



COOPERATIVA EDIFICATRICE

“S. Martino”

Società Cooperativa

TRIMESTRALE D'INFORMAZIONE PER I SOCI

Numero 1 - Gennaio/febbraio/marzo 2016

EDITORIALE

La Cooperativa San Martino festeggia nel 2015 il 65° compleanno e l'occasione ci ha suggerito di avviare un'iniziativa che ci auguriamo possiate apprezzare: realizzare un giornale che comunichi costantemente con i soci per fornire informazioni utili, dare conto delle attività svolte e pianificate per il futuro e raccogliere domande, suggerimenti e, perché no, anche critiche. Trattiamo gli argomenti più diversi e in questo primo numero vi ricordiamo innanzitutto quale organizzazione ci siamo dati e come è composta la base sociale. Vi raccontiamo poi dei lavori effettuati negli ultimi anni, pubblicando immagini e costi relativi all'attività che rappresenta la vera sfida futura della Cooperativa: la riqualificazione del patrimonio immobiliare.

Cominciamo anche a svolgere qualche considerazione sugli aspetti economico-finanziari precisando da dove provengono le risorse, come vengono impiegate e chiedendoci se i nostri programmi di intervento siano economicamente sostenibili. Non manca uno sguardo rivolto al passato per rivivere, attraverso la pubblicazione di vecchie foto, la nostra gloriosa storia. Dedichiamo, infine, anche uno spazio per rispondere alle domande che spesso ci sentiamo rivolgere riguardo al funzionamento della Cooperativa. Come vedete l'obiettivo è ambizioso: dotarci di uno strumento che ci aiuti a lavorare meglio insieme, in questo nuovo anno, rendendo più solido il legame che ci unisce.

IL PRESIDENTE

Emanuele Castelnovo

ORGANIGRAMMA

L'attuale Consiglio di Amministrazione della Cooperativa San Martino è formato:

dal Presidente **Emanuele Castelnovo**, dai vicepresidenti **Franco Banfi** e **Mario Pagani** e da 12 Consiglieri: **Primo Albani, Mario Alfieri, Fabio Boniardi, Marco Coccetti, Elio Evangelista, Barbara Marassi, Marco Origgi, Elisa Panza, Mario Pasqualini, Tino Rossetti, Franco Salvoni, Mariuccia Veronelli.**

Per meglio gestire le problematiche economiche e sociali della vita di Cooperativa, il CdA si è formalmente costituito in **4 Commissioni.**

• **La Commissione LAVORI** - composta dai consiglieri: **Albani, Salvoni, Evangelista**, dal Responsabile Ufficio Tecnico **Cesare Doniselli** e dall'addetto amministrativo **Daniele Cimaschi** - propone al Consiglio il piano di manutenzione, approfondisce i nuovi progetti e monitora i lavori.

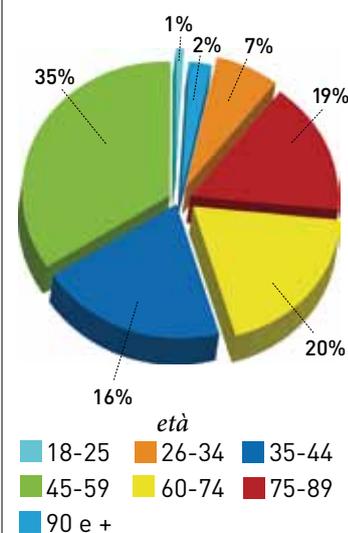
• **La Commissione ECONOMICO FINANZIARIA** - presieduta dal Vice Presidente **Banfi** e composta dai Consiglieri **Origgi, Rossetti** e dal **Segretario Colombo** - concorre alla definizione del piano economico; controlla l'andamento economico finanziario e propone miglioramenti nella gestione amministrativa.

• **La Commissione SOCI** - Presieduta da **Origgi** e composta dai Consiglieri **Panza, Veronelli** e **Rossetti**, oltre che dal Segretario - si occupa di verificare i pagamenti delle fatture di "affitto" da parte dei soci. Analizza le statistiche di morosità e propone piani di rientro di eventuali situazione debitorie. Incontra i nuovi soci e presenta il sistema di valori a cui la cooperativa si ispira

• **La Commissione ORGANIZZAZIONE E RAPPORTI ISTITUZIONALI** composta dall'Ufficio di Presidenza (Presidente e vicepresidenti) più il **Segretario** - verifica l'adeguatezza del modello organizzativo, la coerenza con il raggiungimento dei risultati attesi e propone adeguamenti; interagisce con l'Amministrazione Comunale di Bollate per iniziative sul territorio, con le associazioni di categoria, gli enti no-profit e le aziende.

SOCI IN NUMERI

L'età dei soci suddivisa in fasce di età



totale dei soci

Sesso	Numero dei Soci
UOMINI	547
DONNE	492
Totale	1039

UN PATRIMONIO DA CONSERVARE

La San Martino ha un notevole patrimonio immobiliare: 340 appartamenti, 77 box, 27 spazi commerciali; per preservarlo curarlo e valorizzarlo, la Cooperativa negli ultimi anni si è impegnata a monitorare lo stato di salute degli stabili, ha elaborato un quadro degli interventi necessari (caldaie, facciate, balconi, coperture, infissi, ascensori), ha approntato un piano di intervento completo, ha definito le priorità e ha già realizzato alcuni interventi importanti nei diversi complessi.

Nell'ultimo triennio sono state rinnovate e adeguate alle nuove norme di legge le caldaie e gli impianti di riscaldamento dei palazzi di via **Garibaldi, Magenta, Meroni/ Buonarroti** che funzioneranno a metano e non più a gasolio. Gli interventi - che hanno comportato anche lavori per l'acquisizione della linea di media pressione - sono costati **oltre 600.000 euro**. Ammortizzata la spesa si avranno oltre ai benefici ambientali anche significativi risparmi sul costo dei consumi. Rispetto al tema calore il **prossimo intervento** consisterà nell'ammodernare le centrali termiche di via **Risorgimento, 5 Giornate e di San Sebastiano**, si completerà l'operazione installando poi le valvole termostatiche.



Nuovo locale caldaia nel cortile di via Meroni

Negli anni 2014/2015 sono stati inoltre ristrutturati più di 20 appartamenti, investendo in totale oltre 450.000 euro per adeguare l'impiantistica elettrica ed idraulica e per rifare i bagni e le cucine e altre opere murarie.

RISTRUTTURAZIONE DI APPARTAMENTI



Ristrutturazione di un bagno



Ristrutturazione di una portafinestra

Ma sono state molte le opere di manutenzione straordinaria che la Cooperativa San Martino ha eseguito negli ultimi anni nei diversi stabili e nei diversi cortili



2013
 Facciata palazzo via GARIBALDI



2013
 per i danni tromba d'aria sono stati SPESI 85.000 euro



2012
 Ristrutturazione spazi commerciali Bar Nuova Stella Nuovo negozio alimentari di via Magenta Nuovo negozio alimentari di via Giovanni XXIII SPESI 150.000 euro per ogni ristrutturazione

I CONTI DELLA COOPERATIVA (quelli della gestione corrente)

a cura di Franco Banfi

1^a puntata

Come vengono gestite le risorse che affluiscono in Cooperativa? Da chi e come arrivano? Dove finiscono? Avanza o manca qualcosa? Domande semplici, alle quali i Bilanci, che i Soci approvano in occasione dell'assemblea annuale, forniscono ogni risposta. Ma anche il giornalino può essere di aiuto nel ricordare la realtà. Almeno per sommi capi.

Prendiamo in esame gli anni dal 2010 al 2014. La scelta di un periodo (5 anni) anziché quella del singolo anno è fatta per avere una maggiore aderenza alla realtà, evitando l'influenza dei fatti straordinari che possono verificarsi nel corso di un singolo anno. I dati sono in migliaia di Euro. Si riferiscono alla somma dei 5 anni. Evitiamo di indicare la media annua, per non appesantire la lettura. E poi chiunque può fare in proprio.

Potremmo dire che, dal 2010 al 2014, dai 340 Soci (tanti sono gli appartamenti in godimento) e da una ventina di affittuari (per gli spazi commerciali), sono pervenute risorse per complessivi 8.647/m. Di queste, 7.264/m sono arrivate dai Soci (Canoni di godimento per 2.293/m e Recupero Spese per 4.971/m); 980/m sono rappresentati da Affitti Commerciali; altri 403/m sono costituiti da Entrate Straordinarie (risarcimenti e proventi diversi).

Sempre in questi 5 anni, tra spese di carattere amministrativo (3.086/m tra personale, amministrazione, tasse, interessi, etc.) e spese di conduzione (2.253/m tra utenze, pulizie, manutenzioni ordinarie, etc.), se ne sono andati 5.339/m.

Nel periodo preso in considerazione, quindi, sono rimasti (da spendere in interventi straordinari) 3.308/m. Ne abbiamo invece spesi 4.759/m. Così determinando un disavanzo di 1.451/m. Le somme mancanti ci sono state fornite dagli stessi soci (in forma di prestito) e dalla banca (con finanziamenti specifici). Somme da restituire; e quindi da recuperare (limitando le possibilità di spesa) nelle gestioni future.

La Cooperativa, in questi 5 anni, per fronteggiare le eccedenze di spese, si è caricata di un maggiore debito. Lo ha fatto per rispondere a necessità (attese/richieste, da parte degli stessi soci) che non potevano più restare "inascoltate/inevase". In futuro però eviteremo di spendere più di quello che i Ricavi consentiranno: oltre un certo limite è inopportuno (e impossibile) prendere (e ottenere) a prestito quello che la gestione della Cooperativa (i Soci, con i loro canoni ed il recupero spese) non riesce a fornire.

Continua.....

COME LEGGERE IL BILANCIO

SFOGLIANDO L'ALBUM...

Tra il 1952 e il 1954 la Cooperativa San Martino realizzò il suo primo caseggiato: le 4 scale di via San Sebastiano con 46 appartamenti per i soci, il negozio di alimentari della Coop. la Speranza e il circolo San Martino. L'inaugurazione fu una gran festa: si era realizzato il desiderio del cooperativismo cattolico - espresso da un gruppo di giovani - di rispondere in modo adeguato all'emergente bisogno di casa. Finita la guerra, anche a Bollate erano migliorate le condizioni di vita e le nuove famiglie chiedevano case più confortevoli di quelle di corte. Grazie all'autofinanziamento dei soci - con azioni nominali dal valore di 500 lire l'una - la cooperativa San Martino realizzò il primo intervento. Un'avventura nata e cresciuta grazie al rapporto di fiducia tra le persone: il successo dell'operazione fu il successo di tutti coloro che ci avevano creduto. La festa fu collettiva, di comunità, si sfilò nelle piazze e si cenò insieme, per strada. Non sono più quei tempi. La situazione è cambiata: la Cooperativa è cresciuta, la vita e i rapporti tra le persone sono più complessi e la difficile situazione sociale in cui ci troviamo favorisce la ritirata "nel privato delle famiglie. Sembra non esserci più la voglia di festa e di condivisione. Ci dobbiamo arrendere a questo isolamento? Non sarebbe bello tornare a fare iniziative conviviali, per recuperare o rafforzare i legami di prossimità e di solidarietà?

LE DOMANDE DEI SOCI

In questa rubrica daremo voce alle domande dei soci. Segnalate dunque a cesmsoci@gmail.com, problematiche, temi e dubbi, sarà cura della Redazione riportare a chi di competenza le domande di interesse generale e pubblicare in questo spazio le risposte.

Sono stati fatti interventi importanti, anche dal punto economico, per cambiare le caldaie e adeguare i sistemi di riscaldamento, ma non tutti gli appartamenti hanno gli infissi nuovi. Questo non rende inutili i lavori fatti sugli impianti?

No, gli interventi sono stati comunque utili. Grazie ai nuovi impianti infatti anche in assenza di infissi a "grande tenuta", ad esempio nei caseggiati di via Magenta, abbiamo verificato un significativo risparmio energetico. Detto questo è certo che la situazione migliorerà ulteriormente con la sostituzione degli infissi. Intervento che, sebbene se ne parli da tempo, non riveste carattere di priorità e che quindi non verrà realizzato nel prossimo anno.

Quando viene a mancare il socio assegnatario dell'appartamento il coniuge che subentrerà come intestatario si vedrà aumentare il canone di godimento?

Nel Consiglio di Amministrazione del 21 ottobre 2008, si è deliberato che qualora si renda necessario riassegnare l'alloggio al coniuge, il subentrante non avrà l'aumento del canone di godimento. Se non socio, dovrà però versare la quota di ammissione (pari attualmente a 25,82 euro)

Contatti

Per prendere appuntamenti con il Consiglio, il Presidente o le Commissioni telefonare in orario d'ufficio al ☎ **02.350.1901** e/o scrivere al seguente indirizzo

✉ **info@cesmbollate.it.**

Presso l'ufficio della Cooperativa lavorano: Daniele Cimaschi, Anna Boga e il Segretario Generale Marco Colombo. Gli Uffici sono aperti al pubblico nei seguenti orari:

- **Martedì dalle 9 alle 12**
- **Mercoledì dalle 17 alle 18**
- **Giovedì dalle 9 alle 12**
- **Venerdì dalle 17 alle 18**
- **Sabato dalle 9 alle 12**

Per emergenze:

seguire le indicazioni esposte nelle Bacheche dei singoli palazzi e contattare i nominativi segnalati

In Redazione: Emanuele Castelnovo, Marinella Mastrosanti, Samuele Bovienzo, (testi), Cesare Doniselli (foto), Barbara Marassi (grafica).