto tra qualità e costi.



RAPPORTO CONSORZIO-FORNITORI

Un modello dell'abitare come quello proposto dal Consorzio e condiviso dai soci delle Cooperative che lo costituiscono, trova realizzazione anche nella scelta delle materie prime che verranno utilizzate, come delle persone chiamate a realizzare l'opera.

Diventa strategica, pertanto, la scelta dei fornitori che devono garantire gli standard previsti tenendo conto oltre che dei costi di costruzione anche dei costi di manutenzione e gestione, preferendo comunque materiali a basso impatto ambientale. È importante una costante collaborazione tra Committenza e Fornitori perché con-

sente, durante la fase di esecuzione, un maggior controllo degli impatti dei singoli processi, al fine di garantire la sicurezza, dall'arrivo in cantiere dei materiali fino al corretto smaltimento dei rifiuti generati nella fase di realizzazione.

Sul cantiere interviene la Direzione dei Lavori, che garantisce che l'opera venga realizzata secondo la volontà espressa dall'architetto nel progetto, affiancata nella sua opera di gestione del cantiere dal Responsabile della Committenza durante le attività di costruzione dell'opera. La Direzione dei Lavori deve anche avere la capacità di mediare nelle situazioni più difficili, coordinando il lavoro legato alla

gestione delle varianti richieste dai soci per gli appartamenti in vendita, coadiuvata dal personale amministrativo del Consorzio.

RAPPORTO PROGETTISTI-FORNITORI

In un'ottica di sostenibilità la realizzazione di un complesso edilizio in cui non vi sia una netta separazione tra parti funzionali-spaziali, tecnologiche, strutturali ed impiantistiche è possibile unicamente attraverso una forte collaborazione tra progettisti e fornitori.

Per garantire le condizioni di benessere degli abitanti del Villaggio Scarsellini ed un utilizzo razionale delle risorse sono stati presi in considerazione in fase progettuale e verificati, laddove possibile fin dall'inizio con i fornitori interessati, i seguenti elementi: il controllo del soleggiamento, l'illuminazione naturale, la ventilazione naturale, l'isolamento e l'inerzia termica, i materiali e le tecnologie, gli impianti termici ed elettrici, il rumore negli ambienti abitativi, i giardini condominiali, i cortili e gli spazi aperti.

La certezza di poter contare su un elenco fornitori in grado di collaborare con i progettisti nell'affrontare e risolvere in breve tempo i problemi, che la cantierizzazione di opere complesse come il Villaggio Scarsellini comporta, ha consentito di rispettare l'avanzamento dei lavori e di rendere sempre più aderenti ai bisogni dei soci le soluzioni adottate.

DIEGO FERRI, EDILFERRI –IMPRESA COSTRUTTRICE

Ormai siamo in dirittura di arrivo e stiamo per consegnare il Villaggio Scarsellini. In alcuni momenti sul cantiere saremo stati circa una cinquantina di persone e, se qualche volta ci siamo "pestati i piedi", non ci siamo mai fatti male, perché siamo abituati a lavorare insieme.

Quando c'è collaborazione tra Direzione Lavori, Proprietà e Progettisti si trova sempre la soluzione ai problemi che insorgono nella costruzione di un'opera così complessa.

L'opera realizzata è veramente un gran bel cantiere, come progetto e come lavoro fatto, ed adesso siamo alla finiture, alla posa dei serramenti e dei pavimenti; peccato che la situazione congiunturale riduca la possibilità di esportare questa esperienza, perché a livello generale le risorse economiche non sono molte ed è difficile trovare chi voglia investire senza la certezza di vendere tutto e subito.



SILVIO OSTONI, VICEPRESIDENTE CONSORZIO COOPERATIVO CA'GRANDA

Anche nel 2010 il Consorzio ha voluto declinare il concetto di essere e sentirsi una Cooperativa di abitanti impegnandosi a mantenere importanti investimenti verso le molteplici realtà che operano nel sociale o che si impegnano nella cultura.

Un punto centrale nel nostro operato è l'attenzione verso la persona; l'esperienza consolidata dell'attività degli Sportelli di Prossimità ne è una testimonianza, con centinaia di abitanti che stabilmente usufruiscono dei diversi servizi proposti.

Un altro importante sforzo è quello che si esplica nel sostenere le numerose associazioni, teatri, spazi che hanno sede presso le nostre Cooperative.

La cultura ha un valore difficilmente quantificabile, è principalmente un bene fruibile e accumulabile in modo particolare. Cultura è messaggio, scambio di idee e di visioni, rispetto per le differenze, memoria storica e indagine critica, atteggiamento scientifico e creatività. Per questi motivi continueremo a lavorare cercando di coniugare case e servizi per i nostri soci.



sportello di prossimità
NIGUARDA



sportello di prossimità
AFFORI



Caritas
Ambrosiana



SPORTELLI DI PROSSIMITÀ "LUOGHI D'INCONTRO"

Dal 2003 è attivo un servizio nelle zone del nord Milano che può essere portato come esempio virtuoso delle potenzialità della cooperazione. Stiamo parlando di

"Luoghi d'incontro", il sistema di sportelli di prossimità che il Consorzio Ca'Granda mette a disposizione dei soci abitanti nei caseggiati delle Cooperative associate. A partire dall'iniziale esperienza a Niguarda, con il servizio "AnziaNiguarda" nel 2003, con il passare degli anni il Consorzio ha

voluto ampliare la possibilità, non solo per gli anziani ma più in generale per tutte le persone bisognose di supporto, di avere a disposizione personale preparato e competente capace di offrire ascolto e aiuto. Il servizio si è quindi esteso anche a Dergano, Affori, Bovisa, Pratocentenaro e Isola, con un progressivo aumento di investimento da parte del Consorzio.

Altro elemento di valore del progetto è la collaborazione per l'attuazione del servizio con la Cooperativa Filo di Arianna, promossa direttamente da Caritas Ambrosiana e socia del Consorzio Farsi Prossimo attraverso il quale Caritas risponde ai bisogni emergenti della città. Non è evidentemente casuale la collaborazione tra due ambiti diversi ma contigui della cooperazione.

La scelta del Consorzio Ca'Granda di puntare sulla collaborazione di due anime vive della cooperazione ha evidentemente visto lungo, data il positivo esito del rapporto in quasi dieci anni.

Nel corso del 2010 sono stati 12.000 gli interventi eseguiti dall'équipe di Filo di Arianna composta da sei operatori, guidati da un coordinatore e coadiuvati da una psicologa che ha garantito alcuni interventi di supporto.

sportello di prossimità

PRATOCENTENARIO-ISOLA



sportello di prossimità

DERGANO



LUOGHI D'INCONTRO

INTERVENTI
2010

11.981

REPORT PER GRUPPI OMOGENEI

2010	NIGUARDA	AFFORI - BOVISA	DERGANO	PRATO - ISOLA
CONSEGNE: FARMACI, SPESE, ...	996	158	376	856
ACCOMPAGNAMENTI: SANITARI, ECONOMICI, ...	659	260	245	184
INFORMAZIONI SVILUPPO PRATICHE	170	29	1.090	412
ATTIVAZIONE RETE PRIMARIA E SECONDARIA	219	184	454	276
MONITORAGGIO, ASCOLTO, COMPAGNIA	397	705	1703	2.277
ALTRA RETE - VARIE	51	0	0	120
URGENZE CON INVIO MEZZI DI SOCCORSO	15	2	5	5
CONSULENZA SUPPORTO PSICOLOGICO	0	0	133	0
TOTALI	2.507	1.338	4.006	4.130



Teatro della Cooperativa

Nel 2010 ricorreva il decennale dalla fondazione del Teatro della Cooperativa, un intenso percorso produttivo e di accoglienza che ha visto la partecipazione di oltre 75.000 spettatori nella sola sala di via Hermoda (zona Niguarda), la produzione di 30 spettacoli e l'ospitalità di oltre 300, tutti con uno spiccato e quasi esclusivo interesse per la contemporaneità.

In ambito produttivo, nel 2010 è stato realizzato **Muri – Prima e dopo Basaglia**, scritto e diretto da Renato Sarti e finalista del Premio Riccione, spettacolo che si avvale della prestigiosa interpretazione di Giulia Lazzarini, storica attrice di Giorgio Strehler. Lo spettacolo è stato ospite del Piccolo Teatro, registrando la presenza di oltre 1500 spettatori in quattro sere di replica.

Sul fronte del recupero della memoria storica, ha avuto particolare rilevanza il progetto di valorizzazione della figura della partigiana Gina Galeotti Bianchi, protagonista femminile della Resistenza nigradese e nazionale, attraverso lo spettacolo **Nome di battaglia "Lia"**. Nell'aprile 2010 l'allestimento è stato ospitato presso la Sala della Lupa di Montecitorio, ricevendo la Medaglia Commemorativa dalla Presidenza della Repubblica da parte del Presidente Giorgio Napolitano. Da segnalare, nel luglio



2010, la ripresa dell'ormai storico **Mai Morti** in occasione del decennale dalla prima messinscena. Oltre all'impegno su tematiche con una forte impronta civile e sociale, il Teatro della Cooperativa valorizza costantemente la propria vocazione di teatro popolare: ne sono testimonianza due nuove produzioni comiche del 2010:

La molto tragica storia di Piramo e Tisbe che muoiono per amore: scritto e diretto da Renato Sarti, e liberamente tratto dal Sogno di una notte di mezza estate di William Shakespeare..

Che Bio ce la mandi buona!: scritto da Riccardo Piferi – già autore di testi teatrali comici per Lella Costa, Paolo Rossi e molti altri – interpretato dal noto Diego Parassole, Le 26 ospitalità del 2010 sono state numerose e di grande interesse. Tra queste ricordiamo:

> la celebre Franca Valeri con il suo spettacolo **I soldi – serata umoristica**

sulla ricchezza.

> **Qui città di M.**, scritto da Piero Colaprico – famoso giornalista inviato de La Repubblica - e diretto da Serena Sinigaglia, anima del Teatro A.T.I.R.-Ringhiera.

> **Eppure il vento soffia ancora – insieme sul palco per Emergency**, cinque serate di happening teatrale il cui incasso è stato devoluto ad Emergency per contribuire alla costruzione di un nuovo ospedale in Sierra Leone.

> **Tutto quello che non avreste voluto sapere sulla donna... ma io ci tengo a dirvelo**, grande successo di Debora Villa. Frutto dello stretto legame che il Teatro ha instaurato con il territorio nel quale è nato ed opera, è il progetto Teatro nei Cortili, un'idea sviluppata in collaborazione con il Consorzio Cooperativo Ca'Granda con l'obiettivo di portare le migliori proposte teatrali sotto le case degli abitanti.



Il Circolo Culturale Italo Calvino, con una presenza oramai consolidata sul territorio da più di venti anni, rappresenta un punto di riferimento per la zona nord di Milano. Lo statuto del Circolo fa espresso riferimento agli obiettivi da perseguire, ossia lo sviluppo culturale e civile dei cittadini, la diffusione dei concetti di democrazia e solidarietà, la difesa delle libertà civili individuali e collettive.



Continua ad ampliarsi l'attività di "quelli del Villaggio", l'associazione costituita dagli abitanti del Villaggio Grazioli e che, a due anni dalla nascita, conta circa 250 soci. Il G.A.S (Gruppo di Acquisto Solidale) nato al suo interno ha accresciuto il ventaglio di prodotti acquistabili. Si è ampliata anche la proposta di corsi organizzati dall'Associazione: lezioni di inglese, pilates, yoga e

L'Associazione ha affrontato con numerosi interventi temi di letteratura, arte, poesia, filosofia e psicanalisi, oltre ad argomenti d'interesse politico e sociale di rilevanza nazionale e mondiale oltre che di interesse specifico del quartiere dove ha sede il Circolo.

Nel 2010 il Circolo ha stretto collaborazioni molto interessanti con realtà del quartiere come "La Lanterna" con la quale ha collaborato all'apertura di uno spazio giovani e il centro COME con il quale sta attuando la



ginnastica dolce e balli di gruppo. Sempre più persone, inoltre, hanno frequentano i pomeriggi della Sala Rossa, il centro ricreativo in cui i più grandi hanno organizzato tornei di carte, i bambini si sono divertiti con i tanti giocattoli a disposizione e tutti si sono serviti della piccola biblioteca posta al suo interno. Nel 2010 l'Associazione ha promosso una serie di attività, in

realizzazione di un video sulle problematiche adolescenziali.

Il Calvino ha promosso un tavolo delle Associazioni presenti sul territorio per discutere e affrontare alcune manifestazioni di disagio giovanile presenti nel quartiere. Nello stesso anno, ha organizzato il doposcuola per bambini e ragazzi delle scuole elementari e medie, esperienza questa che prosegue tuttora anche grazie ad un progetto cofinanziato dalla Provincia e in collaborazione con la Lanterna.

collaborazione con altre realtà del quartiere, tra le quali una serata e una mostra in occasione della Giornata della Memoria. Sono continuati, infine, gli appuntamenti con l'Avis, che ogni tre mesi accoglie i donatori nel cortile del Villaggio Grazioli. Aumentano infine gli eventi che l'Associazione organizza per fornire ai propri soci occasioni di crescita e di socializzazione.



Sassetti Cultura L'isola d'Arte

L'operato dell'Associazione si contraddistingue per la volontà di presentare ricerche d'arte contemporanea. Un punto d'incontro per la molteplicità dei linguaggi e delle sperimentazioni oggi esistenti. E'

una scelta in controtendenza rispetto alla filosofia di tante "gallerie" che si identificano solo con alcuni filoni dell'arte, peraltro rispettabilissimi. Così in una feconda alternanza di eventi e idee, Sassetti Cultura ha dato sempre più spazio agli incontri su temi dell'arte contemporanea, al dialogo di artisti, critici, galleristi e pubblico, alle performance, senza tralasciare momenti culturali legati a presentazioni di

libri, alla musica, ai dibattiti, alle lezioni di filosofia.

L'Isola d'Arte è un luogo per l'arte, dove incontrarsi, dove accogliere anche quel visitatore che in una galleria non era mai entrato. Non viene dimenticato, infatti, quel "blocco" che molti hanno nel varcare la soglia di una associazione culturale, quasi l'arte intimorisse, soprattutto quella contemporanea.

LA SCUOLA DI ARTI CIRCENSI E TEATRALI

La Scuola nasce nel 1994 all'interno del Teatro Sala Fontana di Milano. Si costituisce in Associazione Culturale ufficialmente nel 2002. La vera innovazione della Scuola è l'utilizzo di un metodo pedagogico, creato da Maurizio Accattato, frutto di un processo creativo. Questa particolare ed unica ricerca ha portato alla nascita e alla formazione di nuovi "clown di strada", come i Clown Minimi e i PIC Pronto Intervento Clown. Alleato prezioso sul territorio milanese, la Cooperativa di Abitanti Pratocentenaro e Sassetti ha contribuito con l'Associazione a dar vita al progetto "L'Isola dei Clown". L'Associazione, grazie all'enorme interesse dimostrato dal pubblico, negli ultimi anni si è trasformata in ente di promozione, produzione e diffusione teatrale. In stretta collaborazione con il Comune e la Provincia di Milano, con il prezioso sostegno del Consorzio, organizza l'ormai leggendario Milano Clown Festival, manifestazione conosciuta in tutta Europa, che ha raggiunto la VI edizione.





vari**e**azioni

Il circolo Arci Varieazioni prende vita nel 2004 e opera nel territorio milanese e in ambito internazionale. Nasce da amicizie fondate sulla condivisione di idee e progetti che abbracciano il teatro, la musica, l'impegno sociale, l'arte in generale.

Oltre a portare avanti i progetti di auto-sperimentazione artistica nati prima della fondazione, l'associazione propone un ampio programma di attività, grazie al differenziato bagaglio di competenze dei suoi soci. Obiettivo di Varieazioni è quello di creare una rete di scambi culturali nel territorio in cui opera e di aprire sbocchi verso altre direzioni, offrire situazioni e strumenti per permettere il confronto umano, sociale e artistico, in un'ottica interculturale. Varieazioni aspira ad essere un punto di riferimento per il quartiere, rispetto alla cultura, alle

politiche sociali e giovanili, all'arte, alla formazione, alla cittadinanza attiva. E' nata principalmente per favorire l'incontro fra culture e singoli, utilizzando come strumenti principali quelli della partecipazione, dell'espressione di sé, del dialogo e della costruzione di reti, a partire dalle realtà e dalle necessità del territorio in cui opera e dei soci stessi. Varieazioni infatti offre opportunità concrete per vedere realizzati questi obiettivi: gli strumenti che usa sono il più possibile aderenti ai bisogni individuati nel contesto, inteso in primis come quartiere.

ALEX ETXEA LA CASA DI ALEX



L'associazione culturale Alex Etxea - "La casa di Alex" - è nata con un progetto ambizioso: creare in periferia un luogo di eccellenza dove possano trovare spazio la cultura, la musica e le arti in ogni forma possibile. Un luogo di ritrovo, di scambio e di divertimento. Uno spazio in cui si può bere, mangiare o semplicemente incontrarsi, ma anche conoscere, ascoltare, vedere e fare insieme. Alex Etxea promuove concerti, spettacoli, mostre, incontri, dibattiti, rassegne cinematografiche, feste. L'Associazione offre novità e

qualità, si impegna a sostenere i talenti, a farli conoscere e scoprirne di nuovi.

Alex Etxea (che si pronuncia "alex ecea" e significa La casa di Alex in lingua basca vuole richiamare l'idea che Milano è città europea per eccellenza, è un territorio dove si incontrano e si contaminano tutte le culture.

Alex Etxea vuole essere simbolo dell'accoglienza, del rispetto tra le persone e tra le culture e della possibilità di costruire rapporti positivi tra le stesse.





21 MAGGIO - 6 GIUGNO 2010
4° FESTIVAL

BIODIVERSITÀ

 **Parco Nord Milano**
www.festivalbiodivordita.it

UN CONTRIBUTO ALLA SOCIETÀ,
 ALLA CULTURA, ALL'AMBIENTE E ALLO SPORT



**Fondazione
 Roberto Franceschi**
 onlus



EUMM

- CONJUGO
 URBANISMO
 METROPOLITANO
 MILANO, NORD

 **Fondazione
 Don Carlo Gnocchi**
 Onlus



ISTITUTO UOMO E AMBIENTE

Associazione Culturale
 "Rosvaldo Muratori"





BILANCIO SOCIALE



**A PARTIRE DA 2.800€ MQ
LA TUA CASA
IN COOPERATIVA**
CLASSE ENERGETICA
B+++

OPERA COMMERCIALE - P.le MACCACHINI, 9 - MILANO - TEL. 02/34608055
OFFICIO COOPERATIVO: WWW.COOPERATIVOCAGRANDA.IT - WWW.VILLAGGIOPUNTISELA.IT

**CC
G**
CONSORZIO
COOPERATIVO
CA'GRANDA

Consorzio Cooperativo Ca'Granda

- Il Consorzio
- Cooperative Serie
- Gli Utenti:
- Via Bolognese
- Lotte
- Piazza e Via
- Via Granda
- Via Cabianca
- Comunicazione
- Cooperativa
- Area Area
- Mediaset
- Area Area
- Villaggio Puntiséla
- Il Villaggio
- Interventi
- Villaggio Granda
- Quando è video
- Homepage



Il Consorzio Cooperativo Ca'Granda è un ente di diritto pubblico che ha il compito di realizzare e gestire, in nome e per conto dei propri soci, le attività di interesse generale che sono di competenza del Consorzio. Il Consorzio ha il compito di realizzare e gestire, in nome e per conto dei propri soci, le attività di interesse generale che sono di competenza del Consorzio. Il Consorzio ha il compito di realizzare e gestire, in nome e per conto dei propri soci, le attività di interesse generale che sono di competenza del Consorzio.

Per questo preferisce adottare il Contratto di Cooperativa di Interesse Generale.

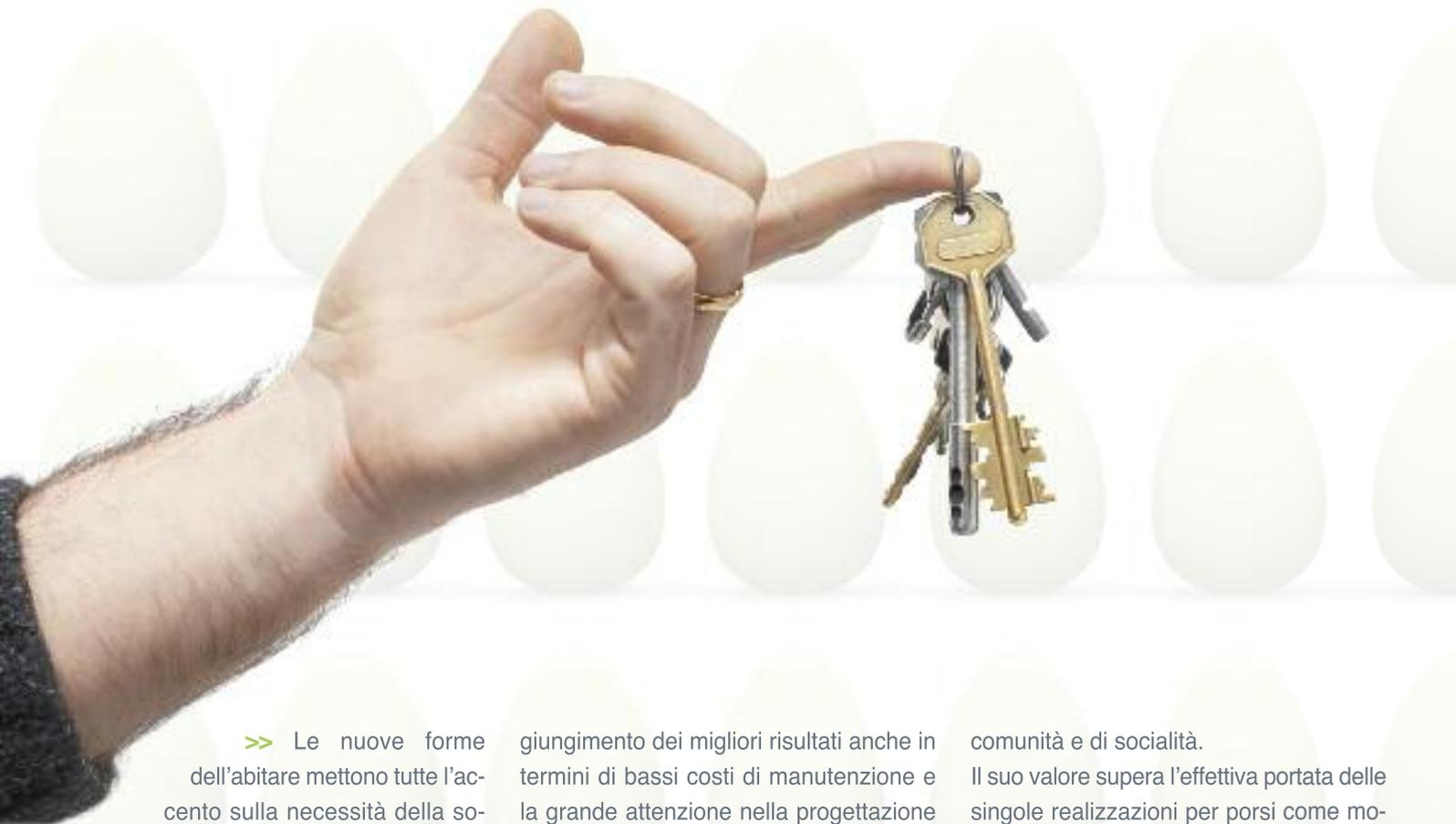
Piazza Maccachi, 9 - 20154 Milano - Tel. 02/34608055 - info@cooperativocagranda.it

VILLAGGIO PUNTISÉLA ROBECO SUL NAVIGLIO

**CC
G**
Consorzio
Cooperativo
Ca'Granda



IL TUO
PER INFO:
FUSE
02.97487008
346.0627967
MONITORIA S. R. L.



>> Le nuove forme dell'abitare mettono tutte l'accento sulla necessità della sostenibilità ambientale, nell'uso dei materiali e nella corretta interpretazione degli spazi abitativi a tutto vantaggio del vivere bene fra le quattro mura. Un'architettura sostenibile punta in questa direzione e rispecchia le esigenze del settore privato e del settore pubblico, essendo la soluzione naturale e ottimale per la realizzazione di interventi efficaci e duraturi di housing sociale grazie all'ottimizzazione del rapporto alta qualità/basso costo ed elevato comfort abitativo. Il rag-

giungimento dei migliori risultati anche in termini di bassi costi di manutenzione e la grande attenzione nella progettazione dei luoghi di socializzazione e di servizio per i residenti, fanno del moderno housing sociale una soluzione per assecondare lo sviluppo di una società di abitanti serena e collaborativa.

La costruzione in Cooperativa racchiude e sintetizza potenzialmente tutti i requisiti dell'abitare sostenibile: abbattimento dei costi di costruzione e di accesso, utilizzo di bioedilizia e bioarchitettura, innovazione tecnologica, qualità dell'abitare, riqualificazione urbana, promozione di

comunità e di socialità.

Il suo valore supera l'effettiva portata delle singole realizzazioni per porsi come modello di un'edilizia sostenibile sul piano sociale, ambientale e urbano.

L'approccio sostenibile è una chiave di volta che permette al Consorzio Cooperativo Ca'Granda di aggiornare la propria tradizione culturale ed operativa, in coerenza con i propri valori, concependo e realizzando insediamenti ed interventi edilizi che concorrano a realizzare una società sostenibile, eticamente ed ecologicamente orientata.

La strategia del Consorzio consiste nell'af-

frontare i temi sociali ed ambientali nel loro complesso attraverso tutto il processo edilizio e mediante un approccio multidisciplinare, che vede coinvolti organicamente tutti gli operatori dei diversi settori, con una particolare attenzione agli abitanti.

In particolare, sotto il profilo ambientale, gli interventi edilizi curati dal Consorzio fanno riferimento agli obiettivi generali di salvaguardia dell'ambiente ed uso razionale delle risorse, al fine di assicurare:

- > durante il ciclo produttivo fuori opera, la salvaguardia dell'ambiente e l'uso razionale delle risorse nella fase di produzione dei materiali, dei semilavorati e degli elementi prefabbricati. Questo significa che, ovunque possibile, deve essere preferito l'uso di materiali e componenti prodotti con il minore impatto ambientale, spreco di risorse e consumo di energia;

- > durante il ciclo produttivo in opera, la salvaguardia dell'ambiente nelle fasi di esecuzione, ristrutturazione e demolizione del complesso insediativo ed edilizio;

- > durante il ciclo funzionale del complesso insediativo ed edilizio, la salvaguardia dell'ambiente e l'uso razionale delle risorse climatiche ed energetiche (ad esempio in riferimento alla qualità dell'aria, al clima acustico, al campo elettromagnetico, all'accesso al sole e al vento), delle risorse idriche, dei rifiuti, del suolo e del sottosuolo, delle risorse storico-culturali e paesaggistiche.

Per questi motivi il Consorzio Ca'Granda

ritiene necessario integrare la semplice offerta abitativa, con un'idea di qualità della vita che comprenda il comfort della casa, ma anche la cura del sistema di relazioni nella quale essa è inserita.

PRESENZA SUL MERCATO

Il Consorzio si muove nel mercato edilizio con flessibilità e con una gamma di interventi tali da dimostrare una buona vitalità imprenditoriale che nel corso del 2010 si è concretizzata in un maggior consolidamento della propria presenza in città, in particolare nell'area Nord di Milano, ed in interventi particolarmente significativi in Lombardia.

PROGRAMMAZIONE NEL TEMPO

L'azione del Consorzio nei confronti del mercato edilizio è di tipo strategico, ovvero offre alle Cooperative una visione programmatica che si mantiene e anzi cresce nel tempo. Gli interventi sono pianificati a cadenza pluriennale, in modo tale da distribuire organicamente i carichi di lavoro e da limitare il peso finanziario a cui sottoporsi.

QUALITÀ EDILIZIA

Scopo del Consorzio è offrire ai propri soci la miglior abitazione possibile al minor costo. Fin dalla progettazione, la scelta è di massima condivisione di intenti con i vari professionisti e fornitori coinvolti nella realizzazione, in modo da evitare che vi

sia una netta separazione tra parti funzionali-spaziali, tecnologiche, strutturali ed impiantistiche, poiché ogni elemento svolge più di una funzione e si integra con gli altri elementi. Nel concetto di qualità dell'abitare fin dalla progettazione il Consorzio persegue degli elementi qualificanti l'organismo edilizio, finalizzati a garantire le condizioni di benessere degli abitanti con utilizzo razionale delle risorse, quali il controllo del soleggiamento, l'illuminazione naturale, la ventilazione naturale, l'isolamento e l'inerzia termica, i materiali e le tecnologie, gli impianti termici e i sistemi solari attivi, ove possibile, gli impianti elettrici, la riduzione del consumo di acqua potabile, il rumore negli ambienti abitativi ed i giardini privati e condominiali, i cortili e gli spazi aperti.

Al Villaggio Scarsellini, per precisa scelta progettuale voluta dal Consorzio, si è tenuto conto di questi principi ed il complesso abitativo è in classe energetica B elevata. La stessa attenzione all'accesso ai servizi, la sperimentazione, l'attenzione al risparmio energetico e la creazione di spazi condivisi, sono elementi che caratterizzano la qualità abitativa di tutti gli interventi del Consorzio Ca'Granda.

Altrettanta cura viene posta anche per le attività di restauro e recupero conservativo come quello in atto a Luino finalizzata al mantenimento del pregio architettonico della Villa e del verde pubblico.

>> Redigere con sistematicità il Bilancio Sociale vuol dire porsi in una logica temporale in base alla quale le performance aziendali assumono una connotazione non congiunturale. Da questo punto di vista il percorso effettuato dal Consorzio Cooperativo Ca'Granda è coinciso con una evoluzione del ruolo svolto dalle aziende alle quali è stata riconosciuta una dimensione sociale e ambientale della loro attività, che si affianca e si integra con i profili economici, finanziari e competitivi della gestione. La collettività esprime, in modo sempre più intenso, bisogni e attese che incidono sulla crescita del sistema aziendale, sulla concezione stessa di sviluppo e sulla sua sostenibilità; crescita e sviluppo che devono essere compatibili con i bisogni e le attese espresse dalla collettività. D'altra parte il consenso e la legittimazione sociale favoriscono il raggiungimento e l'implementazione di vantaggi reddituali e competitivi. Le imprese cooperative devono adottare una politica di comunicazione ampia, diffusa e trasparente in grado di soddisfare una domanda crescente di informazioni che riguardano, da un lato, i risultati della gestione e, dall'altro, gli effetti sociali e ambientali connessi allo svolgimento dell'attività. Le imprese sono un potente attore di sviluppo locale e portano innovazioni e sviluppo delle capacità produttive e competitive in un territorio, e sfidano il capitale umano a migliorare se stesso e l'intero tessuto sociale.

Il territorio deve diventare il luogo dove il funzionamento orientato allo sviluppo dei meccanismi socioeconomici è garantito dalla qualità delle relazioni e dalla capacità di attivare collegamenti proattivi tra le diverse componenti e tra i diversi attori presenti e coinvolti, contribuendo così alla generazione del capitale sociale inteso come l'insieme delle dotazioni, dei potenziali, delle capacità distribuite socialmente, che in vario modo intervengono a facilitare la coesione sociale, l'azione cooperativa, la produzione di beni pubblici, l'attività economica.

Il modello di abitare rappresentato dal Consorzio Cooperativo Ca'Granda tiene conto

di questi elementi, che vanno oltre, ad esempio, il semplice abitare in una bella casa dal prezzo competitivo, ma che comprendono un sistema di valori condiviso, che trova forma anche nella ideazione, realizzazione e gestione di spazi comuni e nello sviluppo di una rete sociale di relazioni e di aiuti che non sono riscontrabili negli altri modelli abitativi e che risulta difficile misurare in termini strettamente economici.

Rendicontando l'andamento e le attività del 2010 non possiamo fare a meno di fare riferimento alla difficile situazione congiunturale in cui tutti gli operatori economici e tutte le famiglie italiane si sono trovate e che è andata in molti casi ad acuirsi.





Situazione che ha comportato in molti casi il ridisegno di alcune strategie imprenditoriali, ma che non ha influenzato le scelte di fondo del Consorzio, in modo particolare la vocazione a far crescere le Cooperative associate e l'impegno nel sociale.

Guardando i dati economici e patrimoniali del Consorzio e delle Cooperative socie, ci si rende conto che la componente materiale rappresenta una quota estremamente significativa; le centinaia di milioni di euro di patrimonio e il valore della produzione stanno a testimoniare quale sia la capacità imprenditoriale del Consorzio, da un lato, e il "core business" dello stesso, dall'altro.

Ma una lettura di questo genere non rileva

e non misura tutto l'insieme degli intangibles che concorrono al successo del prodotto edificatorio ed integrano in modo caratteristico il bene casa proposto dal Consorzio.

Le centinaia di persone che mettono in pratica i valori di cooperazione e mutualità che stanno alla base del mondo cooperativo e del Modello Villaggio, sono una dimostrazione di come delle componenti immateriali, e pertanto non rilevabili tramite i consueti strumenti di rendicontazione economico-contabile, possano incidere ed andare ad arricchire il valore della proposta abitativa, rendendola ancor più competitiva su un mercato che continua a dare dimostrazione

di debolezza e di crisi.

Anche la scelta di costruire case non solo funzionali e di economica gestione, ma soprattutto belle, in un panorama architettonico che non dimostra particolare attenzione all'aspetto estetico, costituisce un modo per il Consorzio di concorrere alla costruzione di una città più a misura d'uomo e più vivibile. Ma il bello non basta, se non è accompagnato dalle buone pratiche e così, le scelte edificatorie, fin dalla progettazione, tengono conto dei criteri di una architettura sostenibile e che ponga l'uomo e l'ambiente al centro, mediante la scelta dei materiali e delle soluzioni che meno impattino su un ambiente già, di per sé, provato da anni di "dimenticanza". Nel Modello Villaggio al centro, come sappiamo, c'è l'uomo con i suoi bisogni e le sue fragilità e su questo versante il Consorzio ha mantenuto l'impegno nei confronti dei destinatari delle liberalità, in particolare nei confronti del Filo di Arianna, per sostenerlo nelle sue azioni di assistenza di prossimità.

Dopo un lavoro di analisi approfondita dei dati in nostro possesso, di verifica costante con testimoni privilegiati tra gli stakeholder, di riflessione sullo "stato dell'arte", si ha la conferma che la differenza la fanno le donne e gli uomini che, cooperando e sostenendosi reciprocamente, mantengono vivo lo spirito dei padri fondatori del Movimento Cooperativo e della nostra Repubblica.

La terza edizione del Bilancio Sociale del Consorzio Ca'Granda ribadisce la positiva attenzione ad una modalità di rendicontazione che sempre di più si sta qualificando come uno strumento di trasparenza e di rappresentazione delle qualità dell'impresa. Questo vale, a maggior ragione, per le Imprese Cooperative, dove è inscindibile il nesso tra dimensione etica, responsabilità sociale cooperativa e rendicontazione sociale.

Il Bilancio Sociale, infatti, cerca di rendere evidenti, cosa che non è possibile nel bilancio puramente economico di una società, tutti quegli "asset intangibili" legati all'attività svolta e che si traducono in una ricaduta positiva per la collettività in termini di produzione di un "valore aggiunto sociale" fatto di aumento del benessere, di qualità delle relazioni, di crescita civile.

Per la completezza delle informazioni fornite sulle attività portate avanti, la trasparente rendicontazione degli interventi realizzati, l'evidenziazione della centralità dei soci, la sottolineatura dei valori di riferimento dell'esperienza cooperativa, il Bilancio Sociale del Consorzio Ca'Granda si conferma come un documento pienamente in linea con le politiche e le azioni che Legacoop sta portando avanti su questo terreno per riaffermare e rinnovare l'Identità cooperativa e la sua utilità sociale.

Di particolare rilievo, mi preme sottolinearlo, l'esplicito richiamo a due eventi. Il primo è il percorso di unificazione che ha portato tre storiche Cooperative di abitanti della Lombardia a costituire la Cooperativa Abitare. Il secondo è la nascita dell'Alleanza delle Cooperative Italiane, coordinamento stabile tra Agci, Confcooperative e Legacoop, che punta a dare maggiore forza e voce alle Cooperative, a tutte le Cooperative, nel rapporto con le Istituzioni, la politica, la società. Due eventi che hanno, in comune, un segnale di unità e di coesione: valori insiti nella storia della cooperazione ed utili al Paese per dare una risposta in positivo alle difficoltà attuali.

Giuliano Poletti

Presidente Nazionale Lega delle Cooperative e Mutue

Roma, 14 settembre 2011

I Bilanci Sociali che le Cooperative stanno presentando in questo periodo non possono prescindere dalla difficile situazione in cui si trova il Paese, esposto ad una difficile congiuntura internazionale e seriamente afflitto da problemi specifici di carattere nazionale che ne condizionano le prospettive di sviluppo.

I cooperatori si esprimono in autonomia nei confronti del sistema politico ed istituzionale, ma non sono indifferenti all'incapacità dell'attuale assetto politico di fronteggiare una crisi dalle caratteristiche epocali che sta pesando prevalentemente sui ceti sociali più deboli.

La sensibilità del Movimento Cooperativo, nei confronti delle diseguaglianze di reddito e di opportunità, ci responsabilizza, più che nel passato, a concorrere alla risposta ai "bisogni", in particolare a quelli di carattere abitativo.

L'offerta di abitazioni del Consorzio Ca'Granda, espressione d'importati Cooperative che hanno percorso la strada virtuosa delle fusioni, si muove in sintonia con i bisogni della cittadinanza tanto nell'offerta di case in proprietà quanto in affitto.

Il Bilancio Sociale è uno strumento che contribuisce a evidenziare come la propensione e la volontà di corrispondere ad esigenze abitative non di mercato, da parte delle Cooperative di abitanti, debba essere sostenuta da politiche pubbliche che, a livello urbanistico, consentano la messa a disposizione di aree edificabili a condizioni vantaggiose.

In questa logica la Cooperazione non mancherà di fare la propria parte affiancando le famiglie e le persone al meglio delle proprie potenzialità.

Luciano Caffini

Presidente Nazionale Legacoop Abitanti
Milano, 19 settembre 2011



FONTI DOCUMENTALI

GRUPPO DI STUDIO PER IL BILANCIO SOCIALE, **PRINCIPI DI REDAZIONE DEL BILANCIO SOCIALE**, GBS, MILANO 2001
BILANCIO 2010 CONSORZIO COOPERATIVO CA'GRANDA E BILANCIO 2010 DELLE COOPERATIVE CONSORZIATE

APPARATO ICONOGRAFICO

ARCHIVIO LEGACOOP

ARCHIVIO CONSORZIO COOPERATIVO CA'GRANDA

ARCHIVIO ABITARE SOCIETÀ COOPERATIVA

ARCHIVIO TEATRO DELLA COOPERATIVA

ARCHIVIO ASSOCIAZIONE "QUELLI DEL VILLAGGIO"

ARCHIVIO CIRCOLO CULTURALE ITALO CALVINO

ARCHIVIO SASSETTI CULTURA

ARCHIVIO ARCI VARIEAZIONI

ARCHIVIO ASSOCIAZIONE LA CASA DI ALEX

ARCHIVIO SCUOLA DI ARTI CIRCENSI E TEATRALI

FONTI E BIBLIOGRAFIA

"CARTA DELLE CITTÀ EUROPEE PER UN MODELLO URBANO SOSTENIBILE" AALBORG, 1994.

MATERIALI DEL 38° CONGRESSO NAZIONALE DI LEGACOOP, ROMA 6-7-8 APRILE 2011.

NAVIGARE NELL'ITALIA DEL XXI SECOLO - LE SFIDE E IL NUOVO RUOLO DELLE COOPERATIVE DI LEGACOOP, SWG LEGACOOP GIUGNO 2010.

NUOVE TENDENZE DELL'ABITARE SOSTENIBILE: DALL'HOUSING SOCIALE IN BIOARCHITETTURA ALL'AUTOCOSTRUZIONE SOSTENIBILE UN SEMINARIO A "TERRA FUTURA", FIRENZE, FORTEZZA DA BASSO, 20/5/2011.

ANCE LOMBARDIA, QUINTA EDIZIONE DEL RAPPORTO CONGIUNTURALE SULL'INDUSTRIA DELLE COSTRUZIONI IN LOMBARDIA, 13 APRILE 2011.

AGENZIA DEL TERRITORIO, MILANO MONZA E BRIANZA - NOTA TERRITORIALE, 8 GIUGNO 2011.

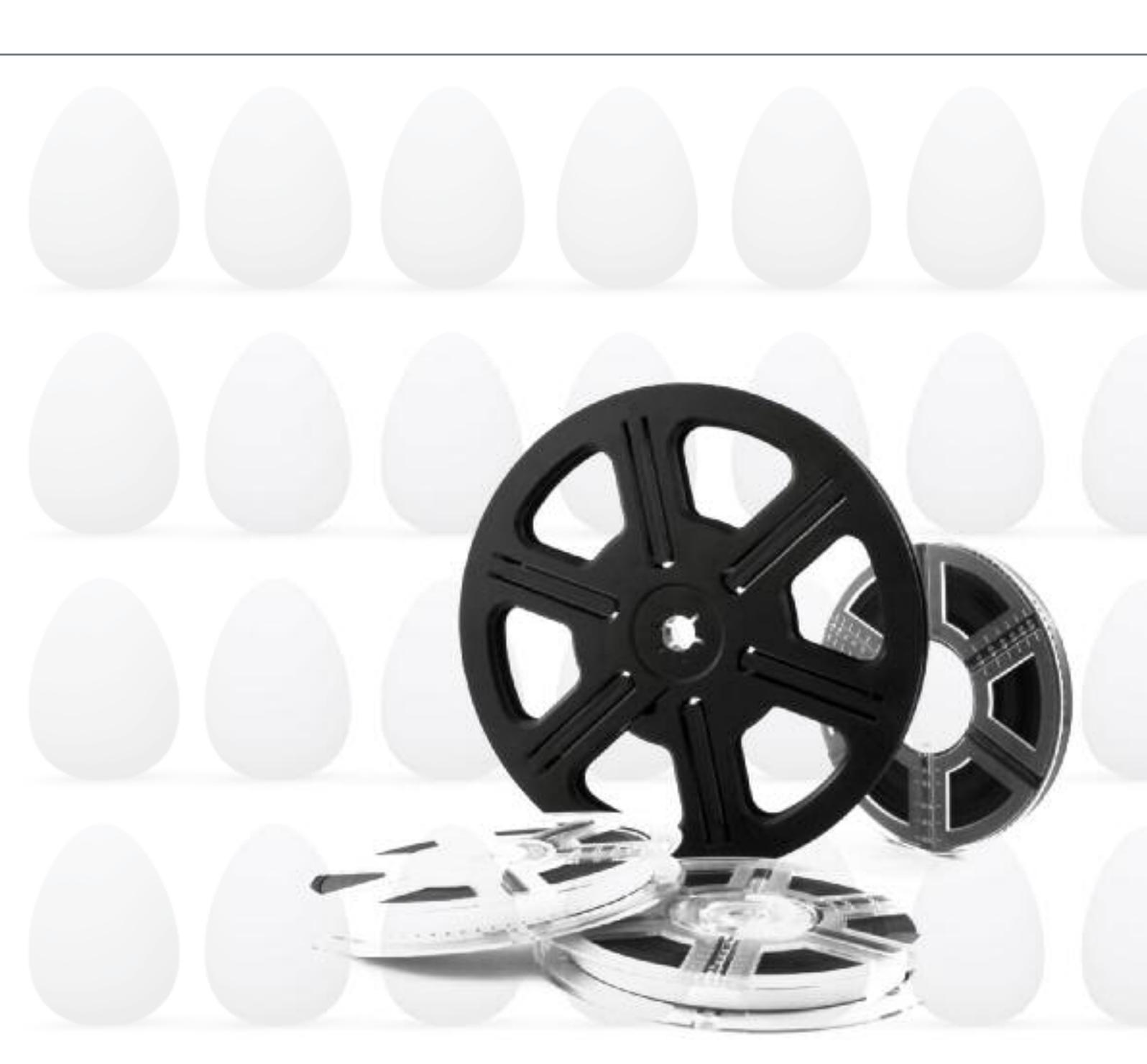
AGENZIA DEL TERRITORIO, ABI, RAPPORTO IMMOBILIARE 2011.

CODICE CONCORDATO LEGACOOP ABITANTI PER L'EDILIZIA SOSTENIBILE.

«IL MESTIERE DI VIVERE: L'ABITARE SOCIALE», INTERVENTI DI RABAIOTTI G., URBANI S., DE ALBERTIS C., INFLUSSI F., CANAIA L., DEDALO, 2007.

TOSI A. (ED.), VERSO L'EDILIZIA SOCIALE. LE POLITICHE ABITATIVE IN LOMBARDIA TRA NUOVI BISOGNI E RIDEFINIZIONE DELL'AZIONE PUBBLICA, GUERINI E ASSOCIATI, MILANO 2003.

- MEARDI P., "GLI STRANIERI PER CASA. STORIA DI UN PROGETTO DI INTEGRAZIONE", TERRE DI MEZZO, MILANO 2005.
- RABAIOTTI G., "NUOVI PROGETTI ABITATIVI NELLE CITTÀ: COMUNITÀ INSEDIATE E POPOLAZIONE ANZIANA", IN MICHELI G. A. (ED.), LA QUESTIONE ANZIANA. RIDISEGNARE LE COORDINATE DI UNA SOCIETÀ CHE INVECCHIA, FRANCO ANGELI, MILANO 2004.
- PUCCI L., VERGANI E., "IL BILANCIO SOCIALE NEL TERZO SETTORE" GUIDA PRATICA ALLA REDAZIONE, EGEA, MILANO, 2001.
- CHIRIELEISON C., "LE STRATEGIE SOCIALI NEL GOVERNO DELL'AZIENDA" GIUFFRÈ, MILANO, 2002.
- AA.VV. A CURA PROF. ZAMAGNI S., "IL NONPROFIT ITALIANO AL BIVIO", EGEA, MILANO, 2002.
- AA.VV. A CURA PROF. HINNA L., "IL BILANCIO SOCIALE", IL SOLE 24 ORE, MILANO, 2002.
- BARBETTA G. E MAGGIO F., "NON PROFIT", IL MULINO, BOLOGNA 2002.
- BARTOLOMEO M. E DAL MASO D., "FINANZA E SVILUPPO SOSTENIBILE", IL SOLE-240RE LIBRI, MILANO 2001.
- BECCHETTI L. E PAGANETTO L., "FINANZA ETICA COMMERCIO EQUO E SOLIDALE. LA RIVOLUZIONE SILENZIOSA DELLA RESPONSABILITÀ SOCIALE", DONZELLI, ROMA 2003.
- LANZA A., "LO SVILUPPO SOSTENIBILE", IL MULINO, BOLOGNA 1999.
- PAROLIN G., "LA RELAZIONE CHE ACCRESCE IL VALORE, IN "ETICA PER LE PROFESSIONI", IV(2002)3, PP. 41-47.
- SACCONI L., "ETICA DEGLI AFFARI. INDIVIDUI, IMPRESE E MERCATI NELLA PROSPETTIVA DI UN'ETICA RAZIONALE", IL SAGGIATORE, MILANO 1991.
- SACCONI L., "ECONOMIA ETICA E ORGANIZZAZIONE", LATERZA, BARI 1997.
- SACCONI L., "UN CONTRATTO SOCIALE PER L'IMPRESA", IN "ETICA PER LE PROFESSIONI", IV(2002)3, PP. 33-40.
- SEN A., "ETICA ED ECONOMIA", LATERZA, ROMA-BARI 2002.
- SEN A., "GLOBALIZZAZIONE E LIBERTÀ", MONDATORI, MILANO 2002.
- SEN A., "LA LIBERTÀ INDIVIDUALE COME IMPEGNO SOCIALE", LATERZA, ROMA-BARI 2003.
- VIVIANI M., "LA VERA FORZA DEGLI "STAKEHOLDER"", IN "ETICA PER LE PROFESSIONI", IV(2002)3, PP. 25-32.
- ZAMAGNI S., "NELLE MANI DEL "CONSUMATORE-CITTADINO"", IN "ETICA PER LE PROFESSIONI", IV(2002)3, PP. 9-16.
- ROGATE C. E TARQUINI T., "IL BILANCIO SOCIALE NEGLI ENTI LOCALI. SCENARIO, METODOLOGIA ED ESPERIENZE", MAGGIOLI EDITORE 2004.
- COLOMBO G.M. E STIZ G., "IL BILANCIO SOCIALE DELLE ORGANIZZAZIONI NON PROFIT", EDIZIONI IPSOA 2003.
- VERMIGLIO F., "NUOVI STRUMENTI DI COMUNICAZIONE AZIENDALE. CONFRONTO DI ESPERIENZE IN TEMA DI BILANCIO SOCIALE", GIAPPICHELLI, TORINO, 2000.
- LEPORE G., D'ALESSIO M.V., "LA CERTIFICAZIONE ETICA D'IMPRESA. LA NORMA SA8000 ED IL QUADRO LEGISLATIVO", I TIPI DI F. ANGELI, 2004.
- DALLEDONNE A., DURAND C., PEZZUTO G., CAVICCH I P., "BILANCIO SOCIALE ED AMBIENTALE", METODI E STRUMENTI, IPSOA, 2003.
- MOLTENI M., LUCCHINI M., "I MODELLI DI RESPONSABILITÀ SOCIALE NELLE IMPRESE ITALIANE", FRANCO ANGELI, ROMA 2004.
- MOLTENI M., "RESPONSABILITÀ SOCIALE E PERFORMANCE D'IMPRESA. PER UNA SINTESI SOCIO-COMPETITIVA", VITA E PENSIERO, MILANO 2004.
- VECCHIATO G., "RELAZIONI PUBBLICHE: L'ETICA E LE NUOVE AREE PROFESSIONALI", FRANCO ANGELI, MILANO 2006.
- MARANO M. MATACENA A., "ACCOUNTABILITY E SOCIAL REPORTING NELLE COOPERATIVE MUTUALISTICHE", IN RIVISTA DELLA COOPERAZIONE, N. 2/2006.
- CHIOVARO V., "L'IMPRESA: ESPERIENZA UMANA E UMANIZZANTE", L'IMPRESA, LUGLIO-AGOSTO 2006.
- MARANO M., "L'ACCOUNTABILITY E I PROCESSI INFORMATIVI DELL'IMPRESA SOCIALE ALLA LUCE DEL D.LGS. 155/2006", IN RIVISTA ITALIANA DI RAGIONERIA E DI ECONOMIA AZIENDALE, N. 9/10, 2007.



BILANCIO SOCIALE 2010

COORDINATORE PROGETTO
IMPIANTO METODOLOGICO E REDAZIONE
PROGETTO GRAFICO

(CONSORZIO COOPERATIVO CA'GRANDA) DAVIDE OSTONI
(HOLOS CONSULTING SRL) MARCO PIROLA
(AM&M) ANDREA BIANCHI

SI RINGRAZIANO TUTTI COLORO CHE HANNO PARTECIPATO E COLLABORATO ALLA REDAZIONE DEL BILANCIO SOCIALE 2010 DEL CONSORZIO COOPERATIVO CA'GRANDA

COPYRIGHT CONSORZIO COOPERATIVO CA'GRANDA
TERZA EDIZIONE – SETTEMBRE 2011 – MILANO

E' VIETATA LA RIPRODUZIONE TOTALE O PARZIALE E CON QUALSIASI MEZZO DELL'OPERA IN TUTTI I PAESI PREVIA ACCETTAZIONE DEI TITOLARI DEL COPYRIGHT
CI SCUSIAMO PER EVENTUALI IMPRECISIONI DOVUTE AI MOMENTI ESECUTIVI E PER POSSIBILI OMISSIONI O INTEGRAZIONI. SI PREGANO I SOGGETTI INTERESSATI DI SEGNALARLE.



SOCIALE



WWW.COOPCAGRANDA.IT
INFO@COOPCAGRANDA.IT



CONSORZIO COOPERATIVO CA'GRANDA
SOCIETÀ COOPERATIVA
P.LE MACIACHINI, 9 - 20159 MILANO
TEL. 02.36569055 - FAX 02.36569069



CONSORZIO
ADERENTE A

lega coop

BILANCIO