

SPECIALE BILANCIO

Giugno 2021



cooperativa edificatrice

la **benefica** di Novate Milanese

Soc. Coop.
Via XXV Aprile, 37
20026 Novate Milanese (MI)
Tel. 02.3544913 - Fax 02.33240152
e-mail: info@labenefica.it - www.labenefica.it

Periodico di informazione della Cooperativa - Anno 16 - N. 1 - Giugno 2021

benefica

Bilancio 2020

- Convocazione Assemblea generale Soci
- Istruzioni per il voto
- Relazione a cura del Presidente
- Bilancio 2020 in sintesi
- Bilancio 2020 abbreviato
- Cifre, progetti, persone e servizi

La Benefica fa un bilancio (non solo economico)

CONVOCAZIONE ASSEMBLEA GENERALE

ORDINARIA DEI SOCI

È convocata presso la Sede Legale della Cooperativa, in Via XXV Aprile 37 – Novate Milanese
Assemblea Generale Ordinaria dei Soci in prima convocazione il giorno 17 giugno 2021, alle ore
8,30 e, qualora non si raggiunga il numero legale, in seconda convocazione il giorno 18 giugno
2021 alle ore 9,30 per discutere e deliberare sul seguente

ORDINE DEL GIORNO:

1. Deliberazioni ai sensi dell'art. 2364 del Codice Civile: approvazione del bilancio d'esercizio chiuso al 31.12.2020 e relativi allegati;
2. Determinazione del numero dei componenti del Consiglio di Amministrazione;
3. Nomina del Consiglio di Amministrazione per il triennio 2021-2023;
4. Determinazione del compenso degli amministratori;
5. Ratifica cooptazione membro commissione elettorale.

Emergenza COVID -19 - Modalità di svolgimento dell'assemblea ai sensi del decreto legge 17 marzo 2020 n. 18.

Tenuto conto dell'attuale situazione di emergenza sanitaria determinata dal virus COVID – 19 e della normativa emergenziale emanata al fine di evitare la diffusione del contagio che prevede lo svolgimento delle assemblee societarie "a porte chiuse", la Cooperativa Edificatrice La Benefica di Novate Milanese, ha deciso di avvalersi della facoltà prevista dall'art. 106, comma sesto, del decreto legge 17 marzo 2020 n. 18 (decreto "cura Italia") prevedendo che l'intervento in assemblea dei Soci aventi diritto al voto avvenga **ESCLUSIVAMENTE** tramite il "**rappresentante designato**" dalla società ai sensi dell'art. 135 *undecies* del decreto legislativo 24 febbraio 1998 n. 58 ("Testo Unico della Finanza") **SENZA PARTECIPAZIONE FISICA DEI SOCI**.

La Cooperativa ha designato il Notaio Dott. Alberto Valsecchi, domiciliato presso la Cooperativa a Novate Milanese in Via XXV Aprile 37, quale Rappresentante designato a cui i titolari di diritto di voto potranno conferire, entro il 15 giugno 2021, una delega con istruzioni di voto su tutti o alcuni dei punti all'ordine del giorno.

Per la raccolta delle deleghe il Rappresentante designato potrà avvalersi di propri incaricati.

La delega al suddetto Rappresentante deve essere conferita con le modalità e mediante lo specifico modulo di delega che verrà inviato a tutti i soci o disponibile tramite il sito internet della Cooperativa (www.labenefica.net).

I documenti relativi all'ordine del giorno saranno diffusi con opuscolo "Bilancio 2020" consegnato a tutti i soci e pubblicati sul sito www.labenefica.net e resi disponibili presso la sede sociale e presso i comitati di quartiere nei termini di legge.

Fermo restando la modalità di intervento per i Soci aventi diritto di voto, gli unici soggetti legittimati ad essere presenti in assemblea (Presidente, Segretario, Rappresentante Designato, Sindaci effettivi) potranno intervenire anche mediante mezzi di comunicazione a distanza che ne garantiscano l'identificazione, senza che sia necessario che il Presidente e il Segretario si trovino nel medesimo luogo.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione



(Enrico Bruschi)

Novate Milanese, 18 Maggio 2021

Informatore quadrimestrale della Cooperativa Edificatrice "LA BENEFICA" di Novate Milanese - Tel. 02.3544913
www.labenefica.it - info@labenefica.it - Reg.Trib.Mi 276 del 14/04/2006

Direttore Responsabile Enrico Bruschi

Spedizione in abbonamento postale Filiale di Roserio

Grafica, impaginazione e stampa:

Grafiche MZ srl - Via Bovisasca, 24 - Novate Milanese (MI) - Tel. 02.3544180 - www.grafichemz.com

Care Socie e cari Soci,

Anche quest'anno causa il perdurare delle restrizioni dovute al Coronavirus non è stato possibile e non sarà possibile nei tempi richiesti organizzare l'Assemblea ordinaria con la presenza di tutti Voi.

Tra i differenti metodi ammessi dalla legge per effettuare l'Assemblea, il CdA ha riconfermato la modalità di voto attraverso il Rappresentante Designato (ai sensi dell'art. 106, c.VI, della Legge n. 27 del 24 Marzo 2020, "Cura Italia") già utilizzata lo scorso anno e ritenuta la più adatta al nostro contesto.

I Soci potranno **esprimere il loro voto compilando il modulo A** intitolato Delega al **Rappresentante Designato** (allegato alla consueta Convocazione che riceverete per posta e che conterrà le istruzioni di voto).

In pratica, non si tratta di una delega "in bianco" come quelle abitualmente conferite, ma serve solo per autorizzare il Rappresentante Designato del giorno dell'Assemblea alla raccolta dei voti espressi direttamente dai soci sui punti all'ordine all'odg.

Di seguito questi sono riportati e descritti in modo di avere i necessari dettagli.

Informazioni sui punti all'ordine del giorno

Data la differente modalità di svolgimento dell'assemblea non è possibile proporre alla stessa di nominare un Presidente.

Il Presidente dell'assemblea sarà quindi il Presidente della Cooperativa Enrico Bruschi (ai sensi del comma 7 dell'art. 23 dello Statuto).

1) Approvazione del Bilancio d'esercizio chiuso al 31.12.2020 e relativi allegati

Il bilancio di esercizio è il documento previsto dal Codice Civile in cui gli amministratori rendicontano ai soci lo "stato di salute" di ogni società che abbia movimentato denaro gestendo l'attività prevista dello Statuto. È un documento dettagliato, redatto in base a regole precise, molto tecnico, di non facile comprensione.

Dal 2018 viene distribuito ai soci un opuscolo che comprende un bilancio in formato più snello ed essenziale, scritto con un linguaggio più semplice, riporta i dati salienti e gli elementi più rilevanti arricchito da grafici, insieme al "bilancio non solo economico" che aggiorna sullo stato della nostra cooperativa con dati, progetti e servizi che pubblichiamo da più di cinque anni.

Il bilancio in versione integrale, oltre che sul sito della Benefica, è a disposizione presso gli uffici per una distribuzione a semplice richiesta e presso i Comitati di quartiere per la consultazione da parte dei soci. Evidenziamo ai soci che il bilancio su cui esprimeranno il loro voto è quello nella forma richiesta dal Codice Civile, cioè quello integrale.

2) Determinazione del numero dei componenti del Consiglio di Amministrazione

Alla commissione elettorale sono pervenute le candidature di **11 soci e socie** che hanno presentato richiesta scritta di presentarsi in un'unica lista, **"INSIEME PER LA COOPERATIVA"**.

Il Consiglio di Amministrazione propone di accogliere la richiesta di portare a 11 i componenti del Consiglio per valorizzare l'impegno unitario di questi soci e socie che hanno contribuito alla costruzione di un programma unitario condiviso, con un lavoro di confronto e di elaborazione durato alcuni mesi.

3) Nomina del Consiglio di Amministrazione per il triennio 2021-2023

La Commissione elettorale ha valutato e approvato le candidature pervenute per il Consiglio di Amministrazione, nella lista **"INSIEME PER LA COOPERATIVA"**, costituita da 11 soci e socie

I candidati sono:

Luciana Sabbattini,
Elena Maria Balzola,
Giancarlo Basilico,
Franca De Ponti,
Giancarlo Mammarella,
Roberto Boniardi,
Paolo Casiraghi,
Giancarlo De Pra,
Maria Chiara Fumagalli,
Monica Pietropoli,
Mauro Terragni.

La lista soddisfa il requisito di equilibrio di genere previsto dall'art. 8 del Regolamento della Commissione Elettorale

4) Determinazione del compenso agli amministratori

Si propone che il compenso ai membri del CdA sia di € 30.000 consolidato dal 2009.

5) Ratifica cooptazione membro commissione elettorale del socio Antonio Turri cooptato in sostituzione del socio Giancarlo Basilico

Antonio Turri, pensionato residente nel quartiere Campo dei Fiori.

Il Consiglio di Amministrazione

Relazione a cura del Presidente

Gentilissimi/e Soci e Socie

La crisi pandemica mondiale continua a condizionare pesantemente la nostre vite sia economicamente che a livello sociale.

Il prezzo che stiamo pagando in termini di perdite umane, è altissimo e resta elevata l'incertezza circa le varianti del Covid-19, la capacità dei vaccini esistenti di contrastarle e la durata della copertura immunitaria.

Il Fondo Monetario Internazionale ha aggiornato le stime di crescita per il 2020 che si chiude con una contrazione del Pil mondiale del 3,3% (contro il 3% stimato ad aprile).

Per l'Eurozona, la contrazione prevista è del 7,2%. Scendendo più nel dettaglio, l'FMI indica per l'Italia una perdita del 9,2%.

Tra il ritorno dei contagi e il protrarsi del confinamento, spiega l'FMI, l'attività economica si è indebolita alla fine del 2020. Quest'anno la ripresa si fermerà al 4,2%, meno del 5,2% previsto tre mesi fa, con effetti che si trascineranno nel 2021. Molte aspettative per la ripresa sono ovviamente riposte sul programma Next Generation EU.

Per l'Italia vi sarà una ripresa relativamente modesta, con una crescita limitata al 3% nel 2021, contro il 5,2% che il Fondo aveva stimato tre mesi fa.

La pandemia ha fatto emergere ancor di più le differenze sociali portando ad un aumento delle disuguaglianze, un aumento della povertà economica, educativa e relazionale, ed il periodo di confinamento ha anche evidenziato come la qualità e sostenibilità dell'abitare, siano importanti per la qualità della vita individuale e collettiva.

La casa è oggetto da tempo di molteplici riflessioni: il cambiamento demografico e l'emergere di nuove categorie di bisogno, hanno reso l'abitare uno dei temi centrali sulla lotta contro la povertà; tanto che la questione abitativa è al centro dell'obiettivo 11 dell'Agenda 2030 delle Nazioni Unite. Oggi, a maggior ragione, è quindi necessario reinserire il tema della casa nell'agenda politica.

Per quanto ci riguarda il risultato del monitoraggio avviato all'inizio dell'emergenza sulla situazione di difficoltà dei nostri Soci, ci ha consentito di attivare strumenti appropriati, come la rateizzazione e sospensione dei pagamenti senza interessi e alcune modifiche temporanee del regolamento "ripartizione spese" (modifiche rese possibili e giustificate dall'eccezionalità della situazione pandemica).

L'Ufficio fragilità ha continuato nell'informazione e assistenza ai Soci per poter accedere ai contributi di solidarietà che le istituzioni regionali hanno erogato attraverso Comuni Insieme. Questa azione ha portato al seguente risultato: "Misura4" (per pensionati) € 3.500,00; contributo per l'emergenza abitativa € 76.000,00; quest'anno non sono stati contributi per la "Morosità Incolpevole".

Nel corso del 2020, attraverso piani di rientro con il legale, sono stati recuperati circa € 70.000,00.

Abbiamo colto le opportunità che si sono create per via della crisi. Da un anno abbiamo infatti avviato un percorso di confronto con partner finanziari, professionisti, imprese e assicurazioni per riuscire a costruire un progetto che sfrutti il superbonus 110% per fare le manutenzioni straordinarie di efficientamento energetico. A tal proposito abbiamo stilato un crono programma d'intervento per i lavori che si concluderanno tra la fine del 2021 e l'inizio del 2022 per i quartieri di M. Rosa, Costa, Cadorna, Garibaldi e tre palazzi di XXV Aprile.

Per gli interventi negli altri quartieri, siamo in attesa delle decisioni del governo sull'eventuale proroga della scadenza del superbonus 110%. Nell'eventualità che le modalità cambino si dovrà verificare nuovamente l'opportunità e la sostenibilità del progetto.

Come più volte sostenuto il CdA, per il mantenimento del nostro patrimonio e per non gravare sul bilancio della cooperativa e dei soci, presta attenzione ai progetti finanziati dalle istituzioni. Seguendo questa logica abbiamo partecipato al bando Regionale "Rigenerazione Urbana" per poter accedere al contributo finanziario con due progetti, denominati "Progetto Garibaldi", nel quale rientrano 36 alloggi, e "Progetto Case Sparse", per la ristrutturazione di 28 alloggi dei quartieri Cadorna, Bonfanti e Scala N di XXV aprile.

Venerdì 14 maggio è arrivata la comunicazione che per il "Progetto Garibaldi" non siamo stati ammessi, perché i

tempi di esecuzione dei lavori sono troppo lunghi rispetto ai criteri del bando stesso, il protrarsi delle tempistiche è dovuto alle complesse lavorazioni di consolidamento della struttura.

Mentre siamo stati ammessi per il Progetto "Case sparse" con un finanziamento a fondo perduto di 960.000 euro. Con la procedura iniziata nel 2019 si è conclusa la vendita del comparto di via Repubblica 64, uno spazio degradato che da anni rappresentava solo un costo per la Cooperativa.

La struttura della Cooperativa, applicando le normative di sicurezza anti covid, ha operato in presenza per tutto l'anno e ha garantito il servizio ai Soci. Abbiamo inoltre continuato il servizio di sanificazione programmata in tutti i quartieri, anche su specifiche richieste.

Per migliorare la comunicazione con i soci abbiamo avviato una collaborazione con l'azienda Laserwall per l'installazione di bacheche elettroniche in tutte le scale dei quartieri.

Abbiamo anche aggiornato, sia graficamente che nei contenuti, il sito della Cooperativa e per chi lo desiderasse abbiamo avviato la campagna di adesione alla ricezione di tutte le fatture e le comunicazioni della Cooperativa nell'area riservata e online. Questo permetterà di risparmiare sia nell'invio della posta che nel consumo di carta.

Abbiamo dovuto constatare purtroppo che malgrado gli sforzi compiuti per abbattere lo sfritto, a causa della pandemia e delle conseguenti difficoltà di reperimento materiali, siamo riusciti a fare solo tre assemblee di assegnazione con 27 alloggi assegnati più 17 per il cambio-alloggio di cui 12 utilizzati per lo spostamento dei soci del quartiere Garibaldi.

In totale gli alloggi assegnati e cambi-alloggi sono 44.

A conferma dell'efficacia delle azioni intraprese in questi anni per invertire la tendenza alla diminuzione di nuovi iscritti, la differenza tra soci dismessi e nuovi soci risulta essere di 25 nuove iscrizioni in positivo. Purtroppo dobbiamo constatare che il prestito sociale ordinario è calato di oltre trecentomila euro segno evidente che la crisi ha colpito anche i nostri Soci più deboli (hanno attinto al loro prestito per far fronte alle difficoltà) mentre è risultato stabile il prestito vincolato nonostante non abbiamo fatto alcuna emissione, segno che il lavoro svolto ha consolidato la fiducia dei Soci verso la Cooperativa.

Quest'anno abbiamo deciso di modificare il criterio di computo dell'ammortamento dei nostri stabili.

Dove l'ammortamento è l'accantonamento annuale, percentuale che nel tempo ci consente di creare le risorse per rinnovarli.

Il vecchio criterio non era infatti più aderente alla nostra realtà, perché è ormai da molti anni che non investiamo in nuove costruzioni, ma ci limitiamo a ristrutturazioni e interventi di riqualificazione e manutenzione.

Ragionando sulla vita utile dei singoli stabili e degli interventi man mano effettuati, facciate, tetti, balconi, serramenti e singoli appartamenti ristrutturati, abbiamo ritenuto di individuare in una media di 25 anni la loro durata utile.

Pertanto, adeguando l'ammortamento al periodo di vita utile reale di tali interventi, stimato mediamente in 25 anni, il Consiglio ha ritenuto di portare l'ammortamento dal 3%, che era la vecchia aliquota percentuale calcolata su 33 anni di vita utile, al 4%, che corrisponde appunto a un periodo di utilità di 25 anni.

Questa scelta è coerente anche con le modalità con cui finanziamo gli interventi di manutenzione e ristrutturazione. Anche i mutui che accendiamo ormai non sono più a 25 anni ma al massimo a 10/15 anni com'è prassi attuale presso il sistema bancario."

Economicamente la nostra Cooperativa risulta stabile anche per il 2020.

L'andamento economico deve essere costantemente monitorato per continuare a fornire un adeguato servizio ai Soci. Quest'anno abbiamo potuto affrontare con tranquillità anche l'aumento di richieste di dilazioni e sospensioni di pagamento da parte di soci in difficoltà.

La stabilità ci consente di intervenire con oculatezza anche sulla manutenzione del patrimonio.

Il CdA ha evitato operazioni che comportino il ben che minimo rischio, garantendo l'equilibrio economico finanziario a protezione del prestito sociale, perché è consapevole che le risorse disponibili appartengono ai Soci, che con i loro risparmi favoriscono il conseguimento degli scopi sociali della Cooperativa.

Non vi sono attività finanziarie ritenute di dubbia recuperabilità.

L'importo di € 9.582.151,00 comprende una quota di liquidità e una quota in attività finanziarie che sono investite in strumenti a basso rischio e facilmente smobilizzabili.

A garanzia del risparmio sociale e per far fronte alle possibili richieste di ritiro in breve tempo da parte di soci è stato consolidato un fondo liquido che supera il 30% dell'ammontare di tale risparmio sociale, previsto dalle nuove normative di legge per le cooperative e dal nuovo regolamento della Lega delle Cooperative. L'ammontare di tale fondo è stato raggiunto senza la necessità di ricorrere a finanziamenti bancari.

Destinazione risultato d'esercizio

Il bilancio che viene sottoposto al vostro esame è stato redatto secondo i criteri della continuità aziendale, nel rispetto delle disposizioni di legge e della buona tecnica contabile. Il bilancio integrale composto dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal rendiconto finanziario e dalla nota integrativa, a cui si rimanda per ogni dettagliata conoscenza, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili. Il Consiglio propone all'assemblea dei soci di destinare l'utile d'esercizio pari a € 752.654,00 nel modo seguente:

- versamento a fondo mutualistico € 22.580,00 pari al 3% dell'utile di esercizio (destinazione obbligatoria),
- accantonamento a riserva legale del 30% dell'utile di esercizio, pari a € 225.796,00 (adempimento obbligatorio)
- accantonamento riserva straordinaria indivisibile (ovvero risorse da investire nell'azione sociale) pari a € 504.278,00.

Con il 2020 si conclude il triennio di durata in carica dell'attuale Consiglio di Amministrazione.

Sarà cura del nuovo Consiglio proseguire nell'impegno per valorizzare la missione culturale, sociale e per migliorare le attività della Cooperativa, al fine di garantire le condizioni di stabilità, sicurezza, equità e sostenibilità.

La Nostra Cooperativa è nata e cresciuta su un modello innovativo per tutto il secolo scorso.

Con i mutamenti economici, di ideali e soprattutto di quelli costitutivi, avvenuti dall'inizio di questo secolo la Cooperativa ha dovuto mutare la sua natura da edificatrice a gestore del patrimonio abitativo. Questo ci impone di avere la capacità di pensare ad un modello strategico coerente e consoni al futuro, futuro che già bussa alle nostre porte con esigenze diverse dal passato, dove la logica della casa per sempre in cooperativa e in un luogo, non è più una priorità, dove i cambiamenti sono rapidi per cui è necessaria una flessibilità e una velocità di risposta ai nuovi bisogni.

La trasformazione ha già iniziato il suo corso, non siamo più edificatori, ma gestori del patrimonio e gestori sociali, dobbiamo perseguire un nuovo modello di welfare di comunità, reticolare e mutualistico, trovare sinergie con chi ha competenze, per offrire ai nostri soci strumenti per il benessere delle persone, per la qualità della vita e la coesione sociale.

Se riconosciamo come prioritari questi obiettivi, dobbiamo sempre di più operare per dare case decorose ad un costo sostenibile, e porre al centro non più solo la casa ma l'abitare collaborativo e sociale, solo in questo modo potremo avere un futuro come indivisa.

Questo non è solo il resoconto di un anno di attività o dell'ultimo mandato triennale del Consiglio è anche la conclusione di un mio percorso durato 12 anni, un'esperienza prima di tutto di vita per le persone che ho incontrato, con cui ho positivamente collaborato e magari con alcune cui mi sono trovato in disaccordo. Tutte mi hanno fatto crescere (non si smette mai di imparare) e anche dal punto di vista culturale e professionale ho appreso moltissimo, ho avuto la possibilità di affrontare la gestione aziendale da un punto di vista diverso da quello a cui ero abituato da sindacalista.

Questo è il mio ultimo atto come Presidente della Cooperativa e ho il desiderio di condividere con voi gli obiettivi raggiunti e consolidati, quelli a mio avviso più importanti del percorso fatto fin qui. Tralascio i primi sei anni fatti come Vice Presidente con la Presidente Ornella Frangipane, (si possono leggere le sue relazioni ai bilanci) che ringrazio per il lavoro svolto e per averci consegnato una Cooperativa con una gestione sana. Raccogliendo il suo invito ci siamo posti come obiettivo prioritario quello di continuare quel percorso e quindi lasciare in eredità una gestione sana.

Entrando nel merito vorrei ricordare che i costi di gestione e funzionamento sono praticamente invariati dal 2002 nonostante l'inflazione, l'aumento del costo della vita, delle materie prime, dell'energia e delle tasse nonostante siano passati 19 anni.

E' stato rinegoziato più volte il mutuo in essere con BPM (oggi Banco BPM) riducendo, così, progressivamente il tasso di interesse dall'originario 5,894% al 2,692% del 2017. Questa operazione produrrà risparmi complessivi quantificabili in circa € 1.200.000 alla scadenza.

La modifica del Regolamento "Assegnazione alloggi" fatta nel 2015, ha permesso l'attivazione delle convenzioni con Enti e Cooperative. Attraverso l'iniziativa di Open day abbiamo invertito il trend di diminuzione dei Soci. Queste modifiche e iniziative hanno permesso di passare dall'assegnazione di 40 alloggi nel 2015 a 93 nel 2019.

Le modifiche hanno facilitato economicamente il subentro dei figli e dei fratelli, agevolato alcune categorie di Soci con la dilazione in 10 rate del deposito cauzionale e facilitato il cambio degli alloggi da maggiore a minore.

Durante il 2015 e il 2016 sono stati avviati i progetti per i lavori di manutenzione straordinaria del quartiere

Gramsci/Turati e di Campo dei Fiori che sono terminati nel 2017. Nello stesso anno è stata sostituita la centrale termica del Quartiere Bonfanti e per questi interventi abbiamo ottenuto a fondo perduto il contributo del conto termico. Sempre nel 2017 a seguito dell'adeguamento normativo abbiamo terminato l'installazione delle termovalvole.

Abbiamo trasformato "l'ufficio morosità" in "Ufficio supporto fragilità" con il quale si è costruito una rete di contatti con numerosi operatori del territorio sia pubblici che privati, con i quali, è stato e sarà possibile confrontarsi su tutti gli aspetti riguardanti la fragilità economica, lavorativa e ricevere informazioni sulle realtà competenti che operano sul territorio e che si occupano di suddette problematiche.

Nel 2017 Il CdA ha avviato un percorso partecipato con i progetti "Protagonisti di quartiere" e "Mediazione dei Conflitti": un percorso di formazione rivolto ai Soci e ai cittadini.

Questi percorsi hanno permesso di confrontarci senza pregiudizi e di raggiungere due obiettivi: il primo di conoscere le esigenze e le aspettative dei soci tramite un questionario, il secondo di modificare il Regolamento dei Comitati di Quartiere.

Questo importante risultato è stato ottenuto con la fattiva partecipazione dei Comitati di quartiere dei referenti e di alcuni Soci.

Nel 2018 abbiamo avviato il percorso per un progetto contro lo sfitto che si è concluso nel 2019 con il risultato di aver assegnato complessivamente 93 alloggi.

Abbiamo inoltre portato a termine la "gara calore": un traguardo importante. Siamo stati una delle prime cooperative ad usufruire della cessione del credito e del bonus fiscale del 65% di cui tutti i soci beneficeranno.

Il raggiungimento dell'efficientamento dell'Ufficio Tecnico è stato raggiunto nel 2019 con la sostituzione del Responsabile. Questo ha garantito un controllo professionale sui progetti e lavori del Superbonus. Nelle prime settimane del 2020 abbiamo assunto un nuovo Responsabile.

Nel 2020 con lo stesso gruppo del progetto "Protagonisti di Quartiere" e Mediazione dei Conflitti" allargato ad altri Soci abbiamo raggiunto un terzo obiettivo, a mio avviso ancora più importante, quello di avviare un confronto fra Soci con diverse posizioni create nel corpo sociale, per arrivare ad oggi con una proposta unitaria, di un gruppo di 11 candidati, che con l'impegno e la volontà potrà superare quelle diversità che sembravano insormontabili.

Abbiamo vissuto anni tumultuosi fatti di incomprensioni, errori e pregiudizi. Questo fa parte di una storia che abbiamo alle spalle che allo stesso tempo però ci dà delle indicazioni: prima fra tutte la Cooperativa rappresenta una complessità di cui bisogna tenere conto per valorizzare la sua missione culturale e sociale sapendo che dobbiamo farlo con le risorse che abbiamo e che per farlo non possiamo dissipare, non dobbiamo dissipare un patrimonio economico e sociale così importante.

Per affrontare questa complessità si richiede passione, competenze sociali, gestionali, manageriali e imprenditoriali specifiche. In gioco c'è il destino dei nostri Soci e un patrimonio sociale ed economico che non può essere sottovalutato, tenendo presente che decidere comporta sempre dei rischi che devono essere valutati con competenza.

Ed è anche per questo che la legge e il nostro Statuto dicono che è il Consiglio l'unico ad averne la responsabilità ultima nel bene e nel male. Quest'ultimo deve quindi avere anche una visione globale della Cooperativa, deve applicare la mutualità, deve avere la capacità di sintetizzare e unificare le esigenze che arrivano dai quartieri, anche diversi tra loro, per distribuire equamente le risorse fra i Soci.

Il mio messaggio di oggi è un saluto a tutti voi, al prossimo Consiglio e allo stesso tempo un augurio affinché la cooperativa continui a svolgere quel ruolo importante che l'ha caratterizzata in più di un secolo di storia.

Mi preme dire che vivere questi 12 anni è stata per me un'importante esperienza sociale e umana, in cui ho sempre cercato di dare il più possibile per corrispondere alla fiducia riposta nei miei confronti.

Voglio perciò ringraziare tutti Voi, i collaboratori, tutte le persone del Consiglio che con me hanno fatto questo percorso e quelle persone che hanno contribuito all'ottenimento degli obiettivi, perché i risultati si ottengono dal lavoro collettivo proprio come dice il nostro motto:

"Uniti siamo tutto divisi siamo nessuno"

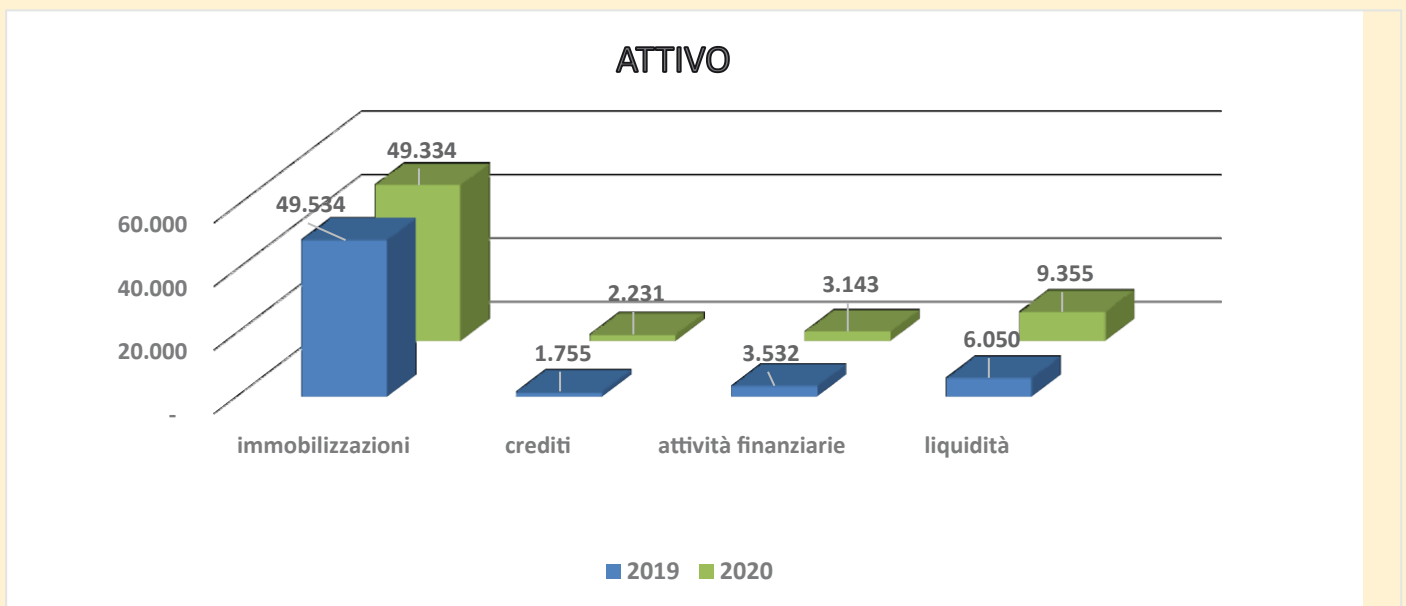
Grazie a tutti i Soci per avermi dato l'opportunità di rappresentare, nella società di oggi in cui trionfa l'individualismo egoistico, un mondo con valori di convivenza, mutualità e solidarietà, valori che vengono da lontano e che è nostro compito portare lontano nel futuro.

Infine auguro buon lavoro e un in bocca al lupo al nuovo Consiglio che sarà eletto.

Un Cordiale saluto
Enrico Bruschi

Anche quest'anno condizionato dalla pandemia vogliamo informare i soci di quali sono i numeri e le dimensioni del bilancio 2020, confrontato con quello dell'anno precedente, ricorrendo a grafici e a brevi commenti, per aiutare i soci a cogliere in poche pagine l'evoluzione dei valori che contiene e di "visualizzare", grazie ai grafici, i cambiamenti avvenuti ad un anno di distanza dall'ultima assemblea tenuta online riprendendo il Presidente ed il rappresentante designato. L'ultima assemblea fatta in presenza dei soci è del 2018, tutti speriamo di ritrovarci di persona l'anno prossimo per il bilancio 2021.

IL BILANCIO 2020 IN SINTESI

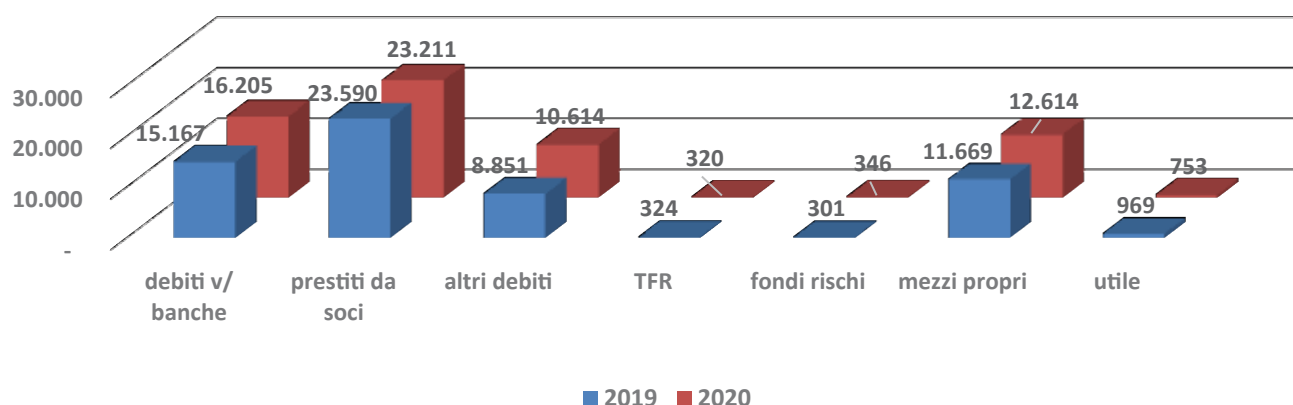


(dati espressi in migliaia di euro)

Il totale delle attività è di 64.063.000 €: di questi poco meno di 50 milioni (77%) sono formati da immobilizzazioni, cioè quasi tutto da case e terreni. Le immobilizzazioni nette diminuiscono di poco nel 2020, circa 200 mila euro: questo è il saldo dovuto all'aumento degli immobili per le ristrutturazioni eseguite sugli alloggi, attrezzature, software e immobilizzazioni finanziarie (BTP) per 2.902 mila e dedotte le dismissioni per 1.027 mila e gli ammortamenti per 2.076. Torna così la riduzione netta di importo contenuto pari a 200.008 euro.

I crediti aumentano di 477 mila, più del doppio dell'anno 2019, in parte a causa dei problemi a riscuotere i crediti per le difficoltà economiche conseguenza del Covid-19 mentre la parte più cospicua è dovuta ad anticipazioni a fornitori che hanno lavorato in preparazione delle ristrutturazioni straordinarie per il risparmio energetico detto Super Bonus 110% iniziate nel 2021. Le attività finanziarie diminuiscono di 389.000 per titoli giunti a scadenza e non ancora reinvestiti ma la liquidità aumenta di 3.305.000 grazie essenzialmente alla erogazione di un mutuo dalla Banca Popolare di Sondrio di 1,5 milioni in vista del Super Bonus 110% e la sospensione delle rate dei mutui a giugno ed in parte a dicembre 2020.

PASSIVO

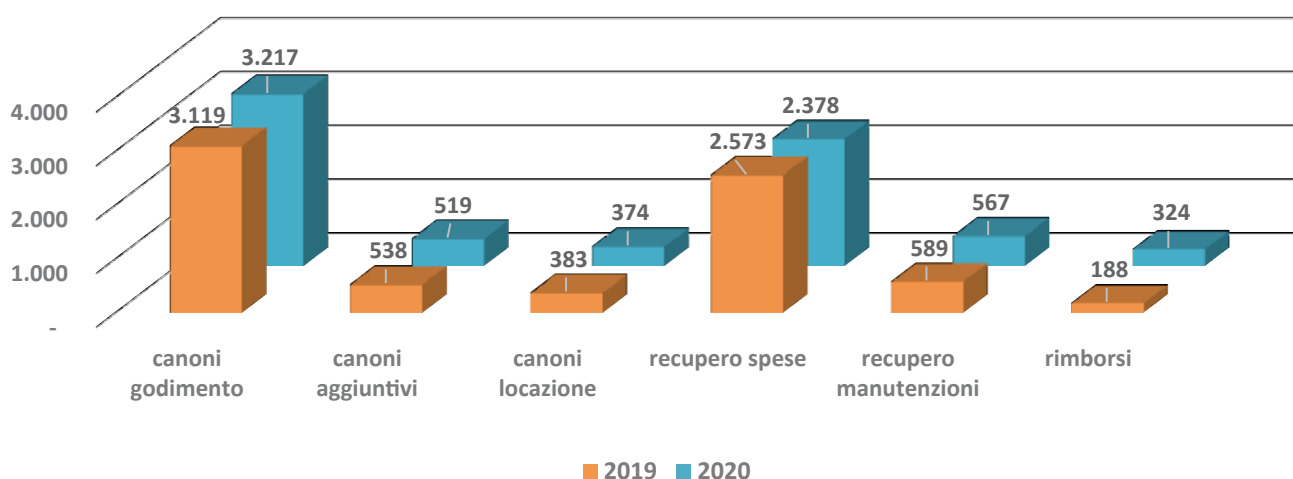


(dati espressi in migliaia di euro)

La somma delle passività è naturalmente uguale a quella delle attività e precisamente 64.063.000 ma non sono tutti debiti: il fondo rischi, i mezzi propri e l'utile non sono debiti ma riserve (somma 13.713.000). I debiti verso banche per mutui e finanziamenti aumentano di € 1.038.000 che è la differenza tra nuovi mutui (1.500.000) e le rate pagate nell'anno (la maggior parte è stata sospesa).

I prestiti da soci sono diminuiti di 379.000 come vedremo meglio nelle pagine successive. Gli altri debiti crescono di 1.763.000, fra cui quelli verso fornitori per oltre 700.000 saranno compensati con crediti fiscali del 110%, il TFR diminuisce di 4 mila. Il fondo rischi è stato incrementato di 45.000 e i mezzi propri aumentano di 945.000 grazie all'accantonamento dell'utile del 2019 e a quello del 2020 pari a 752.654.

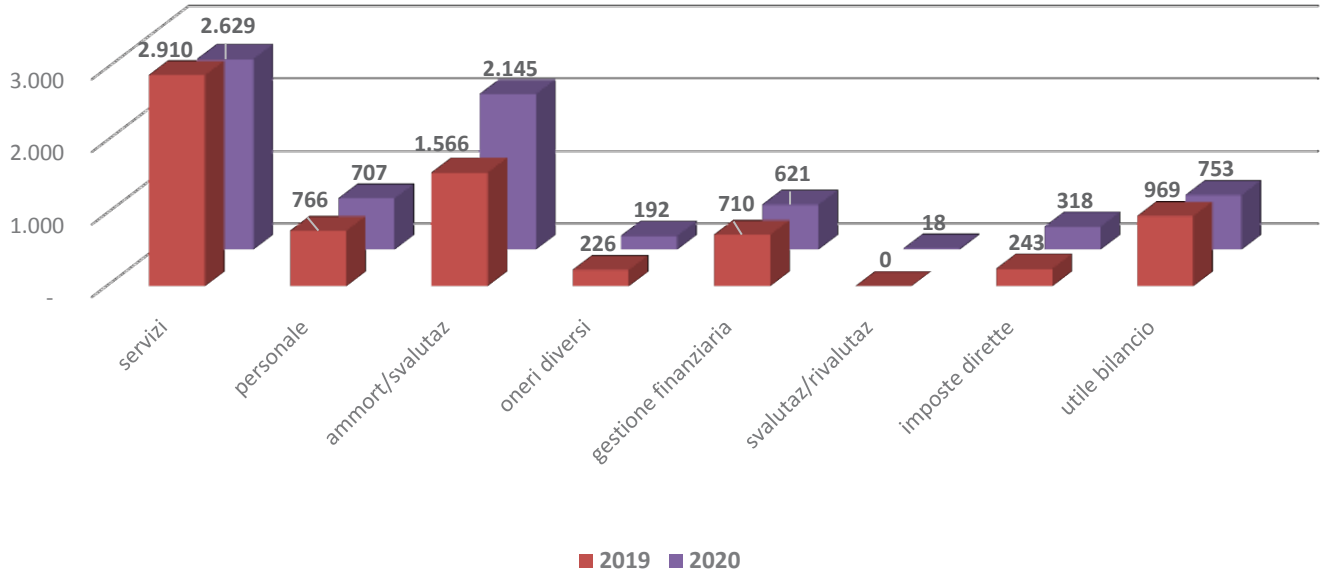
RICAVI



(dati espressi in migliaia di euro)

I ricavi per canoni di godimento ed i canoni aggiuntivi aumentano di 79.000 euro rispetto al 2019 grazie alle nuove assegnazioni a canoni correnti di alloggi ristrutturati e alla riassegnazione con piccole manutenzioni di alloggi già rinnovati in anni recenti, i canoni di locazione diminuiscono di poco, il recupero delle spese di gestione si chiude con la netta diminuzione di quasi 200.000 euro grazie ai risparmi energetici e anche su altre voci, il recupero manutenzioni diminuisce rispetto all'anno precedente di 22 mila euro. Si registrano 137 mila euro in più nei rimborsi soprattutto per maggiori indennizzi da assicurazioni di danni subiti agli immobili.

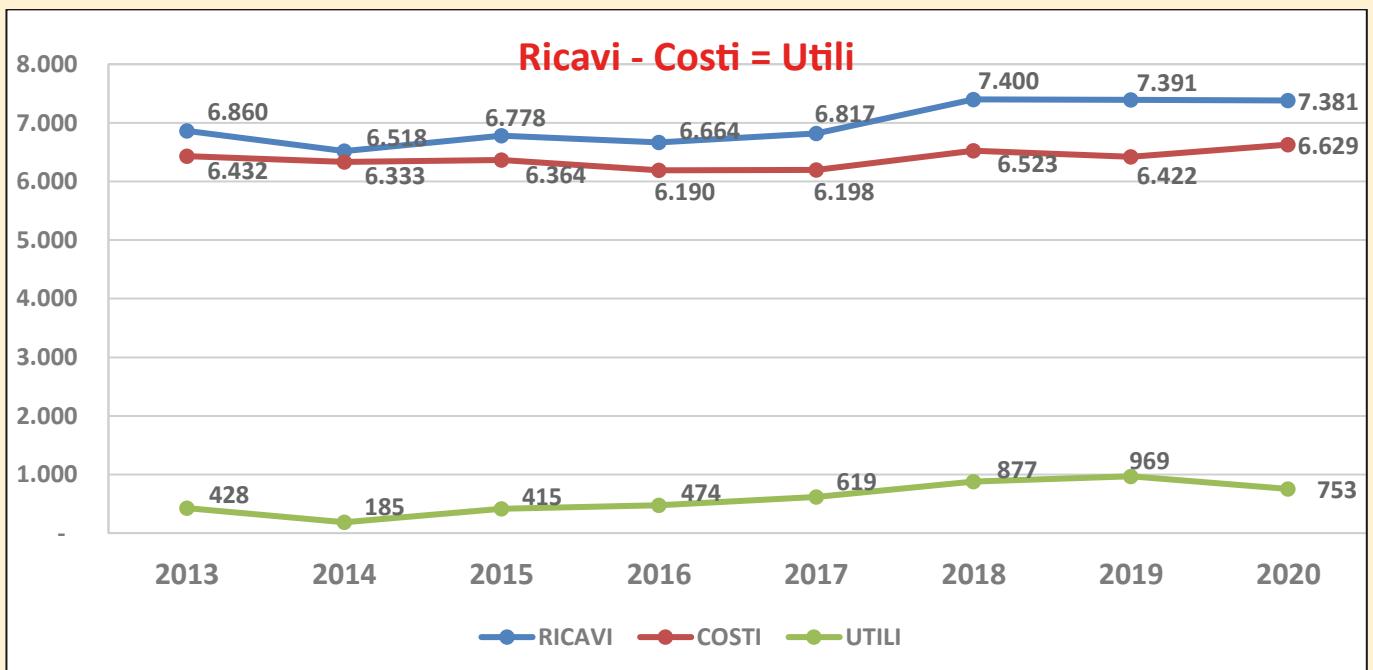
COSTI



(dati espressi in migliaia di euro)

I costi subiscono quasi tutti delle diminuzioni cospicue, fra cui i servizi che sono inferiori per 281.000. Aumentano di 16.000 € gli accantonamenti per rischi su crediti e di ben 544.000 gli ammortamenti degli immobili e delle termovalvole per il cambiamento di calcolo della utilità residua degli investimenti eseguiti. Le imposte aumentano di 74.428 euro.

CONTO ECONOMICO: RICAVI, COSTI E RISULTATI DI BILANCIO



(dati espressi in migliaia di euro)

Il risultato economico del 2020 è un utile di 752.654 euro, inferiore a quello del 2019 di 216.364. Tale diminuzione è dovuta principalmente all'aumento degli ammortamenti introdotta da quest'anno per rimediare alla amplificazione degli utili, evidente nei tre anni precedenti, frutto esclusivo dei minori tempi di rivalsa delle manutenzioni e dei canoni aggiuntivi, rispetto ai troppi anni di ammortamento.

DESTINAZIONE DELL'UTILE DELL'ANNO 2020

Salvo una quota del 3% destinata al fondo mutualistico per lo sviluppo delle cooperative dall'art. 11 della Legge 59/1992, pari a 22.580 €, l'utile restante non può essere distribuito fra i soci e si propone quindi l'accantonamento a riserva:

- alla riserva legale per il 30% pari a € 225.796
- alla riserva straordinaria indivisibile € 504.278

Va ricordato che le riserve, per legge, sono indivisibili fra i soci ma sono utilizzabili per coprire eventuali perdite e di fatto sono investite negli immobili.

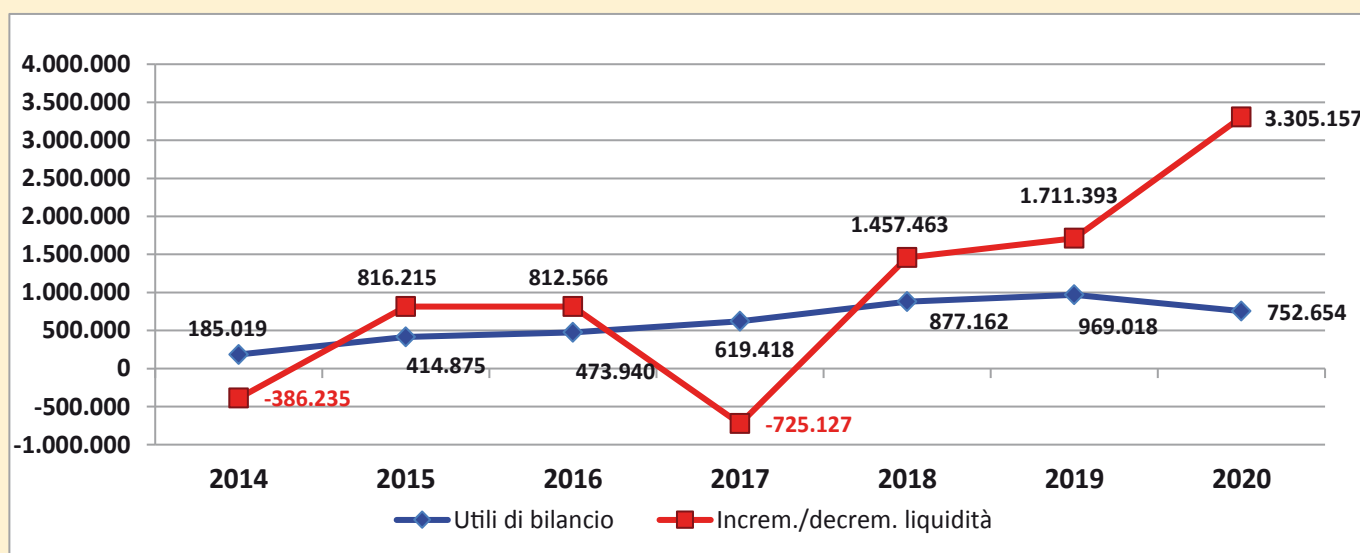
Dopo 120 anni dalla costituzione della cooperativa nell'agosto 1901, le riserve sono arrivate ad essere 12.614.377 € a cui andrà aggiunto l'utile di quest'anno, di cui il 25% sono frutto della rivalutazione degli immobili posseduti e per il restante 75% sono formate da utili stratificati anno dopo anno, in più di un secolo di esistenza della cooperativa La Benefica.

UTILI DI BILANCIO E LIQUIDITA'

Come evidenzia il grafico qui sotto gli utili economici (linea blu) hanno un andamento abbastanza regolare mentre la liquidità (linea rossa) ha punte negative e positive molto marcate non dipendenti dagli utili.

La liquidità è infatti determinata prevalentemente da altri fattori interni allo stato patrimoniale: l'equilibrio tra attività immobilizzate e mezzi propri (capitale e riserve), tra crediti a breve termine più disponibilità liquide rispetto ai debiti a breve e altrettanto per il medio termine.

Per governare questa materia si gestiscono piani finanziari annuali coi quali si verifica la sostenibilità degli investimenti, la necessità di accendere nuovi mutui per l'eventuale quota mancante, la capacità dei flussi in entrata dei ricavi di coprire le rate dei mutui che scadono nell'anno.



I valori della riga "incrementi/decrementi liquidità" sono indicati in rosso e col segno meno davanti quando la linea è finita in negativo rispetto all'inizio dell'anno, mentre sono scritti in nero quando i valori sono positivi, cioè la gestione si è chiusa con un avanzo di liquidità maggiore rispetto a inizio anno. Quella riga è il risultato dei flussi delle attività delle tre righe sottostanti: quella operativa, quella degli investimenti e quella dei finanziamenti.

La gestione operativa apporta liquidità mentre gli investimenti la assorbono, nell'attività di finanziamento le rate di mutui pagate sono flussi in uscita mentre sono flussi in entrata i nuovi finanziamenti ricevuti (saldi in nero quando prevalgono le entrate sulle uscite).

Nel 2020 per esempio gli investimenti sono stati minori dei disinvestimenti ed ammortamenti per 1.486.531 e tra i finanziamenti ne sono stati riscossi più di quanto si è pagato per un saldo di 458.033 euro. Il saldo finale della liquidità è molto positivo, nell'anno è aumentata di 3.305.157.

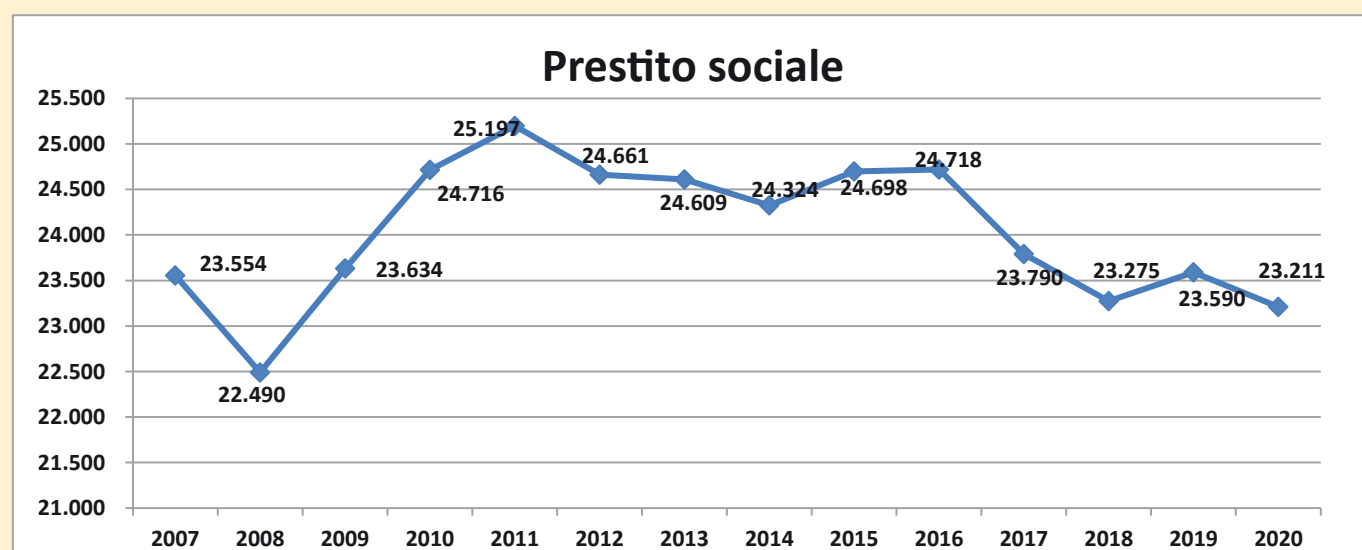
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Utili di bilancio	185.019	414.875	473.940	619.418	877.162	969.018	752.654
Increm./decrem. liquidità	-386.235	816.215	812.566	-725.127	1.457.463	1.711.393	3.305.157
flusso attività operativa	2.007.376	1.149.449	3.227.405	1.493.801	2.468.012	2.747.126	4.333.655
flusso attività di investim.	-1.181.374	-1.016.623	-2.827.669	-1.622.671	-381.989	55.387	-1.486.531
flusso attività di finanziam.	-1.212.237	683.389	412.830	-596.257	-628.560	-1.091.120	458.033

Nell'attività del Consiglio di amministrazione un ruolo molto importante è svolto dalla pianificazione finanziaria perché è da questa che dipende la possibilità di collocare nei due o tre anni successivi i numerosi lavori di ristrutturazione che i nostri fabbricati continuamente richiedono.

IL PRESTITO DA SOCI

Il prestito dai propri soci per il raggiungimento degli scopi statutari, fin dalla fondazione della cooperativa, ha costituito una sua caratteristica specifica, da una parte permettendo ai soci di avere un rendimento interessante sui propri risparmi e, da parte della cooperativa, di poter contare su un solido rapporto di fiducia oltre che su risorse finanziarie preziose per le ristrutturazioni da attuare.

Come si vede dal grafico riportato sotto, nel 2016, 17 e 18, il livello dei depositi era diminuito soprattutto a causa della chiusura dei prestiti da parte degli eredi dopo la morte degli anziani genitori che molto spesso erano anche soci assegnatari ed abitavano in cooperativa. Nel 2019 si è avuta una piccola ripresa e nel 2020 si è tornati al livello del 2018. Nel 2021 saranno emessi nuovi prestiti vincolati in sostituzione di quelli scaduti nel 2020 e nei 6 mesi del 2021, e probabilmente tornerà ad aumentare.



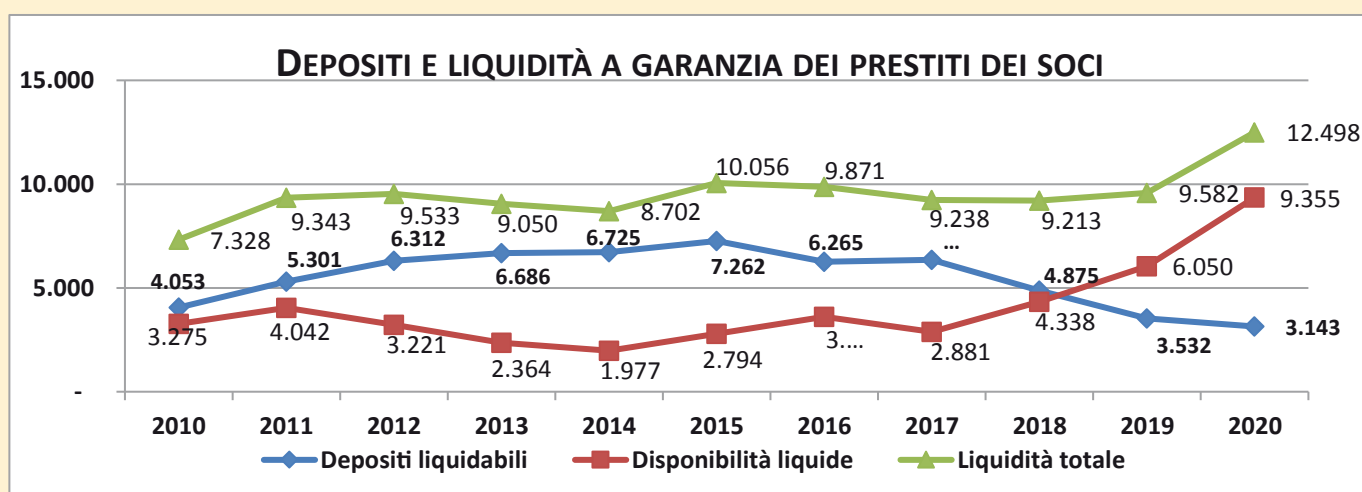
(dati espressi in migliaia di euro)

L'attuale regolamento del prestito sociale adottato nell'assemblea del maggio 2019 impone, a garanzia della restituzione ai soci, un accantonamento di risorse liquide o di depositi facilmente smobilizzabili, di almeno il 30% del totale dei prestiti raccolti con controlli almeno trimestrali da parte dei sindaci.

	2019	2020	differenza
Prestito sociale libero	18.493.664	18.886.590	392.926
Prestito sociale vincolato	5.096.000	4.324.500	-771.500
totale prestito sociale	23.589.664	23.211.090	-378.574
n° libretti prestito ordinario	1744	1789	45
n° libretti prestito vincolato	174	150	-24

Tale requisito è stato pienamente soddisfatto nel bilancio del 2019 in quanto gli investimenti smobilizzabili e la liquidità in banca erano 9.582.000 € pari al 40,6% dei prestiti sociali.

Nel 2020 la cooperativa La Benefica, come si può vedere dal grafico seguente, se si considera la liquidità esistente di 9.354.980 € più i depositi facilmente liquidabili di € 3.143.346, arriva a garantire il 53,8%.



(dati espressi in migliaia di euro)

	2019	2020
depositi bancari e investimenti a breve	3.532.328	3.143.346
disponibilità in cassa e in banca	6.049.823	9.354.980
totale accantonamento di liquidità	9.582.151	12.498.326
% liquidità su totale prestito sociale	40,6%	53,8%

COOPERATIVA EDIFICATRICE “LA BENEFICA” DI NOVATE MILANESE
Sede in via XXV APRILE 37 - 20026 NOVATE MILANESE (MI) Capitale sociale Euro 112.902,00 i.v.

BILANCIO ABBREVIATO

Bilancio al 31/12/2020

Stato patrimoniale

	31-12-2020	31-12-2019
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	16.967	14.218
II - Immobilizzazioni materiali	46.591.419	47.297.593
III - Immobilizzazioni finanziarie	2.725.605	2.222.188
Totale immobilizzazioni (B)	49.333.991	49.533.999
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.685.952	1.140.317
esigibili oltre l'esercizio successivo	83.999	142.398
Totale crediti	1.769.951	1.282.715
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	3.143.346	3.532.328
IV - Disponibilità liquide	9.354.980	6.049.823
Totale attivo circolante (C)	14.268.277	10.864.866
D) Ratei e risconti	461.094	471.845
Totale attivo	64.063.362	60.870.710
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	113.893	112.902
II - Riserva da sovrapprezzo delle azioni	287.693	283.251
III - Riserve di rivalutazione	3.148.639	3.148.639
IV - Riserva legale	1.848.539	1.557.834
VI - Altre riserve	7.215.613 ⁽¹⁾	6.566.371
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	752.654	969.018
Totale patrimonio netto	13.367.031	12.638.015
B) Fondi per rischi e oneri	346.445	300.956
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	319.871	324.072
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	25.292.206	21.656.791
esigibili oltre l'esercizio successivo	24.533.857	25.946.529
Totale debiti	49.826.063	47.603.320
E) Ratei e risconti	203.952	4.347
Totale passivo	64.063.362	60.870.710

(1)

Altre riserve	31/12/2020	31/12/2019
Riserva straordinaria	7.215.613	6.566.371

Conto economico

	31-12-2020	31-12-2019
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	7.056.970	7.203.313
5) altri ricavi e proventi		
altri	324.325	187.740
Totale altri ricavi e proventi	324.325	187.740
Totale valore della produzione	7.381.295	7.391.053
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	2.643	2.935
7) per servizi	2.621.623	2.904.376
8) per godimento di beni di terzi	4.340	2.438
9) per il personale		
a) salari e stipendi	494.647	541.113
b) oneri sociali	140.722	159.254
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	71.945	65.427
c) trattamento di fine rapporto	40.481	36.369
e) altri costi	31.464	29.058
Totale costi per il personale	707.314	765.794
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	2.075.518	1.533.099
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	16.405	17.710
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	2.059.113	1.515.389
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	49.276	33.267
Totale ammortamenti e svalutazioni	2.124.794	1.566.366
13) altri accantonamenti	20.000	-
14) oneri diversi di gestione	191.665	226.058
Totale costi della produzione	5.672.379	5.467.967
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	1.708.916	1.923.086
C) Proventi e oneri finanziari		
15) proventi da partecipazioni		
altri	-	17
Totale proventi da partecipazioni	-	17
16) altri proventi finanziari		
b), c) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni e da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	97.732	60.864
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	65.492	24.338
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	32.240	36.526
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	3.016	9.722
Totale proventi diversi dai precedenti	3.016	9.722
Totale altri proventi finanziari	100.748	70.586
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	721.610	781.100
Totale interessi e altri oneri finanziari	721.610	781.100
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(620.862)	(710.497)
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
18) rivalutazioni		

a) di partecipazioni	30	-
Totale rivalutazioni	30	-
19) svalutazioni		
a) di partecipazioni	34	178
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	17.575	-
Totale svalutazioni	17.609	178
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	(17.579)	(178)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	1.070.475	1.212.411
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	275.327	243.393
imposte differite e anticipate	42.494	-
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	317.821	243.393
21) Utile (perdita) dell'esercizio	752.654	969.018

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
Enrico Bruschi



CIFRE, PROGETTI, PERSONE E SERVIZI

LA BENEFICA FA UN BILANCIO NON SOLO ECONOMICO

I nostri quartieri

Ecco qui dati e notizie su un altro anno di vita della nostra Cooperativa: un anno particolare, che ci ha fatto trascorrere molto più tempo del solito nelle nostre case e nei nostri quartieri.

Il **2020 de la Benefica** è qui raccontato attraverso le attività (poche, giocoforza), i progetti messi in cantiere (molti e importanti) e le scelte fatte dal Consiglio di Amministrazione e gli Uffici per consolidare e sviluppare la nostra Cooperativa nei prossimi anni.

I quartieri della Cooperativa

La Cooperativa la Benefica nasce nel 1901 per iniziativa di un gruppo di lavoratori decisi ad unire le forze per dare una soluzione dignitosa al problema dell'abitare. In questi **120 anni** di presenza sul territorio ha svolto un ruolo sociale molto rilevante, mettendo a disposizione dei giovani, delle famiglie novatesi e degli anziani appartamenti confortevoli e funzionali, in **11 diversi quartieri** della cittadina, ad un costo **moderato e sostenibile** per chi vive di un reddito da lavoro o da pensione.

Gli Alloggi, i Box, i Negozi

Dalla fondazione fino al **1999**, la Cooperativa ha costruito **1384** alloggi in grado di accogliere il crescente numero di soci.

Su 100 famiglie novatesi, circa 15 oggi abitano nelle case della Cooperativa. Ci sono poi **box (856** di cui 828 box e 28 posti auto) e **locali ad uso commerciale (45)** che vengono affittati anche ai non soci.

Nel corso dell'anno 2020, a causa delle restrizioni dovute al Covid, si sono avuti rallentamenti nei lavori negli alloggi, sia per le ristrutturazioni sia per le riassegnazioni, e si sono tenute solo 3 assemblee di assegnazione. Le riunioni per assegnare gli alloggi si sono svolte in sicurezza e sempre in presenza con ingressi contingentati e su prenotazione. L'interesse per gli alloggi è sempre crescente: secondo la **graduatoria di prenotazione** - che viene aggiornata in vista di ogni nuova assemblea - **i soci che risultavano in prenotazione a fine 2020 erano 307**.

Nelle tabelle qui sotto sono elencati gli alloggi e gli altri spazi (box, negozi) assegnati nel 2020.

Alloggi

Quartiere	Alloggi totali	Assegnati nel 2020*	Preassegnati in lavorazione**
Garibaldi (ristrutturazione)	36	-	
Bonfanti	36	-	
Cadorna	38	-	
XXV Aprile	284	11	1
Repubblica	16	-	1
Costa	142	4	4
Tonale	229	6	5
Monte Rosa	259	2	4
Campo dei Fiori	120	1	-
Gramsci, Turati	176	3	1
Edison, Marie Curie	44	1	-
Totale	1384	28	16

* Per alloggio assegnato si intende se firmato il contratto

** Appartamenti scelti dai soci in assemblea e ancora in lavorazione

Box

Su un totale di 828 box, al 31 dicembre 2020 ne risultavano liberi **217**. Un box può essere assegnato ai soci della cooperativa la Benefica, ma anche a chi non è socio a diverse condizioni economiche.

Quartiere	totali	di cui liberi	di cui non assegnabili
Via B. Latini	86	7	3*
Tonale	121	31	5**
Monte Rosa	250	70***	4**
Campo dei Fiori	117	36	
Costa	43	5	
Gramsci, Turati	158	42	27**
Edison, Marie Curie	53	26	
Totale	828	217	39

* a servizio della Cooperativa

** non assegnabili per infiltrazioni d'acqua

*** di cui 4 adibiti a deposito moto

Negozi

Nel 2020 sono stati assegnati **4** negozi e al 31 dicembre ne risultavano **6** disponibili nei quartieri Garibaldi, Turati, Bonfanti e Campo dei Fiori.

La Benefica in cifre

soci al 31/12/2020	3268
quartieri	11
appartamenti	1384
Box	856
Spazi commerciali	45
libretti risparmio ordinario al 31/12/2020	1789
libretti prestito vincolato al 31/12/2020	150
libretti deposito cauzionale al 31/12/2020	2104
totale depositi cauzionali alloggi	€ 5.359.190
prestito sociale ordinario	€ 18.886.590
prestito sociale vincolato	€ 4.324.500

I soci al 31 dicembre 2020 erano 3268 (3.243 nel 2019). Nel corso del 2020 ci sono stati 93 nuovi iscritti, 25 recessi, 41 defunti, 2 espulsi e 0 riammessi.

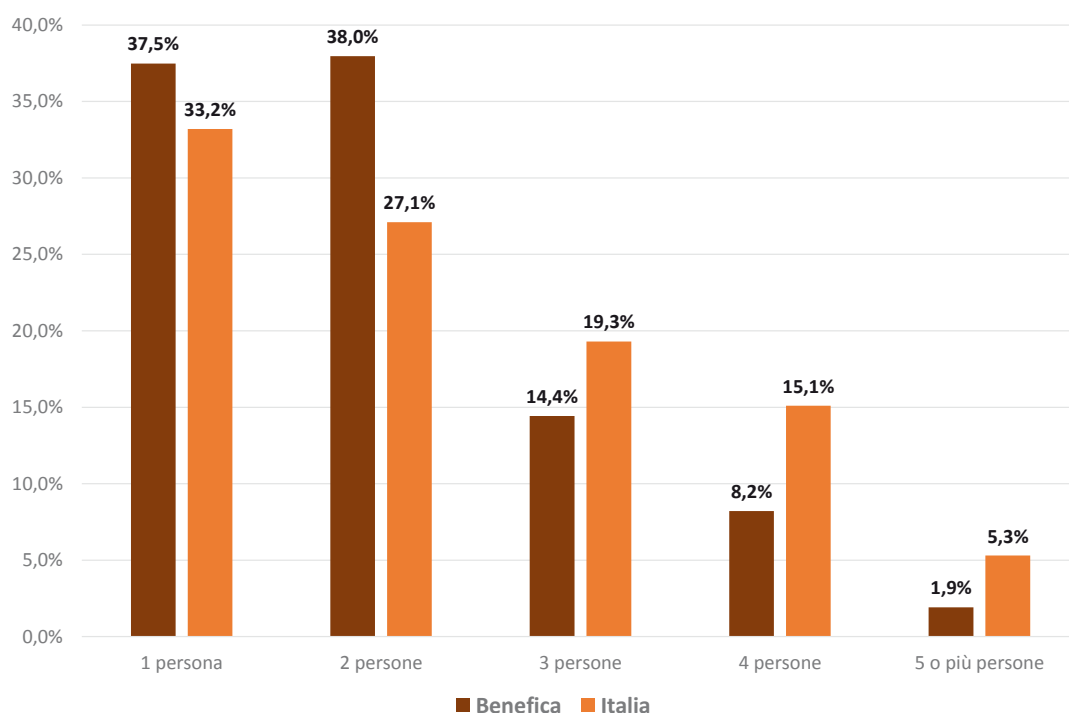
La scelta di molti di affidare i propri risparmi a la Benefica è confermata dalla costante richiesta di apertura di libretti di risparmio, come espressione della fiducia dei Soci nella Cooperativa. Al 31/12/20 il **Prestito Sociale** era composto da 1.789 conti complessivi di risparmio cooperativo ordinari e 150 conti di risparmio cooperativo vincolati.

Nel 2020 il Prestito sociale è calato di oltre 300mila euro (23.211.090 anno 2020 contro i 23.589.634 del 2019). Nel corso dell'esercizio 2020 non è stata effettuata alcuna emissione di prestito vincolato.

Chi vive in Benefica

Nel complesso, secondo i dati forniti dai residenti e registrati dagli Uffici, attualmente in Benefica vivono più di **2500 persone**, suddivise in nuclei monofamiliari o composti da 2, 3, 4, 5 soggetti e più.

COMPOSIZIONE DELLE FAMIGLIE PER NUMERO DI COMPONENTI



La casa ad un costo sostenibile

La Benefica ha sempre garantito ai soci case in godimento a **costi ragionevoli e sempre inferiori rispetto al mercato medio** degli affitti di Novate, di altre cooperative dei dintorni e, più in generale, dei comuni serviti dalle Ferrovie Nord tra Milano e Saronno. **Il canone a metro quadro calpestabile** aggiornato è di **€ 65,91** (spese escluse) per tutti i quartieri esclusi Edison-Curie (€ 64,45) e Repubblica (€ 68,48).

Il canone per 4 tipologie di alloggi

Metri quadri dell'alloggio	Canone massimo annuo
40 mq	€ 2.636,40
50 mq	€ 3.295,50
70 mq	€ 4.613,70
80 mq	€ 5.272,80

Rateizzazione del deposito cauzionale

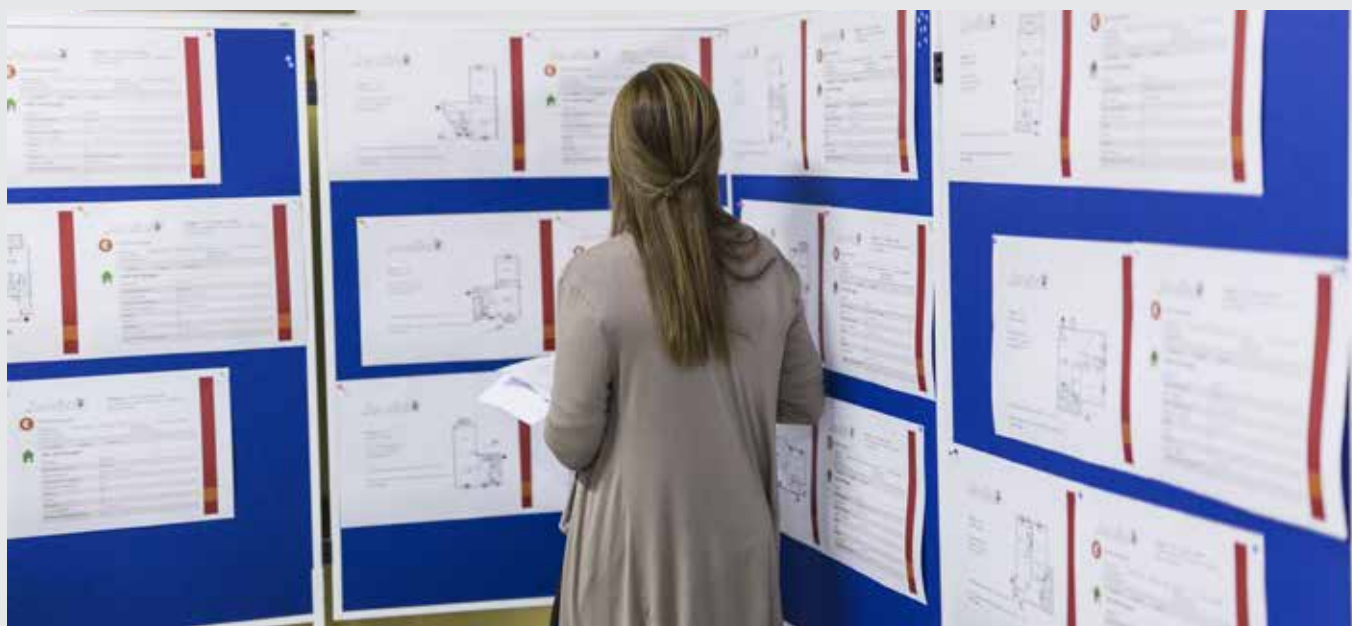
Quando si affitta una casa viene richiesto un deposito cauzionale. La Benefica chiede ai soci il deposito di un anno di affitto, necessario per ridurre la perdita della Cooperativa in caso di morosità o danni all'alloggio. Dal 2017 è possibile **rateizzare il deposito in 10 rate trimestrali**.

Per usufruire di questa facilitazione è necessario **avere redditi bassi** ed essere **giovani sotto i 36 anni** soli o in coppia o in coabitazione, **famiglie monoparentali** con figli a carico, nuclei familiari con un componente di **età superiore ai 65 anni**.

Le **rateizzazioni** richieste nel 2020 sono state **1**. Dal 2015 è anche possibile avvalersi di un **Garante: nel 2020 ne hanno usufruito 4 soci**.

Le assegnazioni nel 2020

Nel corso del 2020, causa covid le assemblee di assegnazione si sono svolte nelle seguenti date: 30 gennaio, 15 luglio, 24 settembre.



	2020	2019
Alloggi assegnati e preassegnati	44 *	93
Ristrutturati	19	55
Riassegnati (con piccole manutenzioni)	25	38

* 28 assegnati + 16 preassegnati

Nuovi assegnatari e preassegnatari	27	83
Cambio alloggio	17	10

Il problema di chi non paga

Il 2020 sicuramente è stato un anno particolare, la pandemia ha causato l'allungamento dei tempi di pagamento delle fatture, del ricevimento dei contributi comunali/regionali e, per finire, il **blocco totale degli sfratti per morosità**.

Nonostante questa situazione, la Cooperativa è riuscita non senza fatica, ad ottenere la restituzione di 2 unità immobiliari, di cui era stata chiesta la procedura di sfratto, senza l'intervento dell'Ufficiale Giudiziario né delle forze dell'ordine.

Nel corso del 2020 i soci della Cooperativa hanno potuto usufruire di diversi bandi Regionali a sostegno della morosità incolpevole a causa del Covid; sono circa **100 le domande presentate per un importo complessivo di circa 83mila euro**. Poco più del 50% dei contributi sono stati liquidati entro il 31 dicembre e i restanti verranno liquidati nel corso del 2021. **L'ufficio supporto fragilità** ha agevolato i soci nella presentazione di tali domande proponendo altresì il ricorso ad altri sussidi, al fine di ridurre al minimo l'aumento delle sofferenze.

L'importo dei crediti per canoni non riscossi è aumentato di circa 80.000 euro, per metà dovuti a quanto sopra detto e per metà a causa di difficoltà temporanee dei soci, legate sempre alla pandemia. Si segnala che nel corso del 2020, attraverso i piani di rientro con il Legale della Cooperativa, sono stati incassati circa 70.000 euro.

La situazione dello sfitto

La Cooperativa al 31/12/2020 ha **106** alloggi sfitti. Nella tabella indichiamo il numero di appartamenti sfitti per quartiere. Gli appartamenti non assegnabili sono **53** e non possono essere proposti in assegnazione poiché necessitano di interventi più radicali, che comportano un importante investimento. Il CdA sta ricercando soluzioni finanziarie per dare una soluzione al problema.

Quartiere	Alloggi sfitti	Alloggi non assegnabili*
Garibaldi	24	24
Bonfanti	9	9
Cadorna	13	13
XXV Aprile	13	6
Repubblica	3	1
Costa	10	0
Tonale	14	0
Monte Rosa	4+6	0
Campo dei Fiori	2	0
Gramsci, Turati	7	0
Edison Marie Curie	1	0
Totale	106	53

* alloggi che necessitano di interventi strutturali di rinforzo

N.B. nei primi mesi del 2021 sono stati liberati i restanti 12 alloggi del quartiere Garibaldi per l'avvio dei lavori di una corposa **ristrutturazione di tutto l'immobile**.

Contro lo sfritto: Bando regionale 2020

Il progetto straordinario di ristrutturazione di 45 alloggi messo in atto dalla Cooperativa alla fine del 2018 per la diminuzione degli appartamenti sfritti si è concluso nei primi mesi del 2020 con l'assegnazione degli ultimi appartamenti ristrutturati.

Da anni la Cooperativa attendeva l'occasione per mettere mano alla ristrutturazione di circa **50 appartamenti sfritti** nelle case di ringhiera che necessitavano di interventi corposi. Benefica ha colto l'occasione che si è presentata nel 2020 con il Bando di Regione Lombardia, nell'ambito della legge sulla Rigenerazione urbana, presentando due progetti: uno per la ristrutturazione del **quartiere Garibaldi** e un altro **"Case sparse"** per **28 appartamenti** sparsi in diversi quartieri (Cadorna, Bonfanti, Scala N in XXV Aprile). Il progetto **"Case sparse"** è stato ammesso e sarà finanziato mentre il progetto sulla ristrutturazione del quartiere Garibaldi **non è stato ammesso** per i tempi lunghi necessari ad un intervento di radicale ristrutturazione del quartiere.

Il progetto di riqualificazione del quartiere con la sistemazione dei **36 alloggi** comunque procederà, i **lavori di efficientamento energetico** saranno finanziati dal **Superbonus 110%**, la ristrutturazione sarà realizzata con altre risorse.

Convenzioni con Enti e Cooperative

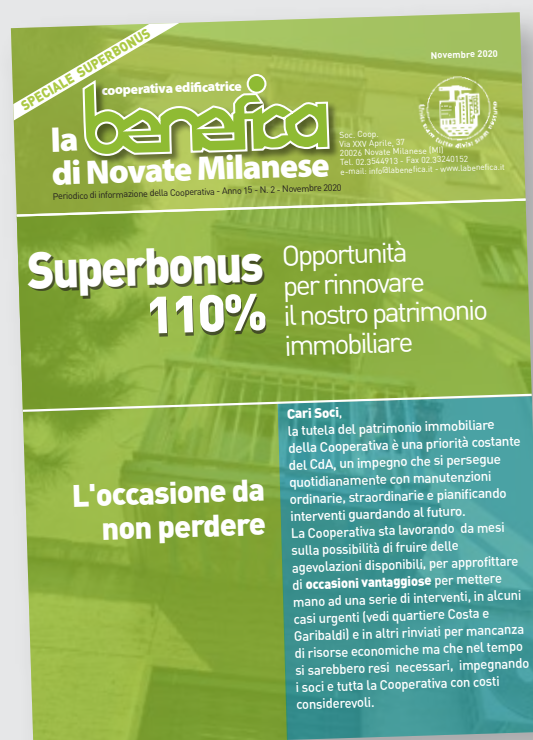
Nel 2020 è proseguito il rapporto di collaborazione con cooperative ed enti con finalità sociali: **"La Cordata"** soc. coop., la Cooperativa **"Lotta contro l'emarginazione"** e **Comuni Insieme per il Sociale** con Comune di Novate Milanese e Fondazione Cariplo. In totale sono 15 gli alloggi destinati alle fragilità.

Superbonus 110%

Il 2020 ha segnato una svolta per la vita della Cooperativa perché, si è potuto dare avvio a corposi interventi di ristrutturazione in vari quartieri.

Con il "Superbonus 110%" la Cooperativa, dopo un complesso iter di studio, progettazione e contrattazione iniziato nel 2020, che ha impegnato a lungo gli uffici e il CdA, ha scelto in Rettagliata Tech il **partner finanziario** che, tramite l'opzione della **cessione del credito di imposta**, si occuperà di finanziare i lavori di efficientamento energetico, così da effettuarli a costo zero, o quasi, per i Soci. Nei primi mesi del 2021 sono iniziati i lavori nei quartieri Monte Rosa, Costa e Garibaldi.

Purtroppo le restrizioni sanitarie hanno impedito le assemblee di presentazione del progetto ai soci. Nell'ottobre 2020 è stato distribuito ai soci un **opuscolo illustrativo** e successivamente è stato pubblicato sulle bacheche elettroniche un pratico vademecum con domande e risposte aggiornato periodicamente. Si è inoltre istituito un apprezzato **servizio quotidiano di ascolto** e di informazione per i Soci (**linea telefonica dedicata** al nr. 348.0175070).



Servizi, progetti e solidarietà

■ ProntoSoci

È un servizio gratuito (piccola spesa, consegna e ritiro di certificati medici ecc.) gestito da soci volontari (escluso il mese di agosto). Le chiamate nel 2020 sono state complessivamente 76. Questa diminuzione di chiamate è stata causata dal fatto che i soci si sono rivolti maggiormente alle diverse modalità di assistenza e di supporto messe in campo dal Comune e dalla Protezione Civile a cui hanno partecipato anche i nostri volontari. È possibile contattare ProntoSoci, chiamando il 335.1022971 (dalle 10 alle 12 - dal lunedì al venerdì).

■ Bonifici su libretto di risparmio

Dal 2016 è partito il servizio che dà ai soci la possibilità di fare versamenti sul libretto con un bonifico bancario, senza dover passare dallo sportello della Cooperativa. La proposta è nata grazie ad una convenzione stipulata dalla Benefica con la Banca di Credito Cooperativo di Carate Brianza. I soci che ne hanno fatto richiesta sono 102.

Questo servizio si è dimostrato di grande comodità. Il socio interessato può attivare il servizio, facendone richiesta allo sportello soci.

■ Fondo iniziative quartieri

Il progetto avviato nel 2019 che finanzia il fondo a favore di iniziative di carattere sociale e di aggregazione nei quartieri (€ 5.000 annui per un massimo di € 500 per progetto) ha visto un minor utilizzo delle risorse a causa delle restrizioni Covid. Nell'anno 2020 due quartieri, Gramsci-Turati e XXV Aprile hanno usufruito di questa opportunità per allestire addobbi e luminarie natalizie e portare un tocco di gioia in un anno purtroppo meno festoso.

■ Convenzioni

La Cooperativa continua a stipulare convenzioni con alcune realtà del territorio (artigiani, commercianti, aziende, ecc.) per fornire ai soci servizi utili ad un costo conveniente. Anche nel 2020 sono state rinnovate o attivate nuove varie convenzioni, sia per esercizi che per servizi, disponibili sul sito www.labenefica.it nella sezione "I servizi". L'elenco è in continuo aggiornamento.



L'organizzazione della cooperativa

■ Il Consiglio di Amministrazione

Il Consiglio di Amministrazione è stato rinnovato nel maggio 2018 ed è in carica fino al giugno 2021. Il lavoro del Consiglio si organizza in **Commissioni operative** (Comunicazione, Finanziaria, Sociale, Strategie Benefica, Tecnica).

Nel gennaio 2020 il consigliere Giacomo Venturini ha dato le dimissioni e il CdA in data 29 maggio 2020 ha cooptato il socio Giancarlo Basilico, operazione poi ratificata all'assemblea ordinaria dei soci 2020 svoltasi a giugno.

Nominativo	Carica
Enrico Bruschi	presidente
Luciana Sabbattini	vicepresidente
Elena Maria Balzola	consigliere
Franca De Ponti	consigliere
Alessandro Guerretti	consigliere
Giancarlo Mammarella	consigliere
Gianpaolo Orlandi	consigliere
Claudio Ballabio	consigliere
Giancarlo Basilico	consigliere

Il Collegio sindacale è formato da: Marco Maria Lombardi (Presidente), Marco Beretta e Luigi Corbella (sindaci).

Il CdA nell'anno 2020 ha effettuato:

- 24 consigli;
- 15 pre-consigli;
- 44 delibere approvate

■ Commissione tecnica e commissione elettorale

La **Commissione Tecnica** e la **Commissione Elettorale** fungono da supporto al CdA.

La **Commissione Tecnica** partecipa attivamente alle gare d'appalto, a cui sono invitati i referenti dei quartieri, si confronta con il CdA e l'Ufficio Tecnico sulla fattibilità di manutenzioni ordinarie e straordinarie. **7 gli incontri effettuati nel 2020.**

La **Commissione Elettorale** si occupa di seguire le procedure relative alla raccolta delle candidature per le diverse cariche elettive in cooperativa.

I **Comitati di Quartiere (CdQ)** sono espressione dei Soci del loro quartiere e collaborano con il Consiglio di Amministrazione (CdA) formulando pareri, suggerimenti e proposte, riportando esigenze e iniziative.

Sul sito www.labenefica.it nella sezione Quartieri potete trovare i singoli recapiti.

La struttura operativa

Numero collaboratori nel 2020	17
Dipendenti a tempo pieno	10
Dipendenti a part time	6
Collaboratore esterno	1

Direttore	1
Settore Amministrativo	4
Sportello Soci	3*
Comunicazione	1
Responsabile Ufficio Tecnico	1
Amministrativo (uff. tecnico)	1
Manutenzioni e ristrutturazioni (uff. tecnico)	4*
Custodi (uff. tecnico)	2

* 1 risorsa a tempo determinato inserita nel 2018 per il progetto di ristrutturazione straordinaria di 45 alloggi.
I due contratti si sono conclusi a novembre 2020.



L'attività dell'Ufficio Tecnico

Nel corso del 2020 l'Ufficio Tecnico ha gestito:

- Ticket consuntivati o gestione ticket (interventi richiesti dai soci): **1.623**
- Segnalazioni evase (richiesta informazioni, dati catastali, consulenze per interventi, recapiti fornitori, richiesta chiarimenti consumi acqua e riscaldamento, info su lavori in corso): **2.266**
- Ricevimento soci: sospeso causa pandemia

L'Ufficio Tecnico ha effettuato:

- effettuato **4** incontri (videocall) con cadenza trimestrale per aggiornare i Comitati di Quartiere su situazioni immobili, impianti ascensori, lavori in corso
- indetto **3** incontri della Commissione tecnica su adeguamento VVF, Superbonus110%, rifacimento centrali termiche
- rinnovato per 3 anni il contratto di servizio con l'impresa di pulizie SPM
- affidato l'incarico a Gidueproject per la revisione dei progetti Vigili del Fuoco.

Sportello Soci

Nel 2020, nonostante il periodo di pandemia, lo Sportello Soci ha ricevuto circa **4000** persone per lo svolgimento delle operazioni di riscossione canoni, prelievi e versamenti, iscrizioni, apertura libretti e richiesta informazioni. Dal mese di maggio, per poter riaprire al pubblico in sicurezza, lo Sportello Soci ha iniziato a **ricevere su appuntamento**. Tale procedura, oltre ad essere funzionale, ha riscontrato l'apprezzamento da parte dei soci, pertanto si ritiene di adottare permanentemente questa modalità.



Il rapporto con i soci (e non solo): informare e partecipare

Lavoro da remoto e accessi contingentati: Uffici sempre attivi

L'emergenza sanitaria ha imposto anche ai nostri uffici nuove modalità di accesso e di ricevimento al pubblico. Nei primi mesi di lockdown è stato necessario predisporre per dipendenti e collaboratori il **lavoro da remoto e interrompere anche manutenzioni e ristrutturazioni**, fatte salve le urgenze. Nei mesi successivi e per le operazioni improrogabili, è stato invece ammesso l'accesso agli uffici per i Soci o i Professionisti esterni **solo su appuntamento**, modalità che sarà mantenuta in vigore fino a nuove disposizioni governative. La comunicazione con i Soci è stata mantenuta con la costante, spesso quotidiana, pubblicazione sul sito web di avvisi e aggiornamenti, e la collaborazione del personale ha permesso di **non far mai interrompere il regolare svolgimento del lavoro quotidiano** portando avanti con impegno e precisione pratiche e lavoro di routine per tutto il 2020.

Sito Internet

Il sito www.labenefica.it presenta in modo aggiornato proposte e notizie della Cooperativa e tutte le informazioni sul suo funzionamento. Durante il 2020 si è lavorato "dietro le quinte" alla riorganizzazione del sito web, andato online nei primi mesi del 2021, compresa l'area personale riservata ai Soci. La voglia di rinnovare grazie alla tecnologia la modalità di comunicazione con il corpo sociale ha dato avvio anche ad una campagna di comunicazione per **incrementare l'uso della comunicazione online** e l'invito ad utilizzare per quanto possibile solo il formato digitale dei documenti.

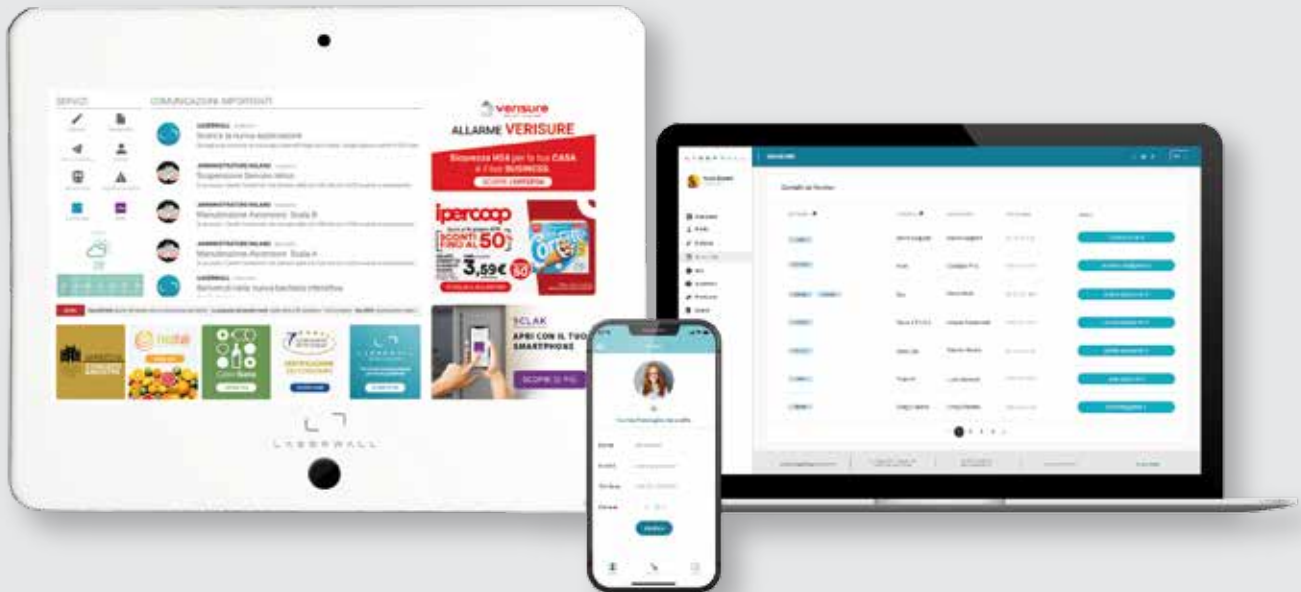
Un progetto che ha da subito visto adesioni molto consistenti e che continuerà nel tempo.

Il sito viene frequentemente visitato e crescono con regolarità anche gli **iscritti alla newsletter**, soci e non soci. Da gennaio a dicembre 2020 i visitatori del sito sono stati 12.481. La pagina più consultata è stata quella "alloggi disponibili" (7.284) e "ottenere un alloggio" (3447) seguita da "news ed eventi" (2279) e, poco dietro, "la cooperativa" (2267). Il sito durante la pandemia è stato per alcuni mesi il solo mezzo, insieme a newsletter e telefono, per restare aggiornati e chiedere informazioni non essendo ancora state installate le laserwall (a dicembre).



Laserwall negli spazi comuni: avvisi subito a portata di clic!

Un'altra importante novità che ha visto la luce nel 2020 è stata sicuramente la Laserwall, la bacheca elettronica installata con schermi interattivi negli spazi comuni dei nostri quartieri. Comunicare sempre meglio e più velocemente con i Soci resta l'obiettivo delle attività di la Benefica. Questa ci è sembrata una buona opportunità per la sua immediatezza e semplicità di utilizzo e perchè non ha comportato costi né per i Soci né per la Cooperativa.



Laserwall è uno schermo multifunzione gestito a distanza dagli Uffici per diffondere avvisi e notizie in tempo reale, e la sua utilità si sta rivelando particolarmente propizia in occasione dei lavori di ristrutturazione per aggiornare i soci sulle esigenze di cantiere o per diffondere avvisi urgenti di interruzioni di servizi o riparazioni.

Lo schermo è interattivo, permette cioè al Socio di leggere semplicemente toccando lo schermo (**sistema touch screen**) cercando le notizie di interesse o, dopo essersi registrato con un pin ricevuto dal sistema, interagire per segnalare lui stesso eventuali guasti. E' anche possibile scaricare una **app gratuita** sul proprio smartphone per ricevere in tempo reale gli ultimi aggiornamenti anche quando si è lontano da casa, o magari per la scala dove abitano i propri cari anziani che sono meno "tecnologici". A tutela della privacy e della sicurezza ricordiamo che le telecamere di cui è dotato ogni schermo ad oggi **non sono attive** e il servizio di videosorveglianza – possibile in futuro con un'implementazione a pagamento del software – ad oggi **non è previsto**.



Area Soci

L'area soci dal 2021 ha una nuova veste: è stata infatti da poco rinnovata con la messa online del nuovo sito web istituzionale.

Nella sezione riservata Area Soci del sito www.labenefica.it si possono scaricare i propri costi di conguaglio, le fatture (fino a 2 anni dall'emissione), la scheda catastale, le spese generali e quelle relative alle manutenzioni, gli ultimi movimenti sul libretto, l'estratto conto al 31 dicembre, la lettura dei consumi di acqua calda e riscaldamento e richiedere la modifica del numero dei componenti il nucleo familiare.

L'accesso alla propria Area Personale è possibile dal sito o con la specifica App installabile sul proprio smartphone o tablet. Istruzioni dettagliate sono presenti sul sito.

Per ragioni di riservatezza e per ragioni tecniche (per la migrazione alla nuova piattaforma), ad ogni Socio su richiesta viene fornita una **NUOVA password iniziale di accesso**. Dopo il primo accesso, è possibile modificare la password. Raccomandiamo di effettuare questa operazione quanto prima. Tenendo presente che l'Area Soci contiene dati sensibili (anagrafica, valore depositi, fatture ecc.), la Cooperativa la Benefica verificherà che la password venga fornita unicamente al Socio o ad una persona dallo stesso delegata.

E' sempre possibile aderire, e invitiamo tutti a farlo quanto prima.

Di seguito ricordiamo le modalità per ottenere la password iniziale di accesso:

1. I Soci già registrati nell'attuale Area Soci hanno ricevuto direttamente la nuova password via posta. Dovranno unicamente far pervenire agli Uffici il modulo di adesione al servizio documenti online. Tale modulo è comunque reso disponibile sul sito nella sezione Modulistica, in basso in home page.
2. I Soci che ancora non sono registrati potranno ottenere la password iniziale scegliendo una delle seguenti modalità:
 - a) Presentandosi allo Sportello Soci (su appuntamento) con il proprio documento di identità e con il modulo di richiesta/adesione, compilato e firmato. Contestualmente alla richiesta, al socio verrà assegnata la password iniziale.
 - b) Inviando al seguente indirizzo e-mail: areasoci@labenefica.it (con oggetto: richiesta di password iniziale), il modulo di richiesta/adesione, compilato e firmato unitamente al proprio documento di identità.

Il Socio riceverà la password iniziale allo stesso indirizzo e-mail da cui perverrà la richiesta. Il modulo e il documento di identità potranno anche essere fotografie scattate con un normale smartphone, purché siano ben leggibili. Il Socio successivamente potrà modificare la propria password. In caso di smarrimento o dimenticanza della password, servirà ripetere la procedura per ottenere una nuova password iniziale.

Newsletter

Almeno una volta al mese i soci che hanno fornito il proprio indirizzo email ricevono una **Newsletter**, che viene anche affissa nelle bacheche nei quartieri, con gli aggiornamenti relativi alle decisioni prese dal Consiglio di Amministrazione, le notizie di rilievo, le informazioni utili su appuntamenti e vita di quartiere e le proposte della Cooperativa. Saltuariamente viene inviata una comunicazione aggiuntiva per aggiornare i soci su singoli eventi.

Per ricevere la nostra Newsletter si richiede l'iscrizione scrivendo un'email all'indirizzo info@labenefica.it o registrandosi direttamente sul sito www.labenefica.it nell'apposita sezione in home page.

Restare informati è utile e importante e permette agli Uffici di essere più diretti e tempestivi nella comunicazione con i Soci.

Incontri e assemblee

L'**Ufficio Tecnico** incontra trimestralmente i Comitati di Quartiere (CdQ) aggiorna su consumi individuali, spese e manutenzioni, consegnando documentazione stampata che può essere consultata dai Soci.

Nel 2020 gli incontri sono stati 3 per rendicontazione della situazione degli immobili (sfitti, assegnazioni), costi di manutenzione ordinaria e straordinaria, comunicazioni lavorazioni particolari.

L'**Ufficio Amministrativo** aggiorna i CdQ ogni semestre per dare informazioni sulla gestione economica e consegnare ai CdQ la documentazione relativa alle gare di appalto.

Il **Consiglio di Amministrazione** in tempi normali incontra periodicamente i CdQ e i soci nei quartieri in assemblee di presentazione del bilancio o incontri su progetti specifici. L'emergenza Covid ha impedito durante il 2020 di effettuare questi apprezzati appuntamenti di confronto e comunicazione diretta.

A causa delle restrizioni alle attività sociali, la Benefica è stata indotta a sperimentare anche una inedita modalità di svolgimento dell'**assemblea ordinaria** dei soci di approvazione del bilancio.

La Cooperativa ha infatti deciso di avvalersi della facoltà prevista dall'art. 106, comma sesto, del decreto legge 17 marzo 2020 n. 18 (decreto "cura Italia") con l'intervento in assemblea dei Soci aventi diritto al voto esclusivamente tramite il "**rappresentante designato**" (art. 135 undecies del decreto legislativo 24 febbraio 1998 n. 58 ("Testo Unico della Finanza") **senza partecipazione fisica dei Soci**, che avevano precedentemente ricevuto a domicilio le schede.

La raccolta delle schede è avvenuta negli uffici e in alcuni quartieri della Cooperativa in date prestabilite per poi far conferire le deleghe in assemblea, svoltasi nella sede della Cooperativa alla presenza degli unici soggetti legittimati ossia Presidente, Segretario, Rappresentante Designato, Sindaci effettivi e con collegamento live da remoto via internet per tutti i Soci. Questa soluzione ha permesso, senza eccessivi disagi, di ottemperare in tutta regolarità alle disposizioni statutarie della cooperativa ai tempi di covid.



CONTATTI



SPORTELLO SOCI

RICEVE

da lunedì a giovedì 9.00 - 12.00 / 15.00- 18.00

venerdì 9.00 - 13.30

Tel.: 02 3544913

UFFICIO TECNICO

RICEVE

da lunedì a giovedì 11.00 - 12.00 / 17.00 - 18.00

venerdì 11.00 - 12.30

Tel.: 02 89367374



Via XXV Aprile, 37/41
20026 Novate Milanese (MI)



02.3544913



info@labenefica.it - www.labenefica.it

