



# COOPERATIVA EDIFICATRICE

# “S. Martino”

Società Cooperativa

TRIMESTRALE D'INFORMAZIONE PER I SOCI

Numero 3 - giugno/luglio/agosto 2016

## EDITORIALE

Il nuovo Consiglio di Amministrazione ha indicato, tra i suoi obiettivi prioritari, quello di rinsaldare lo spirito cooperativo, innanzitutto tra il Consiglio e i soci. Nuove procedure per la raccolta e la gestione di segnalazioni e guasti e una maggior considerazione per i suggerimenti dei soci rappresentano un orizzonte verso il quale indirizzare i nostri sforzi. Questo maggiore coinvolgimento si concretizzerà anche negli incontri che stiamo programmando per condividere alcune nuove norme di comportamento che troveranno applicazione nel nuovo regolamento condominiale che verrà approvato entro il 2016. Occorre però anche rendere più stretti i rapporti tra i soci stessi per aiutare l'integrazione dei nuovi arrivati, magari non bollatesi o magari poco consapevoli di ciò che significa essere parte della Cooperativa San Martino. Per questo, nel solco della tradizione, abbiamo intenzione di organizzare momenti di ritrovo e di festa con lo scopo anche di favorire l'incontro tra vecchie e nuove generazioni.

Tuttavia, tutto ciò non basta: infatti crediamo si debba lavorare anche su altri due nuovi versanti. Il primo, quello della solidarietà e dei servizi. Guardando ai nostri soci abitanti, e alla loro età media, viene immediatamente da pensare ad alcuni servizi che sarebbe utile attivare: la spesa, un aiuto in caso di malattia, un sollievo alla solitudine e, perché no, la creazione di spazi in cui ritrovarsi e scambiare qualche parola. Il secondo è di tipo culturale: chi si avvicina, magari per la prima volta, alla Cooperativa, sa cosa significa essere socio di una cooperativa? E' in grado di comprendere fino in fondo che essere soci significa avere diritti ma anche doveri non meno importanti? Per questo vasto programma il Consiglio di Amministrazione non è sufficiente: occorre il contributo di tutti e soprattutto la consapevolezza di voler far parte di una storia che molto ha già detto ma che molto ha ancora da dire. Coraggio fatevi avanti!

IL PRESIDENTE

*Emanuele Castelnuovo*

## Organigramma

*Dagli esiti delle votazioni dell'Assemblea dello scorso 16 Aprile e dalla seduta del primo CDA, il nuovo Consiglio d'Amministrazione della Cooperativa San Martino è composto:*

dal Presidente **Emanuele Castelnuovo**, dai vicepresidenti **Franco Banfi** e **Mario Pagani** e da 12 Consiglieri:  
**Primo Albani, Fabio Boniardi, Samuele Bovienzo, Elio Evangelista, Barbara Marassi, Marinella Mastrosanti, 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 ha aggiunto alle 4 Commissioni già esistenti: **Lavori, Economico-finanziaria, Rapporti con i Soci, Organizzazione e rapporti istituzionali**, la nuova Commissione **Comunicazione e Partecipazione** formata dai Consiglieri: Bovienzo, Marassi, Mastrosanti e Pasqualini. Questo nuovo gruppo di lavoro tramite la pubblicazione del trimestrale, l'apertura di un sito, incontri per caseggiati e iniziative rivolte ai Soci, cercherà di agevolare la comunicazione tra Soci e CDA, una maggior definizione e pubblicizzazione di atti, e proporrà procedure partecipate per gestire aspetti della vita comunitaria. E' già stata attivata una casella di posta elettronica dedicata : **cesmsoci@gmail.com** alla quale i soci potranno segnalare alla Commissione problemi, tematiche e proposte.

### ASSEMBLEA GENERALE DEL 16 APRILE 2016

**Assemblea straordinaria** sono stati approvati a maggioranza i seguenti documenti:

- Modifica dello statuto
- Regolamento depositi sociali
- Regolamento assegnazione in godimento ai soci di alloggi, box e posti auto
- Modifica regolamento di assegnazione e gestione posti auto

Presenze	
SOCI PRESENTI	65
PER DELEGA	54
<b>Totale</b>	<b>119</b>

**Assemblea ordinaria** è stato approvato a maggioranza il bilancio consuntivo 2015:

- Esiti rinnovo delle cariche sociali

Presenze	
SOCI PRESENTI	114
PER DELEGA	139
<b>Totale</b>	<b>253</b>

**Nomi esiti rinnovo delle cariche sociali**

Salvoni Franco - Mastrosanti Marinella  
Rossetti Mario - Bovienzo Samuele - Boniardi Fabio



**SONO  
DISPONIBILI**



## 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 canone 600 € annue

## Vendita

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

## Vendita BOX

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

## Appartamenti ristrutturati

Nei primi cinque mesi del 2016 la Cooperativa ha ristrutturato quattro appartamenti: il primo, situato in Via Meroni è stato consegnato a Gennaio, il secondo in Via San Sebastiano è stato consegnato ad aprile. In questi alloggi sono stati eseguiti interventi importanti, dal valore complessivo di **60.000 euro**. Negli altri due - situati in Via Magenta 33 - sono stati realizzati invece solo lavori di ammodernamento e certificazione degli impianti per una spesa totale di circa **16 mila euro**.

Nei prossimi mesi si procederà alla ristrutturazione di due appartamenti di via 5 Giornate. **In quello a piano terra verranno abbattute anche le barriere architettoniche**: è intenzione della Cooperativa infatti rendere fruibili, tutte le volte che sarà possibile, gli alloggi a piano terra ai soci che hanno difficoltà di deambulazione.



Sopra le immagini del prima e dopo di una ristrutturazione di un appartamento in via Magenta

## SOSTITUZIONI CALDAIE

Durante l'estate verranno sostituite le caldaie degli stabili di via Risorgimento/5 Giornate e di via San Sebastiano e verranno applicate le valvole termostatiche a tutti i caloriferi. In via San Sebastiano si sostituirà l'intera linea di distribuzione del calore. Questo rifacimento agevolerà i lavori di manutenzione e quindi conterrà i futuri costi di gestione dell'impianto. L'intervento avrà un costo totale di **270.000 euro**. Si completa così il piano di adeguamento energetico dei palazzi della nostra Cooperativa. L'intenzione, con tutti gli impianti a regime, è quella di arrivare al conteggio separato dei consumi e quindi un pagamento da parte dei soci delle spese di riscaldamento rapportate all'effettivo consumo.



## Lavori per la sicurezza



Nei prossimi giorni inizieranno nei caseggiati quei piccoli lavori che oggi rendono meno sicuri gli ambienti comuni: sistemazione di **buche, tubi, stipiti, porte, soffitti e rampe**. **Verranno ripulite soffitte e cantine**. Gli interventi saranno completati entro l'autunno.

## PERCORSO PARTECIPATIVO

È in fase di stesura un nuovo "regolamento condominiale" che sostituirà quello vigente ormai superato e insufficiente a disciplinare le situazioni di vita quotidiana che nel tempo sono divenute più complesse. Poiché tale documento conterrà quelle norme necessarie per una vita comunitaria rispettosa delle persone e delle norme, lo si vuole condividere con i soci. Questo percorso partecipativo è già iniziato lo **scorso 20 giugno con i soci di via San Sebastiano** e continuerà con le assemblee di tutti i cortili in cui si presenterà la bozza del regolamento, la si discuterà, si raccoglieranno pareri e proposte. Si metteranno a fuoco quegli aspetti che andranno normati diversamente. Il testo finale del regolamento verrà portato in Assemblea per l'approvazione entro l'anno.



## I CONTI DELLA COOPERATIVA (quelli della gestione corrente)

a cura di Franco Banfi

...fa seguito a quanto pubblicato sul numero precedente

Dopo aver sinteticamente esposto i conti della Cooperativa vorremmo ora richiamare quelli che avevamo definito i presupposti per mantenere in ordine i conti (l'**equilibrio tra costi e ricavi**). Innanzitutto è bene sgomberare il campo da possibili fraintendimenti: i Disavanzi di cui abbiamo parlato nei numeri precedenti (**1.451/m dal 2010 al 2014**) non sono stati causati da Spese Correnti (ordinarie) eccedenti le possibilità ma da interventi di Manutenzione Straordinaria. Interventi non rimandabili. Per i quali, in mancanza di adeguate coperture "interne" (**Ricavi e Recupero Spese, insufficienti alle necessità**), abbiamo dovuto - gioco forza - prendere soldi a prestito.

Con quali risorse (con le risorse di chi) la Cooperativa dovrebbe/potrebbe provvedere alla conservazione del suo Patrimonio Immobiliare? E' del tutto evidente che le risorse le devono fornire i Soci (con i canoni ed i recuperi spese). Ed è comprensibile che i soldi possano anche essere carenti o addirittura mancare quando i tempi delle spese anticipano quelli dei ricavi. Nel caso, il ricorso a finanziamenti (dalle Banche e dagli stessi Soci) è del tutto naturale. Il problema sorge quando la questione passa dai "tempi" (per il divario tra pagamenti ed incassi) ai "valori" (importi). Cioè quando l'entità dei Ricavi è inadeguata al valore degli Investimenti (gli immobili da conservare). In questo caso, il ricorso ai finanziamenti, che certamente aiuta a risolvere il problema contingente (la mancanza di liquidità nel momento della spesa), va ad aggravare le gestioni del futuro: non ci saranno solo gli interessi da pagare ma anche il capitale da restituire. E le somme da rimborsare (capitale e interessi) si formano solo con limitazioni e risparmi negli anni successivi. Le risorse trovate con la Finanza (prestiti e realizzi) permettono di affrontare l'emergenza; ma non risolvono il problema economico (compatibilità dei Ricavi in rapporto al valore degli Immobili; oppure adeguatezza dei Canoni e dei Recupero Spese alle necessità della Cooperativa). Il problema può essere risolto solo intervenendo nella gestione. Detto in altre parole: le Banche ed i Soci, come anche i realizzi, possono essere di aiuto nel concorrere a risolvere un problema finanziario (carenze di liquidità, scarsità di risorse); ma da loro non verrà mai la soluzione del problema economico. Questo problema (l'**equilibrio della gestione**) non può che essere risolto in casa, dall'azienda (dalla Cooperativa). Come? **Ne parleremo nel prossimo numero.**

Continua.....

3<sup>a</sup>  
puntata

COME  
VENIRE  
IL  
BILANCIO

**SFOGLIANDO L'ALBUM...**

Giovedì 18 maggio è stato inaugurato il Supermercato CRAI di via Giovanni XXIII che ci auguriamo possa essere un servizio utile e un punto di riferimento per gli abitanti del quartiere di Madonna in Campagna.



Questo negozio ha iniziato la sua storia nel 1975 come Cooperativa La Speranza. L'inaugurazione fu una grande festa accompagnata dal suono della Banda. A tagliare il nastro fu il Presidente Vittorio Nizzola affiancato dal Prevosto Monsignor Sala.

**LE DOMANDE DEI SOCI**

In questa rubrica daremo voce alle domande dei soci. Segnalate dunque a [cesmsoci@gmail.com](mailto: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.

**Il Carrefour express di via Leonardo da Vinci ha abbassato le saracinesche, questo è un problema per molti anziani. Riaprirà un nuovo negozio ?**

La Cooperativa ha preso contatti con catene di negozi alimentari e ci sono buone probabilità che dopo le vacanze estive il negozio riapra e torni ad essere quel prezioso negozio di vicinato per le tante persone che non possono recarsi in Centro città o nei grossi centri commerciali. Offrire servizi per migliorare la qualità della vita è una nostra preoccupazione oggi come lo era ieri quando ogni intervento edilizio era accompagnato dall'apertura di negozi e centri ricreativi.

**Mi è capitato di dover segnalare alla Cooperativa più volte uno stesso problema prima che venisse risolto cosa si può fare per evitare che ciò avvenga?**

Non è semplice gestire mille soci, oltre 300 appartamenti, negozi, contratti, depositi, fornitori, fatture, cantieri, emergenze, progetti e tanto altro. Detto questo sappiamo che ci serve un sistema più funzionale e stiamo studiando una modalità che non appesantisca il lavoro degli uffici ma lasci traccia sia delle segnalazioni dei soci, sia delle soluzioni trovate, sia dei tempi di risposta al fine di rendere più "lineare" il processo: definizione problema, individuazione soluzione, recupero risorse necessarie, risposta. Ci stiamo lavorando.

**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 Castelnuovo, Marinella Mastrosanti, Samuele Bovienzo, (testi), Cesare Doniselli (foto), Barbara Marassi (grafica).

**INVITO PER TUTTI I SOCI:**

I "Solitari" festeggeranno il loro cinquantesimo anno di attività musicale con un concerto nel cortile di San Sebastiano, dove sono nati, il **1 LUGLIO ORE 20:30**

**Vi aspettiamo numerosi!**