www.coopatm.it

SOCIETA' COOPERATIVA EDIFICATRICE DIPENDENTI A.T.M.
Abbreviata C.E.D.A. – A.T.M. COOPERATIVA
Costituita legalmente il 3 giugno 1922 a rogito Notaio Buffoni
Sede in Via Delle Forze Armate, 80 20147 MILANO
Tel. 02/48.03.87.52 Fax 02/48.03.87.50

Canc. Trib. Di Milano – 17984
C.C.I.A. – MI 533557
Cod. Fisc. 80025910151
Partita I.V.A. 04039760154
N. Iscrizione Albo Mutualità prevalente A102084

Prot. n. *224* Milano, *17 dicembre 2014*

Egr. Soci,

l'anno volge al termine e come consuetudine il Consiglio di Amministrazione ritiene doveroso comunicarVi a grandi linee, rinviando il dettaglio al bilancio e alla nota integrativa, i principali eventi che hanno interessato la cooperativa a livello di problematiche, manutentive, normative e lo stato di avanzamento dei progetti per il prossimo futuro nonché l'andamento economico.

Il tema di fondo che si è sviluppato in diverse ed articolate fasi nell'anno è stato rappresentato dal progetto di manutenzione straordinaria dello stabile di Via Brioschi per:

- *redigere il progetto, computo metrico estimativo, capitolato di appalto;*
- *lanciare la gara di appalto;*
- *reperire l'istituto di credito disponibile ad effettuare il finanziamento di lunga durata (30 anni);*
- *verificare la possibilità di incrementare il numero degli appartamenti fruendo di finanziamenti a fondo perso della regione Lombardia e di riduzioni dei valori di urbanizzazioni richiesti dal comune al fine di soddisfare in parte le esigenze di alloggio dei Soci non assegnatari.*

Nel corso dell'anno è in realtà stata certificata l'incertezza del valore e della data di disponibilità dei finanziamenti regionali e l'insussistenza di riduzioni degli importi previsti per le urbanizzazioni il che ha imposto la rinuncia all'incremento degli alloggi.

La gara d'appalto basata sul criterio dell'economicamente più vantaggiosa a garanzia del livello di qualità dell'intervento di ristrutturazione è stata inviata offerta a quattro imprese estratte a sorte da un gruppo di dieci.

La gara è ora in corso e dovrebbe essere assegnata nel prossimo mese di gennaio ad ulteriore garanzia di trasparenza su richiesta dei Revisori è stato nominato un tecnico esterno (professore del Politecnico di Milano e consigliere dell'ordine dei geometri) che valuterà le offerte.

Il finanziamento per la ristrutturazione dello stabile dopo diversi incontri è stato concesso nella misura voluta dall'istituto di credito Intesa San Paolo.

La normativa regionale, come ben noto, ha imposto per il risparmio energetico la sostituzione delle caldaie per ottimizzarne i rendimenti e dato un tempo limite per l'installazione delle valvole termostatiche e dei relativi apparecchi di misurazione dei consumi.

Nel corso del corrente anno, avendo già provveduto alla sostituzione delle caldaie, sono in via di installazione le valvole e gli apparecchi di misura; intervento complesso e che nostro

malgrado ha creato una serie di problemi che confidiamo vengano risolti a breve. In merito a ciò Vi comunichiamo che il corrente periodo di riscaldamento sarà considerato sperimentale.

Il tema della nuova normativa tesa a ridurre i consumi energetici per il riscaldamento avendo posto anche delle temperature limite con relative sanzioni per chi le supera ha incrementato il problema della formazione delle muffe all'interno delle unità immobiliari. L'affrontare e risolvere tale problema richiede innanzitutto di conoscerne la natura e l'origine. La muffa si forma per effetto dell'umidità presente nel locale che condensa ossia passa dallo stato di vapor acqueo in sospensione nell'aria a gocce d'acqua che si fissano nelle pareti dando origine al fenomeno.

L'umidità nei locali con particolare concentrazione in alcuni locali tipici (bagni, cucine) viene prodotta dalla presenza di persone e dal normale vissuto ma soprattutto nella tipica configurazione degli appartamenti della cooperativa che dispongono di superfici ridotte con alta densità abitativa condensa data la quantità presente e la ristrettezza dell'ambiente.

L'unico modo per eliminare il problema è rappresentato da una corretta aereazione sistematica dei locali e ovviamente dall'astenersi dall'incrementare il tasso di umidità dei locali (si sconsiglia pertanto l'utilizzo di umidificatori).

La Cooperativa in un caso su sollecitazione di una ASL ha effettuato un intervento sulla base di presunte perdite di tubazioni o infiltrazioni risultate inesistenti e pertanto ha inviato all'ente un circostanziato rapporto sottoscritto da tecnico abilitato specificando che la formazione di muffa è da imputarsi alla causa sopracitata ***ossia mancata corretta aereazione dei locali e quindi fatto non imputabile alla manutenzione dei caseggiati da parte della cooperativa stessa.***

Nell'anno oltre alle normali manutenzioni ordinarie effettuate con continuità si è anche assegnato ed il lavoro è attualmente in corso di esecuzione il rifacimento parziale con isolamento a cappotto delle facciate esterne di Camerini incluse le griglie di aereazione degli ascensori esterni e sempre in Camerini il rifacimento dell'impianto citofonico.

Il capitolo tasse purtroppo ha influito di nuovo pesantemente sulla cooperativa con l'introduzione della TASI che per scelta del Consiglio di Amministrazione è stata pagata come le valvole termostatiche senza alcun addebito ai soci.

Il Consiglio di Amministrazione in relazione al continuo e sistematico incremento degli interventi di manutenzione straordinaria della tassazione incrementale sulla casa in particolare:

- *la prossima importante ristrutturazione di Via Brioschi;*
- *ripristino dei corridoi di distribuzione delle cantine (intonaci ed imbiancatura), degli impianti di illuminazione e la sostituzione di tutte le porte delle cantine stesse di tutti gli stabili;*
- *la graduale sostituzione dei tubi di riscaldamento e dell'acqua potabile per vetustà (ossidazioni ed incrostazioni di calcare);*

- *il ridimensionamento dei locali spazzature degli stabili di Via Teodosio e di Via Camerini dovuto all'incremento della differenziazione dei rifiuti.*

Il bilancio di esercizio anche quest'anno è positivo e gli indici di riferimento suggeriti come ottimali dalla Lega delle Cooperative (indice di copertura del prestito sociale, indice di liquidità) sono ampiamente rispettati il che evidenzia sotto ogni profilo la corretta conduzione gestionale.

I numerosi interventi manutentivi sopra descritti che verranno prossimamente attuati, ma non ancora valorizzati economicamente, non escludono la necessità di rivedere nel prossimo futuro incrementi di canone e nel caso, rivedendo in primo luogo anche per equità il valore delle fasce di canone ad oggi in essere.

Il Consiglio di Amministrazione ringrazia tutti i Soci che hanno dato in modo fattivo il proprio contributo al raggiungimento del positivo risultato con le loro segnalazioni ed osservazioni ed augura un felice Natale e Capodanno a tutti garantendo anche per il nuovo anno il proprio impegno per il buon andamento della Cooperativa Edificatrice Dipendenti A.T.M.

p. Il Consiglio di Amministrazione

IL PRESIDENTE
(dr. ing. Roberto Massetti)