



COOPERATIVA EDIFICATRICE
“S. Martino”
 Società Cooperativa

TRIMESTRALE D'INFORMAZIONE PER I SOCI

Numero 2 - marzo/aprile/maggio 2016

EDITORIALE

Nell'editoriale di questo secondo numero ho deciso di far parlare un ospite di eccezione: **Papa Francesco**. Si tratta di una breve sintesi dell'intervento pronunciato in udienza con i rappresentanti di Confcooperative. **Cari soci, trovate qualche minuto per riflettere su queste parole: credetemi, ne vale la pena.** “In concreto voglio offrirvi alcuni incoraggiamenti. Innanzitutto le cooperative devono continuare ad essere il motore che solleva e sviluppa la parte più debole delle nostre comunità locali e della società civile. **Un secondo incoraggiamento** è quello di attivarvi come protagonisti per realizzare nuove soluzioni di Welfare in favore di tanta gente povera che non trova più risposte adeguate ai propri bisogni. **Il terzo incoraggiamento** è quello di considerare sempre

l'economia in rapporto con la giustizia sociale, con la dignità e il valore delle persone. **Il quarto suggerimento è questo:** convincetevi che il movimento cooperativo può esercitare un ruolo importante per sostenere, facilitare e anche incoraggiare la vita delle famiglie. **Il quinto incoraggiamento** forse vi sorprenderà: **dovete investire e dovete investire bene!** E per fare ciò mettete insieme con determinazione i mezzi buoni per realizzare opere buone. Infine non lasciate che viva solo nella memoria la collaborazione del movimento cooperativo con le vostre parrocchie. Collaborate tra di voi, nel rispetto dell'identità vocazionale di ognuno, tenendovi per mano. Andate avanti, coraggio! Siate creatori, “poeti”, avanti!

IL PRESIDENTE
Emanuele Castelnovo

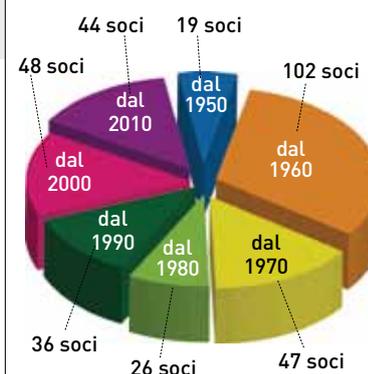
Organigramma

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.**

DATA DA SEGNARE IN AGENDA

Il prossimo **16 Aprile alle ore 14** presso il Centro culturale Paolo VI si terrà l'**assemblea dei Soci**, l'appuntamento annuale in cui il Presidente e il Consiglio di Amministrazione presenteranno il **Bilancio 2015** della Cooperativa edificatrice San Martino, **il lavoro svolto durante l'anno e gli interventi che verranno realizzati nel 2016.** I Soci che interverranno potranno approfondire con gli esperti il bilancio presentato e segnalare agli Amministratori le problematiche relative alle abitazioni e alla vita nei cortili. L'assemblea è però anche un'occasione di confronto, il giusto contesto per presentare agli altri soci e al CdA proposte, modelli organizzativi diversi, progetti: non solo bisogni dunque ma anche sogni! A tal proposito i Soci potranno anticipare le proposte e le domande **scrivendo all'indirizzo mail: cesmsoci@gmail.com** cosicché il Presidente potrà dare - già in Assemblea - informazioni utili alla valutazione delle proposte. **Durante la seduta verranno rinnovate le cariche del CdA:** alcuni consiglieri sono giunti al termine del loro mandato e quindi si voterà per nominare nuovi membri o per riconfermare gli uscenti. Nei prossimi giorni verrà recapitata ai soci la lettera di convocazione per l'Assemblea che oltre all'ordine del giorno conterrà le modalità utili ai soci che intendono candidarsi a tale servizio.

DA QUANTO TEMPO I SOCI ABITANO NELLE CASE DELLA COOPERATIVA



Anno	n.di soci	% su tot
1950	19	5,9
1960	102	31,7
1970	47	14,6
1980	26	8,0
1990	36	11,2
2000	48	14,9
2010	44	13,7
Totale	322	100

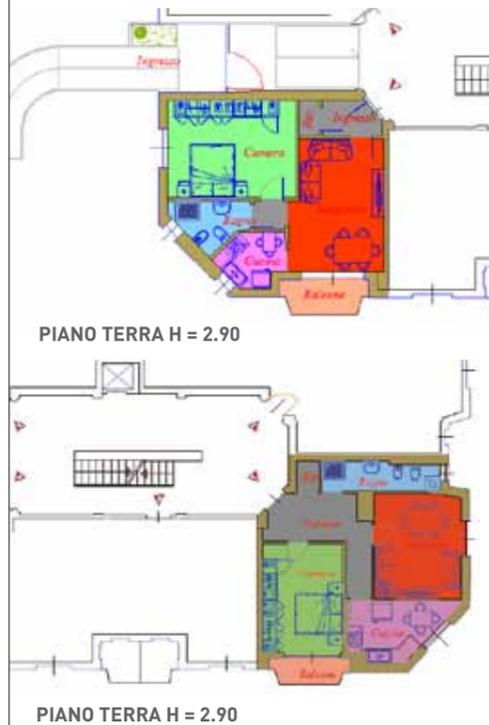
GLI IMMOBILI DISPONIBILI



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, ha già realizzato alcuni interventi importanti nei diversi complessi e ha programmato i lavori futuri.

Godimento

Due alloggi da 54 mq in via Cinque Giornate civ. 14/b - canone 55 € al mq

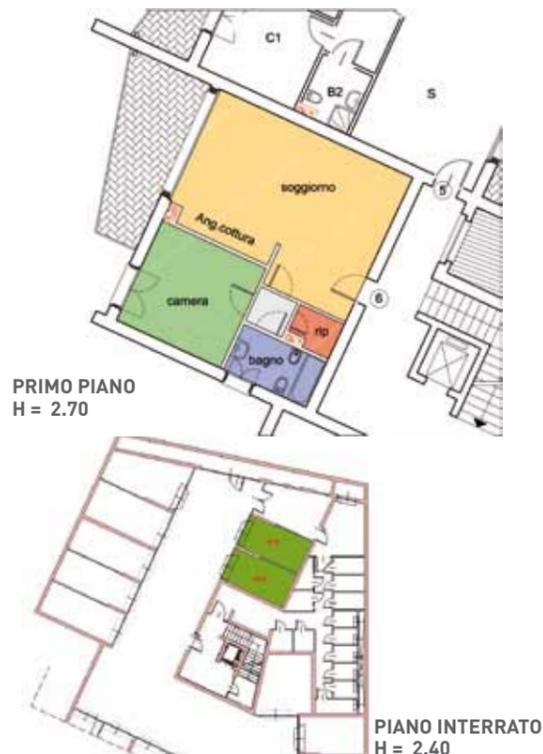


Godimento BOX

Tre box in via Buonarroti civ.10

Vendita

Un alloggio da 75 mq in via Silvio Pellico civ. 75 valore di euro 175.000



Vendita BOX

Due box valore di 25.000 euro in via Silvio Pellico civ. 75

UN PATRIMONIO DA CONSERVARE

Nei primo trimestre del 2016 la Cooperativa San Martino ha completato con l'aiuto di un esperto l'analisi degli spazi comuni dal punto di vista della sicurezza e della fruibilità in un'ottica di prevenzione. **Lo studio è costato circa 50.000 euro.**

La relazione redatta sarà la guida dei prossimi interventi. In primavera inizieranno due importanti interventi. Il primo riguarderà la sostituzione degli impianti degli ascensori dei palazzi di via 5 Giornate che dopo l'incendio del 2011 necessitano una continua manutenzione.

La sostituzione costerà 50.000 euro.

Sui tetti degli stessi stabili si procederà poi al ripristino dei pannelli fotovoltaici rovinati dalla tromba d'aria del 2013.

Questa operazione avrà un costo di circa 15.000 euro

E' in programma entro l'anno il rifacimento dei balconi delle scale A e C di via Magenta **il costo dei lavori sarà di circa 85.000 euro**



Sopra i balconi di via Magenta sotto e a lato l'ascensore danneggiato dall'incendio e i pannelli da ripristinare di via Cinque Giornate



I CONTI DELLA COOPERATIVA (quelli della gestione corrente)

a cura di Franco Banfi

2^a puntata

...fa seguito a quanto pubblicato sul numero precedente

Con gli attuali livelli di canoni, recuperi spese, affitti commerciali, spese amministrative e di ordinaria conduzione, alla Cooperativa, in un anno, resta in mano una cifra di ca. 750/m. Questo è quanto si può spendere in manutenzioni straordinarie. Ma le scelte del recente passato (nel quale, come detto nel primo numero, abbiamo speso più di quanto incassato, trovando quel che mancava nel ricorso al debito) hanno le loro conseguenze: ora abbiamo un debito da pagare; e le risorse per pagarlo le troveremo spendendo meno di quel che incasseremo.

Le somme che utilizzeremo per rimborsare quanto ricevuto per finanziare il disavanzo di cassa degli anni 2010/2014 (1.451/m) andranno infatti a sottrarre risorse al futuro.

L'impegno, dilazionato in una decina d'anni, ammonta a 140/m l'anno. Il che ci costringe a ridurre la cifra da destinare alle Manutenzioni straordinarie da ca. 750/m a ca. 600/m.

Quali sono le priorità? La messa in sicurezza innanzitutto; poi le spese che assicurano risparmi energetici. Tra le priorità c'è anche la ristrutturazione degli appartamenti (ne va della continuità della stessa Cooperativa). **Ma con 600/m cosa si riesce a fare?** Se consideriamo che per le ristrutturazioni degli appartamenti (una decina l'anno) se ne possono andare 250/m l'anno, per le necessità sulle parti comuni (tetti, facciate, messa a norma impianti, piazzali, fognature, etc.), almeno per una decina di anni, rimangono solo 350/m. Tutto questo di fronte ad una spesa (sulle sole Parti Comuni) che è oggi quantificata in 3.400/m.

In breve; e molto semplificando: per portare a termine il piano di interventi sulle Parti Comuni, con i conti di oggi, occorrono almeno 10 anni. Vero è che, per far fronte alle spese, altre risorse potrebbero arrivare da finanziamenti (prestiti) e da cessioni (vendita di immobili). Ma dobbiamo ricordarci che i finanziamenti che potremmo accendere sarebbero poi (anche) debiti da pagare (e da aggiungere a quelli già in essere); ulteriormente limitando le risorse del futuro. Così come non possiamo dimenticare che, in una oculata gestione, le eventuali risorse fornite dai realizzi (cessioni) dovrebbero essere utilizzate per abbattere il debito, non per dare copertura alle spese (che devono essere coperte dai ricavi). Conciliare le esigenze della Cooperativa (ben conservare il patrimonio) con l'attenzione nei confronti dei Soci (evitando aggravii di spesa) è l'impegno degli amministratori. Impegno che i soci possono sempre verificare. Avendo però tutti (amministratori, soci) ben presente due cose: le cifre su cui "ragionare" (quelle che molto sinteticamente abbiamo riportato) ed i presupposti per mantenere in ordine i conti (l'equilibrio costi/ricavi; **ne parleremo nel prossimo numero**).

COME LEGERE IL BILANCIO

SFOGLIANDO L'ALBUM...

In poco più di 15 anni, a partire dal 1952 la Coop. Edificatrice San Martino realizzò nel quartiere San Giuseppe tre contesti abitativi importanti, i palazzi di via San Sebastiano, di via Risorgimento 5 Giornate, Via Buonarroti/via Meroni. La posa delle prime pietre così come le inaugurazioni furono momenti di grande festa per tutti i soci: rappresentavano da un lato la conclusione dei lavori, dall'altro l'avvio di un progetto di vita per tanti ragazzi e ragazze che ora potevano sposarsi perché "c'era la casa". L'arrivo di 240 famiglie e l'apertura di negozi rese vivo il quartiere che si andava sviluppando intorno alla Chiesa dedicata a San Giuseppe Lavoratore. Da alcuni anni il **primo maggio** rappresenta per chi abita nella zona un appuntamento importante, ma quest'anno la festa avrà un significato particolare. L'arrivo di **Eugenio, Elisabetta con i loro bellissimi bambini e di Don Walter** - progetto voluto e sostenuto dalla Parrocchia e dalla Diocesi per rilanciare l'animazione pastorale, in questi mesi ha contagiato gli abitanti del quartiere che stanno già lavorando per la festa al centro di San Giuseppe. Questa nuova esperienza potrà rivitalizzare il quartiere: **gli spazi torneranno ad essere vissuti dagli anziani e dai bambini: la costruzione della comunità continua!**

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.

Vorrei candidarmi alla carica di Consigliere della Cooperativa in occasione della prossima Assemblea, ma quali sono i compiti e le responsabilità del Consigliere?

Il ruolo e le funzioni dei Consiglieri e dell'intero Consiglio d'Amministrazione sono regolati dagli art: 18,19,20 e 21 dello Statuto della Cooperativa. Sintetizzando: l'Assemblea dei soci a scrutinio segreto vota i membri del CdA tra gli iscritti. I soci, eletti a maggioranza relativa, staranno in carica tre anni e potranno essere rieletti. I consiglieri non percepiscono retribuzione, tra loro eleggono un presidente ed un vice.

Il CdA è convocato almeno una volta ogni tre mesi ma il Presidente può convocarlo ogni qualvolta lo riterrà utile o lo richiedano almeno tre Consiglieri. Il CdA ha i più ampi poteri di gestione esclusi i temi sui quali l'Assemblea dei soci è sovrana. I Consiglieri sono dunque le persone che affiancano il Presidente nel gestire la Società, a loro è richiesto di essere capaci di uno sguardo complessivo: devono cioè essere in grado - pur considerando i singoli problemi e le specifiche criticità - di tener presente l'intera situazione della Cooperativa, risorse economiche comprese. Da alcuni anni per meglio gestire le problematiche abitative, economiche e sociali sia della Società che dei Soci, il Consiglio si è organizzato in Commissioni: è anche questo un modo per valorizzare le diverse sensibilità e le competenze specifiche dei consiglieri eletti.

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).

Ricordiamo **Alberto Bergamaschi** un socio che ha contribuito attivamente alla vita della Nostra Cooperativa ricoprendo per molti anni cariche sociali.

Inoltre esprimiamo vicinanza ai famigliari dei soci: **Astesani Luigia, Lavezzari Angela, Pozzini Umberto.**