

An illustration of a group of people holding hands, symbolizing community and cooperation. The scene is set against a light blue sky with a bright yellow sun and several colorful balloons (pink, green, red, blue, yellow). The people are depicted with stylized, rounded faces and are wearing various colored clothing. Their hands are raised, and they are holding onto each other's hands, creating a sense of unity. The overall mood is positive and hopeful.

# Codice di Qualità Mutualistica delle Cooperative di Abitanti

multi-programma e patrimonializzate  
operanti in forma mista (divisa e indivisa)

Non veniamo alla festa  
ad uno ad uno  
Non veniamo alla festa ad uno  
Ma a due a due  
Noi ci conosciamo a due a due  
Noi ci conosciamo tutti  
Noi ci amiamo tutti  
e i nostri figli ridanno  
alla leggenda nera dove un uomo  
lacrava in solitudine  
Paul Eluard

- ✓ MUTUALITA'
- ✓ PARTECIPAZIONE
- ✓ TRASPARENZA
- ✓ INTERGENERAZIONALITA'



# 1. SCAMBIO MUTUALISTICO

- **Mutualità** prevalente
- **Solidarietà e sussidiarietà**
- Orizzonte temporale di **lungo periodo**



## 2. RISERVE E INTERGENERAZIONALITA'

- **Intergenerazionalità** dell'agire cooperativo
- Consentire ai soci di oggi e futuri le **opportunità** e la **qualità** abitativa di cui han goduto i soci predecessori
- **Riserve** = frutto dello scambio mutualistico
- Cooperative "virtuose" = destinano a **riserva indivisibile** l'**interezza degli utili** annui



### 3. TRASPARENZA - GARANZIE

- **Pubblicazione**, anche digitale, di bilancio, nota integrativa e relazioni sindaci revisori
- **Fidejussioni** bancarie o assicurative a garanzia di tutti i versamenti dei soci a seguito di prenotazione alloggio
- **Vigilanza** : sia **collegio sindacale** che **revisione legale**
- **Regolamento sociale** = parità di trattamento dei soci



# 4. CARTA DEI VALORI

- **Identità e Missione**
- Carta alla base del lavoro della Cooperativa
- **Condivisa** e vincolante per amministratori, dipendenti e chi presta la propria opera a nome della Cooperativa
- **Comunicazione** esterna





**Intendiamo lavorare per realizzare una città  
che sia luogo adatto al riconoscimento di sé come persona,  
dove ciascuno avverta di “abitare” davvero  
e la cui storia sia visibile anche nelle sue costruzioni,  
nelle strade, nei suoi spazi.  
Una città capace di trarre dal suo tesoro cose nuove e antiche, per  
custodire ciò che il passato ha di prezioso  
e proiettarsi coraggiosamente verso un domani ormai alle porte.**

Testo tratto da uno scritto  
del Cardinale **Carlo Maria Martini**

# 5. GOVERNANCE

- Incompatibilità del modello " amministratore unico "



- Modello organizzativo "**tipo duale**" :

- Consiglio di Amministrazione \_ governo e indirizzo  
volontà dei Soci  
controllo andamento di gestione

## netta separazione

- Comitato Tecnico/Operativo \_ governo e gestione operativa  
struttura tecnica

# 6. CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE



- **Criteri** di selezione
- **2/3 dei Consiglieri** devono essere **Soci** Cooperatori  
(Da Codice Civile è sufficiente la maggioranza semplice)
- Prevedere **limiti** al cumulo incarichi e ai mandati
- **Vietato** il conflitto d'interessi
- A inizio mandato : **Piano poliennale**
- A fine mandato : **Bilancio di Responsabilità Sociale**

# 7. LEGALITA' - TRASPARENZA

- Prevenire ed **evitare comportamenti illegali** o anche solo **opachi** in relazione a :
  - rogiti acquisto aree/immobili;
  - affidamento appalto lavori;
  - pagamenti impresa costruttrice.
- Regolamentazione dei casi di **non ammissibilità** a Socio e non candidabilità a Consigliere, Sindaco e Comm. Elettorale
- "**White list**" per l'**impresa appaltatrice** dei lavori
- "**Rating di legalità**" nazionale e protocolli territoriali
- Consegna docum. tecnica/amminis. ai Soci prenotatari



# 8. PARTECIPAZIONE

**"Soci azionisti primi"**

tratto distintivo  
delle Coop. di Abitanti



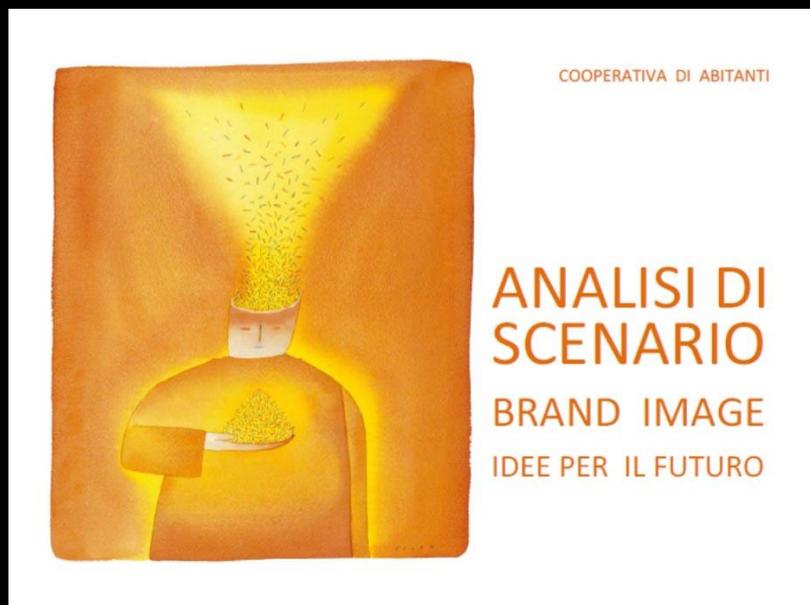
- Migliorare e rafforzare il **coinvolgimento** dei Soci :
  - 1 o più incontri annuali oltre l'Assemblea di Bilancio;
  - commissione soci x interventi più complessi;
  - vademecum informativo e formativo sull' "essere Socio";
  - incontri di formazione all'uso consapevole della casa;
  - consegna, a rogito, del Manuale d'uso e Manutenzione;
  - visite guidate in cantiere coi Soci prenotatari;
  - rendicontazione ai Soci dello Stato Avanzamento Lavori;
  - prevedere percorsi di Progettazione Partecipata;

# 8. PARTECIPAZIONE

Strumenti di rendicontazione trasparente e partecipata dell'attività della Cooperativa :

## PIANO STRATEGICO POLIENNALE

A inizio mandato C.d.A. :



strategie e obiettivi economico-sociali per gli anni successivi in base ad una attenta lettura del mercato e raccogliendo le indicazioni scaturite dagli incontri coi Soci e dai questionari

# 8. PARTECIPAZIONE

Strumenti di rendicontazione trasparente e partecipata dell'attività della Cooperativa :

## BILANCIO DI RESPONSABILITA' SOCIALE

A fine mandato C.d.A. :



- presenza e valenza della Cooperativa nel territorio
- analisi sulla destinazione del **Valore Aggiunto**
- mutualità esterna
- **utilità sociale** della Cooperativa per le proprie Comunità

## Utilità sociale

La presenza di una cooperativa attiva ed etica rappresenta una ricchezza per il territorio.

La sua missione è di durare nel tempo.

Gli utili vengono quindi destinati a riserva indivisibile divenendo patrimonio della comunità.

Attraverso il proprio lavoro Andria sviluppa ricerca e dà vita ad abitazioni e quartieri innovativi che interpretano le aspettative degli abitanti in termini di qualità e sostenibilità urbanistica, architettonica, ambientale e sociale.

Nel compiere questa sua missione sociale la Cooperativa produce valore aggiunto e tratta altri temi di forte interesse per i soci, quali: convenienza, garanzie e tutele, innovazione tecnica e ambientale che hanno un rilevante impatto economico, sia sui singoli che sulla comunità, e un altrettanto importante valore sociale.

## Valore aggiunto

Il Valore Aggiunto viene misurato come differenza tra il totale dei ricavi generati dall'attività della cooperativa e i costi sostenuti per produrli.

E' la "ricchezza" economica generata dalla cooperativa con il suo lavoro.

Questa ricchezza viene distribuita in funzione delle leggi in vigore e delle politiche sociali messe in atto da Andria, all'interno del contesto di riferimento nel quale si opera.

La determinazione e l'analisi sulla destinazione del valore aggiunto rappresenta un interessante collegamento tra il bilancio civilistico e il bilancio di responsabilità sociale perché mette in relazione i numeri con le azioni e i vantaggi concreti per la comunità.

Il Bilancio di Responsabilità Sociale è l'atto che delinea la presenza e la valenza di un'impresa nel territorio.

DISTRIBUZIONE DEL VALORE AGGIUNTO	ESERCIZI 2013-2014-2015	
	parziale	totale
<b>Al personale</b>		3.232.066,03
Remunerazioni al personale dipendente	2.993.677,88	
Remunerazioni amministratori e organi controllo	238.388,15	
<b>Alla Pubblica Amministrazione</b>		1.104.449,60
Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti differite e anticipate (ires, irap)	352.761,15	
Imposte indirette (ici e tributi diversi)	831.060,73	
- contributi in c/esercizio	-79.372,28	
<b>Al prestatori di capitale</b>		432.567,80
Remunerazione Prestito sociale	152.515,40	
Oneri per capitali a lungo termine	280.052,40	
<b>A Patrimonio Sociale per l'attività della Cooperativa e alle future generazioni</b>		739.155,81
<b>Alla Mutualità Esterna (alla comunità)</b>		41.899,36
Ass. culturali, politico-sociali, sportivo, ricreativo, artistico, fieristiche.	35.999,36	
Assoc. Volontariato umanitario	5.900,00	
<b>Alla Ricerca e alla Comunicazione</b>		189.847,11
Contrib. di studio, ricerca e aggiornamento	14.361,18	
Comunicazione a soci e abitanti	158.688,87	
Eventi e Inaugurazioni	16.797,06	
<b>Al movimento Cooperativo</b>		128.250,48
<b>VALORE AGGIUNTO GLOBALE NETTO</b>		<b>5.868.236,19</b>



2007  
2008  
2009

## Bilancio di Responsabilità Sociale Balance Sheet of Social Responsibility

Dal Bilancio Sociale emerge l'anima della cooperativa ovvero quell'insieme di caratteristiche che ne fanno un soggetto originale per valori, radicamento sociale, partecipazione e intergenerazionalità del patrimonio.

The balance sheet reveals the soul of the cooperative - the overall characteristics which give it originality in terms of values, social roots, participation in its patrimony, and its identification with all generations.

**ANDRIA**  
Cooperativa di Abitanti



## 8. PARTECIPAZIONE

Strumenti di rendicontazione trasparente e partecipata dell'attività della Cooperativa :

### **QUESTIONARI DI GRADIMENTO**

Verifica costante del livello di gradimento dei Soci:



- dopo il rogito viene chiesto di rispondere ad un questionario sul percorso di acquisto compiuto in Cooperativa
- le indicazioni ricevute sono utilizzate come "misuratori di efficacia" anche nella stesura del Bilancio di Responsabilità Sociale

# 8. PARTECIPAZIONE

Strumenti di rendicontazione trasparente e partecipata dell'attività della Cooperativa :



## COMUNICAZIONE DIGITALE

- Estensione del D.L. 91/2014 alle Cooperative di maggiori dimensioni per la pubblicazione di Bilancio, Nota Integrativa e Relazione Sindaci sul **sito internet della Cooperativa**
- "**Banca dati**" digitale e facilmente aggiornabile nel pieno rispetto della **Privacy**
- Uso degli strumenti digitali anche per convocazioni e aggiornamenti

# 8. PARTECIPAZIONE

Strumenti di rendicontazione trasparente e partecipata dell'attività della Cooperativa :

## COMUNICAZIONE APPROFONDATA



Documentazione **completa**  
e **approfondita** per i  
Consiglieri di Amministrazione  
fornita **con giorni di anticipo**  
rispetto al momento  
della riunione del Consiglio,  
anche con l'uso di  
**mezzi informatici.**

- ✓ MUTUALITA'
- ✓ PARTECIPAZIONE
- ✓ TRASPARENZA
- ✓ INTERGENERAZIONALITA'



A scenic landscape featuring a paved path that curves through a grassy area. In the foreground, a rustic wooden fence runs across the frame. To the right, a large, mature tree with dense green foliage stands prominently. In the background, a two-story building with a red-tiled roof and light-colored walls is visible, partially obscured by trees. A tall, thin black pole stands near the path. The sky is clear and blue, suggesting a bright day.

"Quando si arriva al futuro  
il nostro compito  
non è di prevederlo  
ma piuttosto di  
consentire che accada"