

SINTESI BILANCIO SOCIALE 2008 PER MURRI NEWS

Lettera del Presidente

Il 2008 è stato un anno particolarmente difficile per l'intero settore immobiliare a cui s'è aggiunta una crisi finanziaria globale che ha prodotto ulteriori difficoltà in tutti i comparti economici.

In questo scenario Murri non fa eccezione, ma è attrezzata per resistere grazie ad un notevole patrimonio cumulato negli anni, una buona liquidità e interventi diretti a ridurre i costi del personale e le spese generali. La Cooperativa inoltre non si è limitata a sviluppare politiche difensive e di contenimento dei costi, ma rilancia sui temi dell'innovazione e della qualità del prodotto.

Se dunque il bilancio sociale 2008 si sviluppa ancora in continuità con i risultati degli ultimi dodici anni, dalle prossime edizioni sarà evidente un cambiamento, teso a produrre un nuovo equilibrio, compatibile con le condizioni generali di mercato.

LA CHIAVE DI LETTURA DEL BILANCIO SOCIALE 2008

Con il bilancio sociale 2008, la Delegazione sociale ha voluto focalizzare l'attenzione di soci e stakeholder su un tema apparentemente specifico, in verità generale: i giovani, l'autonomia, la casa. Nel documento dunque si possono trovare i richiami - espressi attraverso il logo della convention - che rimandano a questi temi, per dare l'idea di come Murri contribuisce e del modo in cui i giovani si avvicinano al tema "casa", attraverso cioè l'approfondimento su Convenienza, Bioarchitettura e sostenibilità, Qualità imprenditoriale, Welfare.

Convenienza

E' fondamentale che i soci ragionino non solo in termini di prezzo d'acquisto ma anche di qualità dell'immobile e relativi costi di gestione. La convenienza di prezzo è infatti il semplice "parametro materiale" su cui i soci misurano la conformità tra la missione cooperativa (scopo mutualistico) e l'attività di impresa.

RAFFRONTO PREZZI MURRI E PREZZI DI MERCATO 2008

Nome del programma	Prezzo Murri (€ al Mq di SLV)*	Prezzo di mercato (€ al Mq di SLV)*	Risparmio dei soci in valore assoluto (€ al Mq di SLV)*	Risparmio dei soci (%)
CSL.02 Casalecchio di Reno (Bo)	2.608	3.150	-542	-17,20
SG.09 San Giorgio di Piano (Bo)	2.200	2.200	0	0
CG.02 Castel Guelfo di Bologna (Bo)	1.944	2.100	-156	-7,43
ZP.01 Zola Predosa (Bo)	2.792	3.200	-408	-12,75
SA.05 Bologna**	3.466	3.500	-34	-0,97

* Il prezzo è espresso in Euro al Mq di superficie lorda vendibile.

** La qualità di questo edificio (realizzato in bioarchitettura ed in classe energetica "A") non è comparabile con gli altri prodotti immobiliari tradizionali.

La fonte per il raffronto tra i prezzi praticati dalla Cooperativa e i prezzi di mercato è costituita dall'Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzia del Territorio.

INTERVENTI IN EDILIZIA CONVENZIONATA 2007-2008

Esercizio	Nome del programma	Prezzo Murri (€ al mq) di Superficie complessiva*
2007	RI.2 Rimini	1.900
2008	RI.6 Rimini - Località Gaiofana	1.800

* Prezzi al netto di eventuali conguagli per le opere di urbanizzazione

Il concetto di convenienza è però assai più complesso del solo “prezzo d’acquisto”.

Sostenibilità

Il percorso sui temi dell’edilizia bio-ecologica e del risparmio energetico della Cooperativa Murri parte nel 1997. Nel 2000 porta ad un sistema di autocertificazione basato su tre diversi livelli di approfondimento dei criteri di sostenibilità.



“Materiali selezionati” rappresenta il livello di prestazioni minime riguardanti esclusivamente l’uso di materiali eco-compatibili.

“Materiali selezionati” rappresenta il livello di prestazioni minime riguardanti esclusivamente l’uso di materiali eco-compatibili.

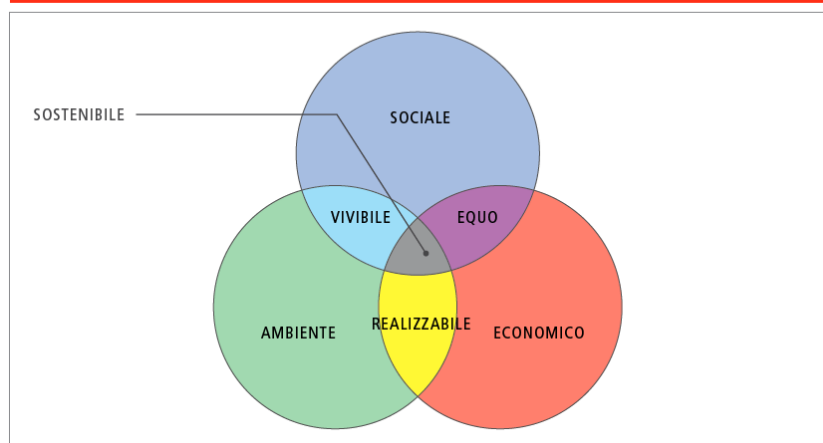
“Materiali, impianti, energia” garantisce in più, rispetto ai primi due, particolari rendimenti energetici.

Dal 2005 il certificato energetico per interventi in grado di ridurre i consumi energetici in linea con le indicazioni della direttiva 2002/91/CE



Lo sviluppo umano sostenibile, relativamente alla casa, deve conciliare le esigenze dell’ambiente, della socialità e dell’economia.

RAPPRESENTAZIONE CONCETTUALE DELLO SVILUPPO ECOSOSTENIBILE (TREVOR HANCOCK, MADRID, 1995)



- *Ambiente*: riduzione di emissione gas climalteranti e riduzione dell’inquinamento dell’aria.
- *Sociale*: riduzione dei costi sanitari e migliore qualità della vita.
- *Economico*: riduzione dei costi gestionali e maggiore valore economico dell’abitazione.

Qualità imprenditoriale

Elemento distintivo di una cooperativa è rappresentato dalla destinazione a riserva degli utili che indicano la capacità di sviluppare l’impresa e “tramandarla” alle generazioni

future: i soci di oggi dunque sono in Murri gestori di un patrimonio collettivo destinato a chi verrà.

ANDAMENTO DELLE RISERVE DELL'ULTIMO DECENNIO

Anno	Utile Netto*	Riserva straordinaria indivisibile	Riserva legale ordinaria	Totale
1998	963.741	13.935.985	2.932.155	16.868.140
1999	1.232.752	14.678.066	3.124.903	17.802.968
2000	1.432.799	15.627.284	3.371.453	18.998.738
2001	917.869	16.730.540	3.658.013	20.388.553
2002	583.211	17.437.299	3.841.587	21.278.886
2003	766.663	17.886.371	3.958.229	21.844.600
2004	783.169	18.400.035	4.188.228	22.588.263
2005	1.780.478	18.924.759	4.423.179	23.347.938
2006	1.853.488	20.117.679	4.957.322	25.075.001
2007	1.483.863	21.359.516	5.513.368	26.872.884
2008	147.678	22.353.705	5.958.527	28.312.232

La qualità imprenditoriale della Cooperativa si esplicita anche attraverso la capacità progettuale e la continuità del servizio:

- Murri ha costituito agli inizi del 2009 una E.S.Co. (Energy Service Company) in grado di intervenire sul patrimonio edilizio esistente, per realizzare la compressione dei consumi energetici e l'impiego di risorse energetiche rinnovabili.
- Murri sta mettendo a punto un progetto per la realizzazione di un prototipo di casa passiva (che non consuma energia per il riscaldamento e la produzione di acqua calda), con un prezzo di vendita al mq come quello dell'edilizia convenzionata.

Welfare

Nella concezione della Cooperativa Murri l'idea mutualistica e sociale coincide con la capacità di rispondere alle esigenze dei soci.

Una cooperativa tiene conto della condizione dei suoi soci e dei bisogni della collettività e tenta di darvi risposta in modo imprenditoriale e secondo principi efficienti.

La cooperativa sposa cioè il principio di sussidiarietà.

Progetto governance: i giovani soci

Nel 2007 Murri ha avviato il "progetto governance" incardinato su due concetti:

- non c'è vera democrazia cooperativa se il socio non è messo nelle condizioni di partecipare e concorrere allo sviluppo della mutualità;
- non c'è vera democrazia cooperativa se tutti i portatori di interesse non sono garantiti nel rispetto dei loro diritti attraverso una gestione corretta e controllata.

Il dilemma allora da sciogliere era "è possibile rendere compatibile l'inesperienza dei giovani con la tradizione? ricevere dai giovani un contributo che immetta nuova linfa in cooperativa?". Secondo Murri questo dilemma deve essere risolto con una assunzione di rischio: "meglio qualche ingenuità di giudizio che un profilo *normalizzato*". Ecco dunque le premesse da cui è derivata la nomina della "nuova" Delegazione Sociale e il dibattito in corso, nonché l'idea di una Convention sociale.

Una cooperativa deve infatti essere in grado di manifestare tutte le capacità dei suoi soci e un conto è "agire per i giovani", un conto è "coinvolgere i giovani nella risoluzione dei loro problemi".

Del resto la tendenza negli ultimi anni vede il costante ingresso di giovani soci. Il dato rileva l'attitudine della Cooperativa a rappresentare un punto di riferimento nella ricerca di soluzioni ai bisogni abitativi di "prima casa", per i giovani e le giovani famiglie.

