



Prot. n. 48

Milano, 28 febbraio 2014

### **Comunicato a tutti i soci**

Oggetto: sintesi gestionale del triennio (2011-2013)

Il Consiglio di Amministrazione con il 2013 ha completato il triennio del suo mandato di gestione.

I risultati delle scelte operate, certificati dalle società di revisione, dimostrano un andamento di bilancio in continua crescita a fronte di interventi significativi per mantenere, incrementare e nel contempo migliorare per gli assegnatari la fruibilità qualitativa degli stabili.

Il Consiglio a fronte del risultato positivo vuole in primo luogo ringraziare i soci che con i loro suggerimenti e segnalazioni hanno contribuito ad indirizzare ed evidenziare le aree su cui intervenire, quelle passibili di miglioramenti, nonché l'insorgenza di specifiche problematiche.

Il triennio trascorso come ben noto non è stato esente da significativi contrasti, in tema di gestione, anche all'interno del Consiglio.

I contrasti sono culminati con le dimissioni del vice presidente Massimiliano Rositano, cui ha fatto seguito il provvedimento di esclusione dello stesso da socio della Cooperativa assunto dal Consiglio alla luce della gravi condotte, che sono emerse dopo le sue dimissioni.

Il risultato delle azioni legali intraprese dall'ex Vice Presidente nei confronti della Cooperativa per opporsi all'esclusione da socio è ora ben noto a tutti.

E' stata, infatti, confermata dalla Magistratura, all'esito del giudizio cautelare dallo stesso proposto, la gravità delle condotte che gli sono state contestate, circostanza che ha indotto il Rositano a rinunciare all'opposizione, con conseguente conferma della validità ed efficacia del provvedimento di esclusione adottato nei suoi confronti e definitiva perdita della qualità e del diritto di socio e relativo rilascio alloggio entro il 31 marzo 2014.

La correttezza delle politiche gestionali attuate delle azioni messe in campo per minimizzare i costi mantenendo sempre alto il profilo manutentivo e puntando nel contempo all'incremento del patrimonio della cooperativa sono ampiamente dimostrate dai valori certificati dai bilanci.

In particolare deve essere osservato che l'andamento della gestione ha fatto rilevare consistenti progressi dopo l'uscita del vice presidente e l'ingresso del nuovo consigliere Soglia Gaetano, che ha condiviso i criteri operativi in atto e ha validamente interagito per migliorarli ulteriormente.



**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

Il risultato oggettivo e indiscutibile di quanto sopra riportato è trasparente e ben rilevabile dai valori di risultato dei bilanci 2011, 2012 e 2013 tutti in attivo rispettivamente di € 118.321, € 419.990, € 756.000 prima delle imposte.

Il risultato è stato ottenuto, altro elemento di positività, sempre mantenendo le percentuali del prestito sociale e della liquidità di cassa allineate ai valori di riferimento consigliati dalla Lega delle Cooperative.

Il Consiglio deve solo, nel contesto generale, segnalare con rammarico la sporadica diffusione di voci tendenziose basate su inesistenti presupposti mirati a dare discredito alla gestione; precisa di essere sempre stata disponibile a fornire ogni tipo di chiarimento, se richiesto; di avere costantemente operato nell'interesse della cooperativa e di essere comunque soggetto al costante controllo dei revisori dei conti.

In allegato alla presente per memoria vengono riportati i principali interventi manutentivi, amministrativi e gestionali effettuati nel triennio.

Il Consiglio di Amministrazione ringrazia ulteriormente per la preziosa collaborazione dei Soci e ha ritenuto doveroso inviarVi la presente per segnalarVi in estrema sintesi il risultato dell'andamento gestionale evidenziandone la crescita positiva incrementale.

Cordiali saluti.

p. Il Consiglio di Amministrazione

IL PRESIDENTE  
(dr. ing. Roberto Massetti)

Firma digitale ai sensi dell'art. 23 DPR 445/2000



### **ANNO 2011**

- Sostituzione di tutti i serramenti lato cortile degli appartamenti dello stabile di Via Camerini;
- Ripristino delle scale (sostituzione dei pavimenti di pianerottolo con lucidatura a piombo, stuccatura e tinteggiatura delle pareti e dei soffitti, verniciatura dei portoncini di ingresso agli appartamenti e delle parti in ferro) dello stabile di Via Primaticcio;
- Sostituzione delle caldaie centralizzate per il riscaldamento con altre a condensazione per obsolescenza e per adeguarle alle prescrizioni della normativa regionale che impone la riduzione dei consumi (sostituzione effettuata stabile di Via Primaticcio e di Via Teodosio/Camerini);
- Intervento di manutenzione straordinaria sull'anello di distribuzione del riscaldamento per perdite di acqua calda consistenti e distribuite dovute all'erosione dei tubi causata dalle correnti vaganti.

### **ANNO 2012**

- Rilievo e progettazione per Via Brioschi di una nuova rete fognaria per risolvere l'annoso problema degli allagamenti per esondazione sistematica nelle cantine, delle acque nere in occasione di forti precipitazioni. Realizzazione del primo tratto sul fronte ingresso;
- Presentazione della domanda di un nuovo allacciamento lungo la Via Briano per risolvere completamente il problema degli allagamenti dello stabile di Via Brioschi;
- Rilievo e progettazione sempre per Via Brioschi del nuovo locale rifiuti (l'esistente non era a norma) e della centrale termica in un'unica struttura per massimizzare lo spazio a verde prevedendo la contestuale demolizione della vecchia centrale;
- Revisione nella seconda parte dell'anno di tutti i contratti attivi relativi alla gestione e impostazione di criteri di valutazione con controlli incrociati con la partecipazione dei soci, per ottimizzare il rapporto costi benefici.

### **ANNO 2013**

- Realizzazione centrale termica più locale rifiuti stabile di Brioschi e demolizione della vecchia;
- Realizzazione della nuova configurazione del giardino nel cortile di Via Brioschi;
- Riconfigurazione delle fasce di canone con riduzioni per i nuovi soci e per le mansarde di Via Primaticcio;
- Progettazione e stesura del computo metrico relativo per l'intervento di rifacimento delle facciate di via Brioschi e indizione della gara di appalto subordinata al reperimento del finanziamento tramite istituto di credito;
- Riduzione dei costi di gestione a carico degli assegnatari delle mansarde di Primaticcio ponendo i costi di manutenzione delle caldaie dei singoli appartamenti a carico degli oneri di gestione della Cooperativa;



**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

- Revisione dei contratti di prestazione fissando, per i lavori non catalogabili a priori, la presentazione di preventivo e le percentuali di sconto rispetto ai valori fissati dalla camera di commercio e garanzia di intervento fuori orario e nei festivi su chiamata per "guasti improvvisi" senza maggiorazione di oneri;
- Inserimento della garanzia sul lavoro effettuato da parte di tutti i fornitori;
- Istituzione di un gruppo di Consiglieri con verifica successiva in Consiglio di Amministrazione per l'esame sistematico e continuativo della coerenza delle fatture presentate dai fornitori rispetto al lavoro eseguito con contestuale paragone degli importi fatturati con i valori esposti per altri lavori simili;
- Definizione di prezzi forfettari per gli interventi raggruppabili per tipologia e natura;
- Estensione, per i lavori economicamente rilevanti, del metodo della gara per procedere all'assegnazione;
- Redazione con aggiornamento continuo di un programma economico di previsione della gestione per ogni singolo mese dell'anno con indici di confidenza tali da consentire, di far fronte sempre in condizioni di sopportabilità economica anche ad eventi impreveduti;
- Verifica costante degli andamenti economici in Consiglio alla presenza dei revisori dei conti;
- Realizzazione del secondo tratto, secondo progetto, del ramo fognario di Via Brioschi e innesto della nuova uscita nel condotto fognario comunale di Via Briano con contestuale soluzione del problema degli allagamenti;
- Installazione di nuovi filtri per eliminare la fuliggine della canna fumaria della pizzeria in Via Teodosio;
- Sostituzione di alcuni motori elettrici degli ascensori in Via Camerini e in Via Primaticcio;
- Realizzazione della colonna di riscaldamento mancante nella scala 1 di Via Primaticcio;
- Interventi in Via Primaticcio, in parte tuttora in corso, per eliminare le infiltrazioni d'acqua in alcune parti del tetto;
- Rifacimento parziale del tetto di Via Camerini per eliminare le infiltrazioni d'acqua;
- Predisposizione del progetto e computo metrico per il rifacimento delle facciate (pareti verticali esterne dei vani scala) di Via Camerini;
- Messa in sicurezza delle facciate interne ed esterne dello stabile di Via Brioschi, verificando le parti sbracciate e ammalorate per evitare distacchi e conseguenti cadute di materiali con pericolo conseguente per i passanti;
- Acquisto di sistema informatizzato per velocizzare la rilevazione della presenza dei soci alle assemblee;
- Creazione del sito internet della Cooperativa con le indicazioni "storiche", configurazione degli alloggi, modulistica per le varie pratiche e di comunicazione interattiva con i soci;
- Progettazione ed ordine del nuovo portone dello stabile di Via Teodosio;
- Pulizia vani ascensori stabili di Via Primaticcio, Via Teodosio e Via Camerini;
- Chiusura di gran parte dei contenziosi legali.