

SPECIALE BILANCIO

Maggio 2022



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 17 - N. 1 - Maggio 2022



Bilancio 2021

- Convocazione Assemblea generale Soci
- Istruzioni per il voto
- Relazione a cura del Presidente
- Bilancio 2021 in sintesi
- Bilancio 2021 abbreviato
- Cifre, progetti, persone e servizi

La Benefica fa un bilancio (non solo economico)

Convocazione Assemblea Generale Straordinaria e Ordinaria dei Soci

I Signori Soci sono convocati in Assemblea Generale Straordinaria e Ordinaria in prima convocazione per il giorno 27 Giugno 2022 alle ore 8,30 presso la Sede Legale in Novate Milanese, Via XXV Aprile, 37 ed occorrendo in **seconda convocazione per il giorno 28 giugno 2021 alle ore 9,30** per discutere e deliberare sul seguente

ORDINE DEL GIORNO:

Parte Straordinaria:

1. Modifica art. 21; 2h dello Statuto – Commissione Elettorale;
2. Modifica art. 29 dello Statuto – modalità svolgimento delle sedute del Consiglio di amministrazione;

Parte Ordinaria:

1. Deliberazioni ai sensi dell'art. 2364 del Codice Civile: approvazione del bilancio d'esercizio chiuso al 31.12.2021 e relativi allegati;
2. Nomina del Collegio Sindacale e del suo Presidente; determinazione compenso;
3. Modifica Regolamento Commissione Elettorale;
4. Modifica Regolamento Commissione Tecnica;
5. Nomina della Commissione Elettorale;
6. Nomina della Commissione Tecnica.

La Presidente del Consiglio di Amministrazione



Novate Milanese, Maggio 2022

Cari Soci e care Socie,

perdurando la situazione sanitaria (COVID-19-Coronavirus), al fine di evitare la diffusione del contagio, le restrizioni emanate dal Governo consentono lo svolgimento dell'assemblea a "porte chiuse" **SENZA LA PARTECIPAZIONE FISICA DEI SOCI** (L.27/20), ovvero tramite il "Rappresentante Designato" designato dalla Benefica (ai sensi dell'art. 135-undecies del D.lgs. n. 58/1998, come richiamato dall'art. 106, comma 6, del D.L. 18/2020).

Il Rappresentante nominato è l'Avv. Luigi Bellezza Rosati di Milano.

Il CdA ha anche deciso di riprendere la pratica delle assemblee nei quartieri, per poter presentare il bilancio e gli altri punti all'ordine del giorno. In questo modo si ritiene di poter garantire un affollamento contenuto. Durante queste assemblee i Soci potranno esprimere il proprio voto.

Luogo		data	orario
XXV Aprile	Repubblica 1, XXV Aprile	Sabato 28 maggio 2022	dalle 10:00 alle 12:30
M. Rosa	M. Rosa, Tonale	Giovedì 9 giugno 2022	dalle 18:30 alle 20:30
Campo dei Fiori	Campo dei Fiori	Giovedì 16 giugno 2022	dalle 21:00 alle 23:00
Gramsci/Turati	Gramsci/Turati e Edison/Curie	Martedì 21 giugno 2022	dalle 21:00 alle 23:00
Circolo Sempre Avanti	Bonfanti, Cadorna e Costa	Giovedì 23 giugno 2022	dalle 18:00 alle 20:30

E' anche possibile votare presso gli uffici di Via XXV Aprile dal 30 maggio al 24 giugno dalle ore 14 alle ore 15, presentandosi con la fotocopia di un documento di identità valido.

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 la Presidente della Cooperativa, Luciana Sabbattini (ai sensi del comma 7 dell'art. 23 dello Statuto).

Assemblea straordinaria

1. Modifica art. 21 – comma 2.h dello Statuto – Commissione Elettorale. Si propone la seguente modifica: nomina della Commissione Elettorale composta da **cinque o sette** Soci
2. Modifica allo Statuto, affinché anche in futuro possa si possa partecipare al Consiglio di Amministrazione in modalità di videoconferenza.
All'art. 29 dello Statuto – modalità svolgimento delle sedute del Consiglio di amministrazione, sarà aggiunto un comma 2 bis con il seguente testo:
"La riunione del Consiglio di Amministrazione può avere luogo in modalità di videoconferenza. In tal caso l'avviso di convocazione deve contenere, oltre all'indicazione del giorno e dell'ora, quella della piattaforma elettronica sulla quale la riunione si terrà e delle credenziali eventualmente necessarie per connettersi".

Assemblea ordinaria

1. Approvazione del bilancio d'esercizio chiuso al 31.12.2021 e relativi allegati.

Il bilancio d'esercizio è il documento previsto dal Codice Civile in cui gli amministratori rendono conto ai Soci lo "stato di salute" di ogni società. Si tratta di un documento complesso, di non facile comprensione. Per questo motivo da qualche anno il Bilancio viene presentato in forma abbreviata preceduto da una parte che illustra i dati salienti e gli elementi più rilevanti arricchito da grafici. Un'ulteriore sezione chiamata "Bilancio non solo economico", che pubblichiamo da più di 6 anni, aggiorna sulla vita della nostra cooperativa con dati, progetti e servizi.

Evidenziamo ai Soci che il bilancio su cui esprimeranno il loro voto è quello nella forma richiesta dal Codice Civile, ovvero quello integrale.

Ricordiamo che il Bilancio integrale è pubblicato sul sito della Benefica, è a disposizione presso gli uffici dietro semplice richiesta ed è consultabile presso i Comitati di Quartiere.

2. Nomina del Collegio Sindacale e del suo Presidente; determinazione compenso

Si propongono a questo ruolo i seguenti professionisti:

Rag. Marco Beretta, Dottor Luigi Corbella, Dottor Marco Maria Lombardi, quali membri effettivi; Dottor Andrea Marinaccio e Dottor Francesco Maria Morabito quali membri supplenti.

Si propone come presidente del collegio il dottor Marco Maria Lombardi

Si propone che il compenso ai membri del Collegio Sindacale sia di € 42.000,00

3. Modifica Regolamento Commissione Elettorale

Si propone la seguente modifica (in grassetto) dell'art. 2 per superare l'attuale rigidità della composizione della commissione che prevede solo 7 componenti.

Art. 2 – Composizione, nomina e durata. **La Commissione è composta da un numero di cinque o sette Soci.**

4. Modifica Regolamento Commissione Tecnica;

Si propongono le seguenti modifiche degli artt. 2, 3 e 8.

Art. 2 – Funzioni (modifiche in grassetto)

Si modifica la lettera a) come segue: **ha funzioni consultive a supporto del C.d.A. (e delle sue Commissioni) e dell'Ufficio Tecnico della Cooperativa.**

Si eliminano le lettere b) e c).

Art. 3 – Materie di competenza (modifiche in grassetto)

Si modifica la lettera a) come segue: **fasi di programmazione, fasi di fattibilità nonché fasi di individuazione di obiettivi e/o strategie delle attività e interventi sul patrimonio edilizio della Cooperativa;**

Si eliminano le lettere b) e c).

Art. 8 – Operatività (modifiche in grassetto)

Si integra la lettera a) come segue: le funzioni di cui all'art. 2 lettera a) sono espletate **ad impulso e/o** su richiesta del C.d.A., delle sue Commissioni o dell'Ufficio Tecnico della Cooperativa **ed anche su proposte indicate dalla Commissione Tecnica stessa.**

Si eliminano le lettere b) e c).

5. Nomina della Commissione Elettorale

I candidati sono:

Silvano	CARRA
Maria	COLANTUONO
Annie Laure	DJUIKAM
Mattia	LOZZA
Gloria M.C.	MAGNI
Lucia	MANGIAROTTI
Sergio Ercole	RIZZI
Antonio	TURRI
Davide	VANNINI

6. Nomina della Commissione Tecnica

I candidati sono:

Andrea	CONSONNI
Patrizia	DAL MOLIN
Giovanni	FORTE
Ettore	GARLATI
Giuseppe	SORBARA
Mario	TESTA



Relazione a cura del Presidente

Gentili Soci e Socie,

come tutti sappiamo, il 2020 è stato un anno terribile per l'Italia. I contraccolpi della pandemia e dei prolungati lockdown hanno prodotto una eccezionale caduta della ricchezza del nostro paese, con un calo del PIL del 9 per cento.

Come si può desumere dai dati di vari centri (in particolare Banca d'Italia e Istat), nel 2021 l'Italia ha conseguito un forte recupero del prodotto interno lordo, cresciuto del 6,6 per cento in termini reali, cioè depurando il dato dall'impatto dell'inflazione.

In particolare nel periodo estivo: i consumi delle famiglie sono cresciuti e la riduzione delle restrizioni dopo il secondo lockdown ha favorito il crescere delle spese in trasporti e vacanze. Naturalmente tutto questo ha significato una ripresa dopo le chiusure, anche se le condizioni del paese sono ancora distanti dalla situazione pre-covid. Inoltre la pandemia ha accentuato notevolmente le disuguaglianze nel nostro paese, ampliando le distanze tra ricchi e poveri. In Benefica si è registrato solo un lieve aumento della morosità dovuto a momenti di crisi aziendale che ha colpito alcuni nostri Soci. Comunque il numero di Soci in difficoltà è rimasto sostanzialmente invariato.

L'ufficio fragilità ha affiancato, come sempre, i Soci in difficoltà nella richiesta dei vari bonus erogati dai diversi enti pubblici recuperando, a copertura di parte della morosità, contributi per circa € 130.000 relativi sia al "bando sostegno affitto" sia al "bando per redditi da sola pensione", entrambi erogati attraverso Comuni Insieme. Ulteriori € 8.000 sono stati erogati direttamente dal Comune di Novate Milanese per "emergenze abitative".

Negli ultimi mesi del 2021 il ritmo di crescita del nostro paese è stato rallentato dalla quarta ondata dell'epidemia Covid-19, dalla carenza delle materie prime che ha colpito l'industria manifatturiera e non solo (anche i nostri cantieri ne hanno risentito) e dall'impennata dei prezzi del gas naturale e dell'energia elettrica, che peraltro erano già cresciuti dalla primavera. Tutto questo è stato aggravato dalla guerra in Ucraina, con un impatto presumibilmente pesante sulle bollette delle famiglie e sui conti della cooperativa.

Come avevamo rilevato lo scorso anno, già la pandemia aveva provocato aumento della povertà economica, educativa e relazionale. Per quasi due anni il Covid ha reso impossibili incontri con i Soci, la vita sociale nei quartieri e l'organizzazione dell'assemblea annuale dei Soci in presenza. Anche quest'anno, sempre per precauzione, l'assemblea dei Soci prevista in giugno sarà da remoto ma, per incontrare i Soci, abbiamo organizzato assemblee che si svolgeranno nei quartieri dal 28 maggio al 23 giugno per presentare il bilancio e gli altri punti all'ordine del giorno.

Durante le assemblee i Soci potranno votare. In questo modo crediamo di fornire maggiori chiarimenti e di dare loro l'opportunità di esprimere il proprio voto con cognizione dei temi trattati.

Il nuovo CdA

Nel giugno del 2021 alle elezioni del Consiglio di Amministrazione si è presentata la lista "Insieme per la cooperativa" formata da 5 consiglieri uscenti e da 6 Soci, di cui 4 provenienti da tre CdQ.

L'avvio dei lavori del nuovo CdA ha avuto bisogno di un periodo di rodaggio per armonizzare il nuovo consiglio i cui componenti provenivano da esperienze diverse: chi operava da tempo nel CdA e chi invece arrivava dall'esperienza dei Comitati di Quartiere.

Nel corso dei mesi il confronto su scelte urgenti e complesse ha rafforzato la volontà di collaborazione e di rispetto reciproco. Ciò ha consentito un sicuro avvio del nostro programma che si concentra principalmente sul consolidamento della sostenibilità economico-finanziaria della cooperativa, sulla realizzazione di lavori e progetti in corso (Superbonus 110%, Progetto Case Sparse, Riqualficazione del quartiere Garibaldi, manutenzione del patrimonio, adempimenti normativi e legislativi), sulla gestione ordinaria e sulla questione della partecipazione dei Soci alla vita della cooperativa nelle forme definite.

Lavori e progetti

Nel corso dell'anno si è proseguito nella realizzazione degli interventi già avviati con il preciso obiettivo di valorizzare il nostro patrimonio edilizio mediante l'efficientamento energetico (Superbonus 110%), ristrutturazione del quartiere Garibaldi e il risanamento di 28 alloggi (Progetto Case Sparse) grazie al finanziamento del Bando Regionale "Rigenerazione Urbana".

L'importo complessivo di questi lavori ammonta a circa **6,7 milioni di euro**.

Le opportunità offerte dagli incentivi fiscali, che fino a poco tempo fa erano preclusi alle cooperative, e dal bando regionale porteranno benefici ambientali, accrescimento del patrimonio della cooperativa e vantaggi economici per i residenti, anche se l'aumento dei costi dell'energia, iniziato già da prima dell'inizio della guerra in Ucraina, purtroppo renderà meno evidenti i risparmi in termini economici ottenuti grazie agli interventi di efficientamento energetico. Il risparmio sarà invece molto evidente in termini di consumi di MWh.

Sono stati avviati i cantieri in via Monte Rosa, via Costa, via Garibaldi; nel novembre del 2021 si è deliberato di estendere i lavori 110% anche ai quartieri di via Campo dei Fiori e di via Gramsci Turati. Nell'agosto del 2021, nei quartieri di via Cadorna, via Bonfanti e XXV Aprile ha preso il via l'intervento "Case Sparse" che gode di un finanziamento regionale a fondo perduto pari a € 960.000.

I progetti preliminari effettuati per tutti i quartieri, sulla base dei quali si sono stabilite le priorità di intervento, hanno evidenziato alcune difformità catastali nel quartiere XXV Aprile. Confidiamo che entro l'estate 2022 si arrivi a definire un quadro preciso dei costi e dei lavori necessari per sanare le criticità.

Il Consiglio di Amministrazione, per i quartieri in cui per ora non si interviene con i lavori Superbonus 110% (Cadorna, Edison Curie, XXV Aprile e Tonale), ha proceduto al completamento delle pratiche ENEA entro il termine previsto del 31 dicembre 2021 per poter continuare ad usufruire dello sgravio fiscale per le caldaie.

Per portare beneficio anche ai Soci residenti nei quartieri che non godranno del 110% il Consiglio di Amministrazione, in forza del principio solidaristico della cooperativa, ha deciso che la quota del 50% (pari a 354.000 euro) che sarebbe rimasta a carico dei Soci, in via del tutto eccezionale resterà a carico del bilancio della Benefica.

E' evidente che per gestire e coordinare tutte queste attività è stato necessario affrontare insieme alla

struttura organizzativa aspetti tecnici e burocratici complessi (norma del 110% sempre in evoluzione), gestire il rapporto con il partner finanziario, con le imprese e con i progettisti, la difficoltà del reperimento di materiali certificati (ponteggi, infissi e materiale isolante) con conseguente ritardo nel rispetto dei programmi dei lavori precedentemente definiti e non da ultimo il disagio recato ai Soci per i lavori in corso.

Nell'impossibilità di organizzare incontri nei quartieri, sono stati istituiti il servizio telefonico di ascolto quotidiano (linea telefonica dedicata al nr 3480175070) e la pubblicazione delle FAQ (Domande Frequenti) sul sito e sulle Laserwall. Riteniamo che queste misure siano state utili per informare i Soci e per rispondere alle loro domande specifiche.

Situazione dei cantieri

- ✓ *Cantiere in Monte Rosa*: (alla fine del 2021 conclusi i civici 22 e 26); la conclusione su tutto il quartiere è prevista per settembre 2022.
- ✓ *Cantiere Quartiere Costa*: ha vissuto problematiche relative al professionista e all'impresa che ne hanno ritardato l'iter; conclusione lavori prevista per gennaio 2023.
- ✓ *Progetto Case Sparse*: (28 appartamenti distribuiti nei quartieri Cadorna, Bonfanti, XXV Aprile) avviato nel 2021, i lavori sono conclusi. Assegnazione alloggi prevista nel settembre 2022 secondo i criteri stabiliti nel bando stesso.
- ✓ *Riqualificazione Quartiere Garibaldi*: (quasi conclusi i lavori di consolidamento statico); in corso di completamento le opere di efficientamento energetico ed a seguire ci sarà l'avvio delle ristrutturazioni interne; termine lavori aprile 2023.
- ✓ *Campo dei Fiori*: inizio lavori primavera 2022; e successivamente (secondo la disponibilità dei materiali e soprattutto se sarà risolta la questione della cessione del credito) in Gramsci Turati.
- ✓ *Adeguamento antincendio*: terminati i lavori presso il quartiere di via Costa per il quale è stato conseguito il certificato di prevenzione incendi; sono in fase di ultimazione le opere preventivate in Monte Rosa, Gramsci-Turati e Tonale.

Efficienza e consolidamento

Il nostro impegno è sempre quello di tenere sotto controllo la verifica costante dell'equilibrio economico-finanziario della nostra cooperativa che anche per l'anno 2021 risulta stabile.

Il prestito sociale è rimasto sostanzialmente stabile, grazie ad una nuova emissione del prestito vincolato per un importo di circa 3 milioni di euro che ha ampiamente recuperato la diminuzione del prestito ordinario.

Per evitare gli addebiti che nell'ultimo periodo le banche richiedono per i depositi sui conti correnti e per coprire gli interessi che la cooperativa riconosce ai Soci depositari, il CdA ha deliberato di investire una parte della liquidità in obbligazioni e titoli di Stato a basso rischio e liquidabili in breve tempo.

Si è avviato inoltre il percorso per una nuova rinegoziazione del mutuo attualmente in essere con il Banco BPM stipulato nel 2017 con scadenza nel 2033, che comprende tutti i mutui aperti nel tempo. Sono state verificate proposte alternative di diversi istituti bancari. Nel marzo del 2022 si è accolta l'offerta vantaggiosa della Banca di Credito Cooperativo di Carate Brianza ad un tasso di interesse dell'1.50% annuo per la durata di 12 anni, quando finalmente avremo estinto il mutuo.

Il CdA, grazie alle scelte fatte negli anni passati che hanno contribuito a risanare e consolidare il bilancio della cooperativa, ha approfondito il tema delle spese generali e, anche in considerazione del significativo aumento del costo dell'energia che andrà ad incidere sui bilanci familiari, in data 5 aprile

di quest'anno ha deliberato la riduzione della percentuale di addebito ai Soci della quota di alcune voci di spese generali. Il CdA si riserva comunque una verifica annuale sulla sostenibilità di tale politica in ragione dell'andamento di Bilancio.

Le spese generali a carico dei Soci assegnatari si riducono quindi da € 10,85/mq a € 8,24/mq, con un calo di circa il 25%.

Gestione ordinaria

Sono in corso verifiche per definire o perfezionare le procedure aziendali interne, In particolare: è stata approvata la procedura di comunicazione da e verso i Soci. Si sta lavorando su quella riguardante il "ticket" per l'Ufficio Tecnico e si è avviata una riflessione su diverse modalità di ammissione di nuovi Soci, prevedendo un percorso di accoglienza e sensibilizzazione sul significato dell'adesione alla cooperativa.

In collaborazione con i CdQ la commissione sociale ha avviato un percorso di analisi e confronto per la stesura di un nuovo patto di convivenza che contribuisca alla soluzione di problematiche emerse nei quartieri quali ad esempio: rapporti di vicinato, parcheggi negli spazi comuni, ecc.

In seguito al pensionamento della custode di via Costa è stato realizzato un referendum tra i Soci residenti per verificare se confermare il servizio di portierato. La maggioranza ha votato per il mantenimento del servizio. All'inizio del 2022 sono stati assunti, con contratto a tempo determinato per un anno, due custodi part-time.

L'assegnazione di alloggi, scopo principale della cooperativa, nel 2021 è avvenuta in 4 assemblee (febbraio, maggio, settembre, novembre) realizzate in presenza, che hanno visto una partecipazione altissima di Soci in graduatoria.

Complessivamente sono stati assegnati 57 alloggi: 26 ristrutturati e 31 lavorati per riassegnazioni.

Invito pertanto i Soci ad approvare il bilancio così come proposto dal Consiglio di amministrazione e a destinare gli utili per il 3% al fondo mutualistico art. 11 L.59/1992 pari a € 7.515, per il 30% alla riserva legale pari a € 75.148, il residuo pari a € 167.831 alla riserva straordinaria indivisibile.

Nel corso dell'anno si sono tenuti:

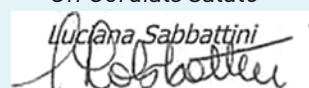
33 Consigli di Amministrazione

7 preconsigli

Sono state approvate **59 delibere**, **2 prese d'atto** (proroga Commissione Tecnica e informazioni sullo stato di avanzamento lavori al 20/7/22), **1 atto di indirizzo** su investimenti finanziari.

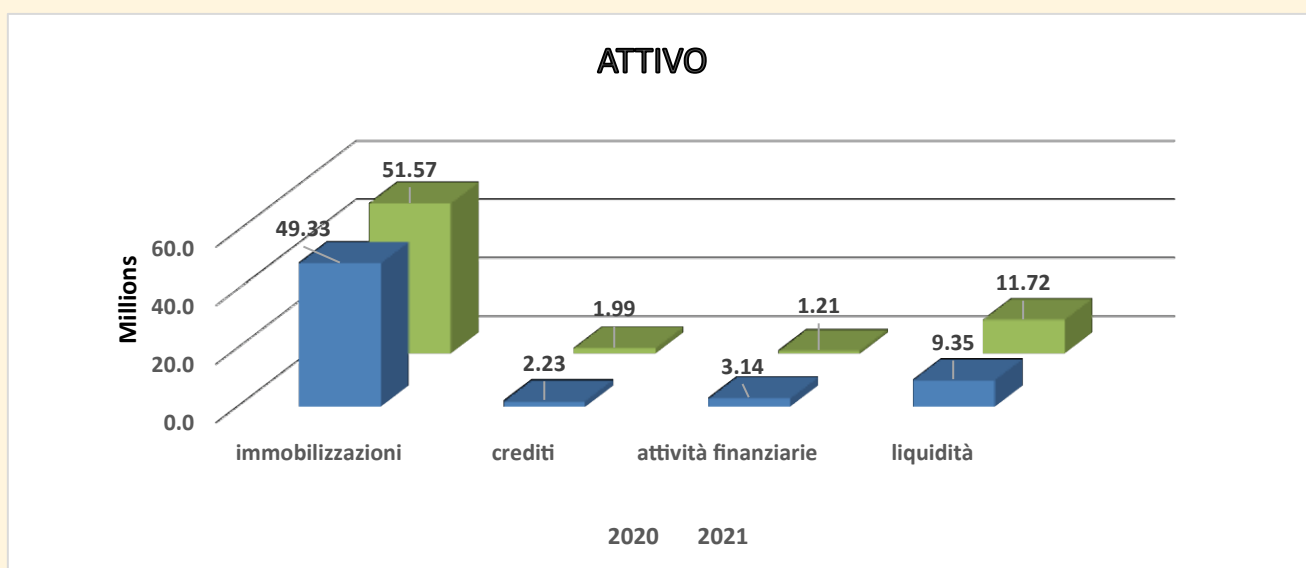
Sono stati ammessi **109 nuovi** Soci (di cui 35 stranieri, nel 2020 erano stati 24), si è deliberato il recesso di **28** Soci, **2** espulsioni per morosità e **31** per irreperibilità, e purtroppo abbiamo visto il **decesso di 47** Soci.

Un Cordiale saluto

Luciana Sabbattini


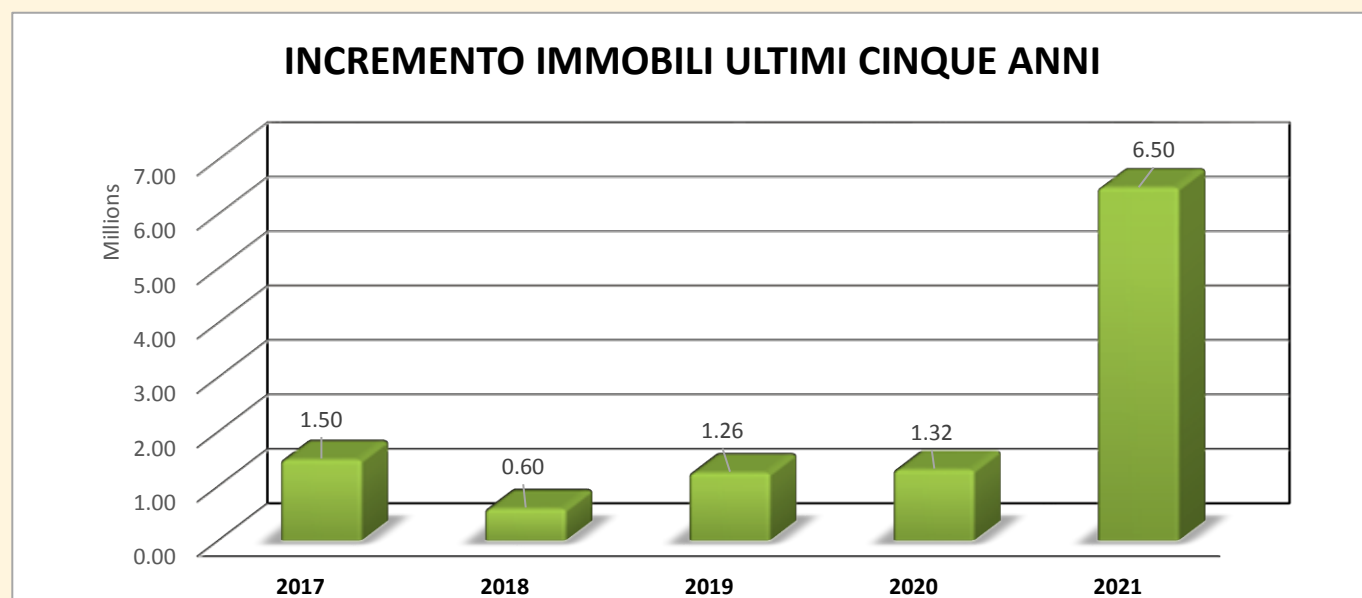
Sintetizziamo in questo snello opuscolo le dimensioni del bilancio 2021, confrontato con quello dell'anno precedente, ricorrendo a grafici e brevi commenti, per aiutare i Soci a cogliere in poche pagine l'evoluzione dei valori che contiene e di "visualizzare", grazie ai grafici, i cambiamenti avvenuti ad un anno di distanza dall'ultima assemblea.

IL BILANCIO 2021 IN SINTESI

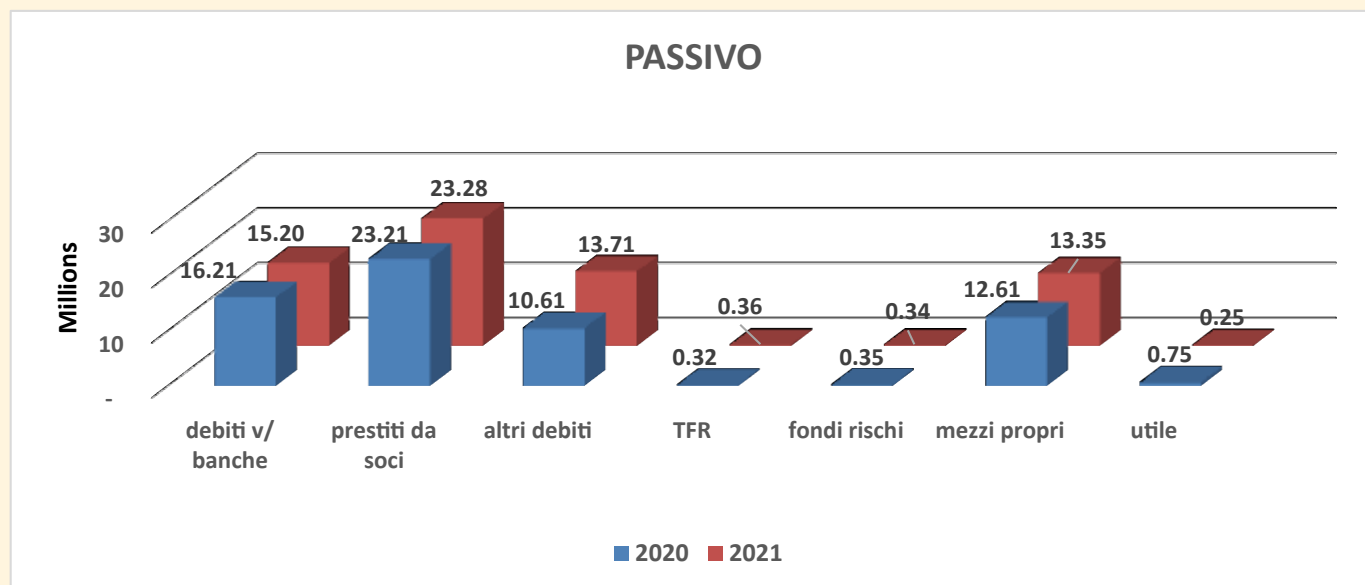


Il totale delle **attività** è di 66.488.000 euro: di questi circa 51,6 milioni (77%) sono formati da immobilizzazioni, cioè quasi tutto da **case e terreni**. Le immobilizzazioni nette aumentano nel 2021 di circa 2,2 milioni: questo è il saldo dovuto all'incremento degli immobili per il Superbonus e le ristrutturazioni (si veda il grafico successivo) e dedotti gli ammortamenti per 2,1 milioni.

I crediti diminuiscono di 239 mila e le attività finanziarie di quasi 2 milioni ma la liquidità aumenta di quasi 2,4 milioni in attesa di investimenti fruttiferi fatti nei primi mesi del 2022.

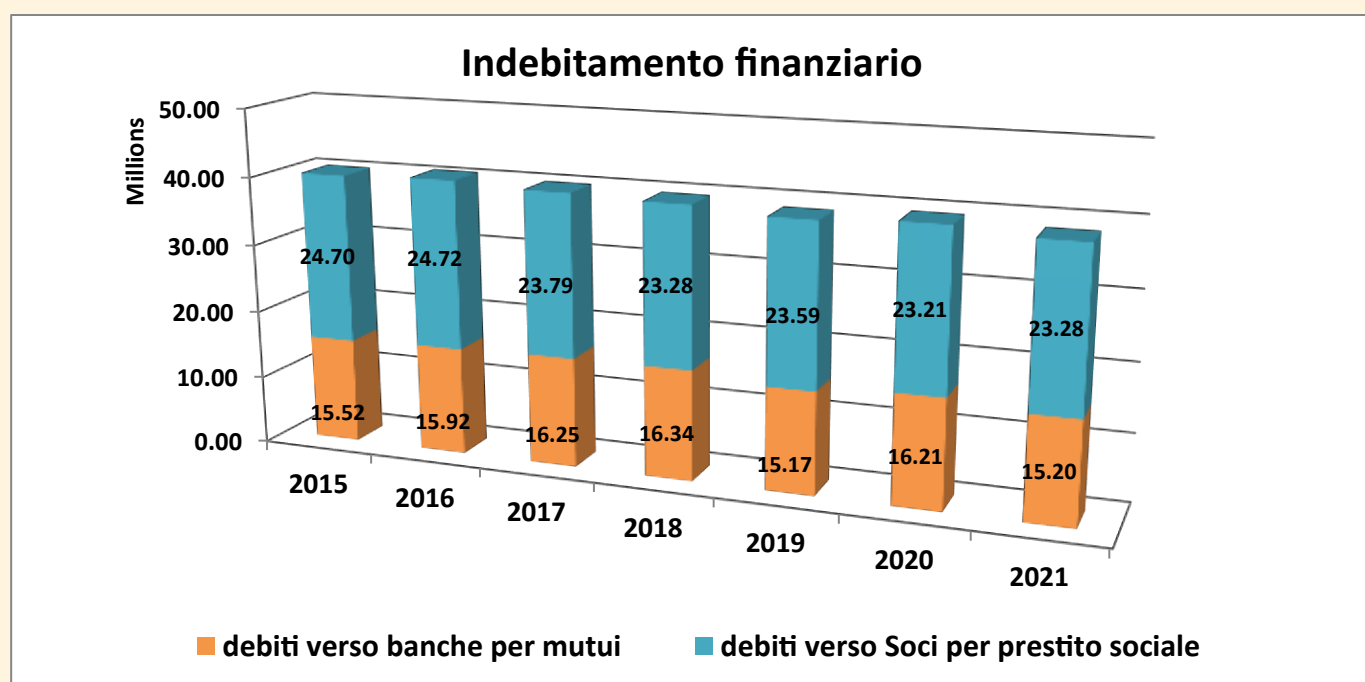


Come è evidente dal grafico precedente l'incremento degli immobili attuato nel 2021 è da solo il 140% di quelli fatti nei 4 anni precedenti dovuto soprattutto al Superbonus per il risparmio energetico ed alla ristrutturazione dei fabbricati di via Garibaldi e "Case Sparse" (finanziato dalla Regione). Nel bilancio questo valore è esposto per 4,2 milioni perché al netto della cessione del credito fiscale di 2,3 milioni.



La somma delle passività è naturalmente uguale a quella delle attività ma **non sono tutti debiti**: il fondo rischi, i mezzi propri e l'utile non sono debiti **ma riserve** (somma 13,9 milioni).

I debiti verso banche per mutui diminuiscono di un milione. Il prestito da Soci è stabile. Gli altri debiti crescono di 3 milioni, la gran parte verso fornitori che saranno compensati con crediti fiscali del 110%. I mezzi propri aumentano di 735.000 grazie all'accantonamento dell'utile netto del 2020.



Il grafico che precede visualizza l'andamento dei debiti per finanziamenti avuti dalle banche e dai Soci in conto prestito fruttifero: la punta massima si registra nel 2016 dove si raggiungono i 40,6 milioni poi scendono anno dopo anno fino ai 38,5 del 2021.

IL PRESTITO DA SOCI

Il prestito dai Soci per il raggiungimento degli scopi statutarî, 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 e '21 si è stabilizzato al livello del 2018.



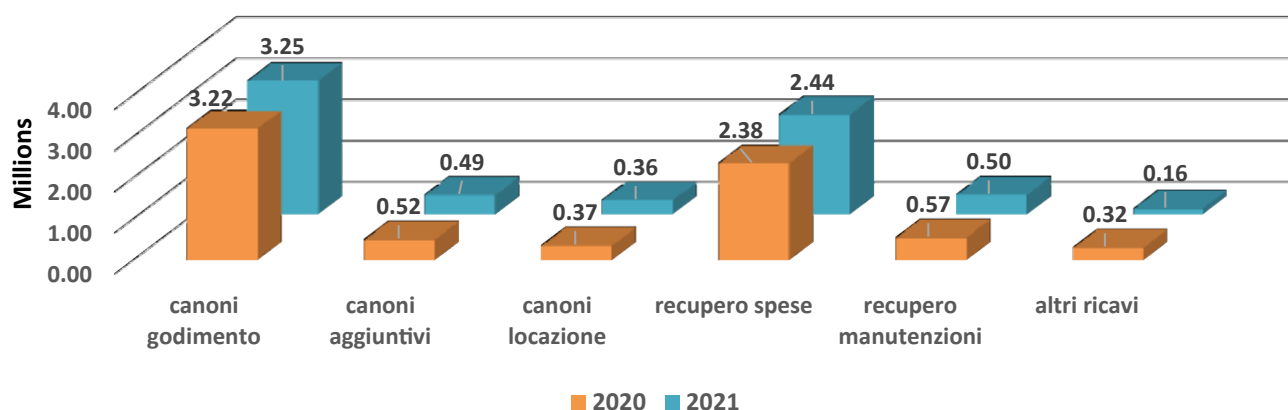
Dettaglio in unità di €	2020	2021	differenza
Prestito sociale libero	18.886.590	17.973.840	-912.750
Prestito sociale vincolato	4.324.500	5.304.500	980.000
Totale prestito sociale	23.211.090	23.278.340	67.250
n° libretti ordinario	1789	1731	-58
n° libretti vincolato	150	179	29

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

Tale requisito è stato soddisfatto nel bilancio del 2019 con un percentuale del 40,6.

Nel 2020 la percentuale è arrivata al 53,8, nel 2021 è stata pari al 67,7%

RICAVI



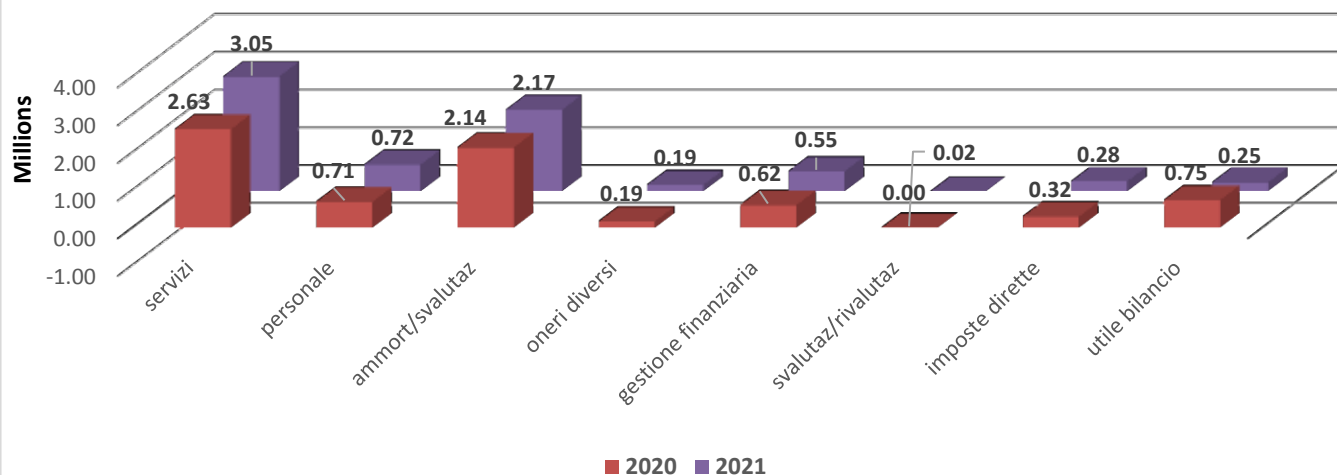
I ricavi per canoni di godimento ed i canoni aggiuntivi non variano in modo significativo, nonostante le nuove assegnazioni a canoni correnti.

Il recupero delle spese di gestione si chiude con un aumento di circa 62.700 euro a causa del rincaro dei costi energetici iniziato già in autunno ma sarebbe stato ben più pesante se il Consiglio non avesse deciso di porre **a carico del bilancio della cooperativa un ulteriore 24% delle spese generali amministrative** (circa 237.000 euro) per alleviare il conguaglio spese agli assegnatari che nel corso dell'anno corrente si vedranno gravare di maggiori costi del gas per riscaldamento/acqua calda e delle bollette in genere.

Il recupero manutenzioni diminuisce rispetto all'anno precedente di 69 mila euro.

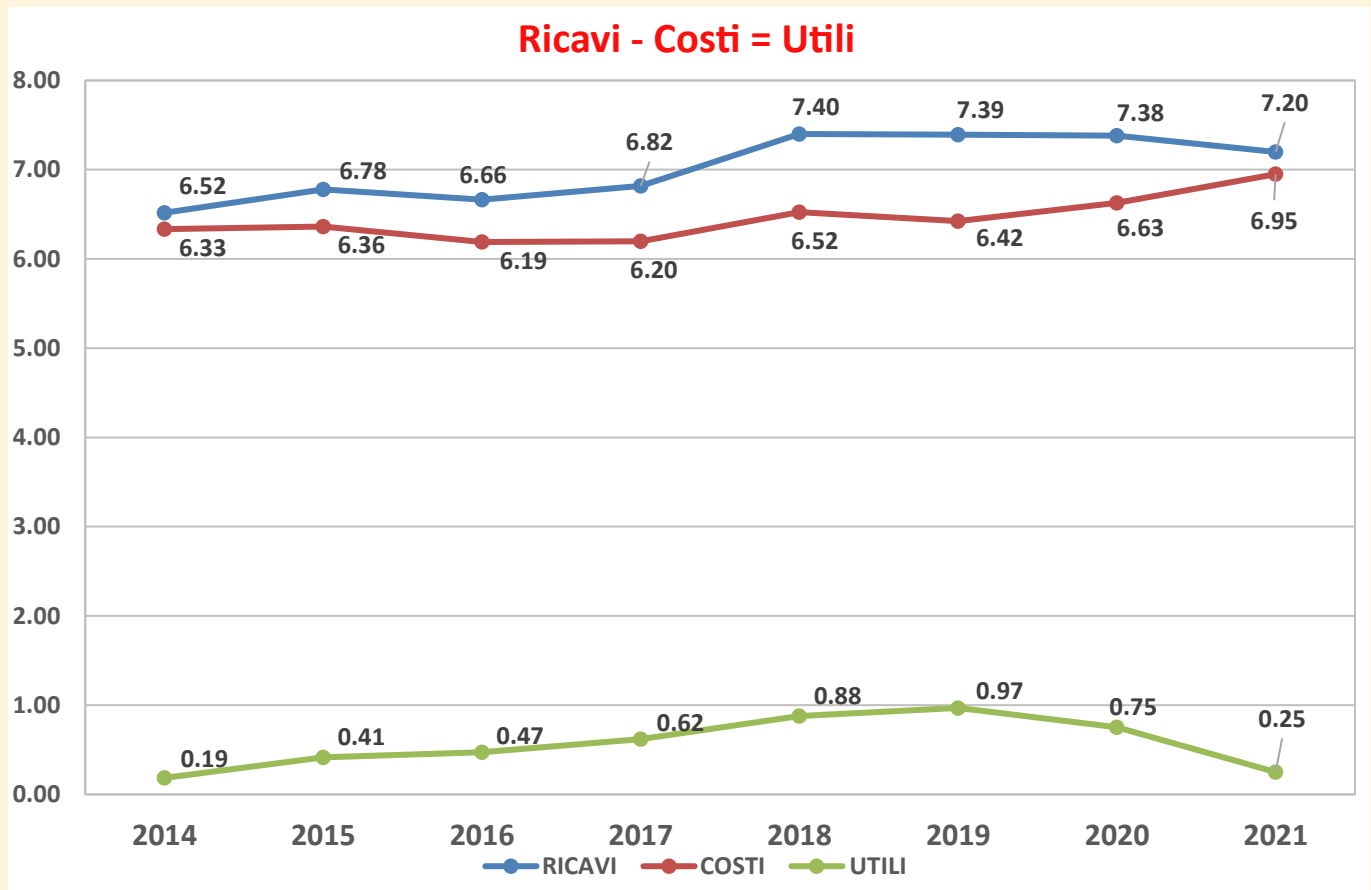
Nella voce altri ricavi ci sono 168 mila euro in meno perché nel 2020 c'era la plusvalenza di 211.000 euro per la vendita dell'immobile di via Repubblica 64 in parte compensata nel 2021 da maggiori indennizzi da assicurazioni di danni subiti agli immobili e una sopravvenienza attiva.

COSTI



I costi aumentano di 450.000 euro, di cui 417 mila alla voce servizi, fra cui 170.000 relativi alla gestione degli immobili, prevalentemente per i già citati costi di energia e riscaldamento, ed € 154.000 per i costi di indagine e progettazione preliminare per il Superbonus 110% relativi a quartieri dove tali lavori non potranno essere realizzati sulla base delle risultanze di tali verifiche.

CONTO ECONOMICO: RICAVI, COSTI E RISULTATI DI BILANCIO



Il risultato economico del 2021 è un **utile di 250.494 euro**, inferiore a quello del 2020 di circa mezzo milione. Tale diminuzione è dovuta essenzialmente alla rinuncia alla rivalsa di spese generali per 237 mila euro ed alla assenza della plusvalenza di 211 mila euro conseguita l'anno precedente per la vendita di un immobile.

DESTINAZIONE DELL'UTILE DELL'ANNO 2021

Salvo una quota del 3% destinata al fondo mutualistico per lo sviluppo delle cooperative dall'art. 11 della Legge 59/1992, pari a 7.515 €, 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 € 75.148
- alla riserva straordinaria indivisibile € 167.831

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 121 anni dalla costituzione della cooperativa nell'agosto 1901, le riserve sono arrivate ad essere 13.236.288 euro a cui andrà aggiunto l'utile di quest'anno; 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.

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 31/12/2021

Stato patrimoniale

	31-12-2021	31-12-2020
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	12.188	16.967
II - Immobilizzazioni materiali	48.687.106	46.591.419
III - Immobilizzazioni finanziarie	2.873.671	2.725.605
Totale immobilizzazioni (B)	51.572.965	49.333.991
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.731.686	1.685.952
esigibili oltre l'esercizio successivo	748	83.999
Totale crediti	1.732.434	1.769.951
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	1.206.067	3.143.346
IV - Disponibilità liquide	11.717.055	9.354.980
Totale attivo circolante (C)	14.655.556	14.268.277
D) Ratei e risconti	259.535	461.094
Totale attivo	66.488.056	64.063.362
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	113.047	113.893
II - Riserva da sovrapprezzo delle azioni	293.426	287.693
III - Riserve di rivalutazione	3.148.639	3.148.639
IV - Riserva legale	2.074.335	1.848.539
VI - Altre riserve	7.719.888 ⁽¹⁾	7.215.613
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	250.494	752.654
Totale patrimonio netto	13.599.829	13.367.031
B) Fondi per rischi e oneri	337.688	346.445
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	358.953	319.871
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	26.053.504	25.292.206
esigibili oltre l'esercizio successivo	25.929.892	24.533.857
Totale debiti	51.983.396	49.826.063
E) Ratei e risconti	208.190	203.952
Totale passivo	66.488.056	64.063.362

(1)

Altre riserve	31/12/2021	31/12/2020
Riserva straordinaria	7.719.891	7.215.613
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	(3)	

Conto economico

	31-12-2021	31-12-2020
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	7.044.244	7.056.970
5) altri ricavi e proventi		
altri	155.916	324.325
Totale altri ricavi e proventi	155.916	324.325
Totale valore della produzione	7.200.160	7.381.295
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	3.423	2.643
7) per servizi	3.035.721	2.621.623
8) per godimento di beni di terzi	6.487	4.340
9) per il personale		
a) salari e stipendi	510.952	494.647
b) oneri sociali	140.176	140.722
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	72.592	71.945
c) trattamento di fine rapporto	47.926	40.481
e) altri costi	24.666	31.464
Totale costi per il personale	723.720	707.314
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	2.092.967	2.075.518
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	13.076	16.405
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	2.079.891	2.059.113
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	55.522	49.276
Totale ammortamenti e svalutazioni	2.148.489	2.124.794
13) altri accantonamenti	20.000	20.000
14) oneri diversi di gestione	186.704	191.665
Totale costi della produzione	6.124.544	5.672.379
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	1.075.616	1.708.916
C) Proventi e oneri finanziari		
15) proventi da partecipazioni		
altri	29	-
Totale proventi da partecipazioni	29	-
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	96.574	97.732
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	84.231	65.492
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	12.343	32.240
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	1.638	3.016
Totale proventi diversi dai precedenti	1.638	3.016
Totale altri proventi finanziari	98.212	100.748
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	643.445	721.610
Totale interessi e altri oneri finanziari	643.445	721.610
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(545.204)	(620.862)
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
18) rivalutazioni		

a) di partecipazioni	624	30
Totale rivalutazioni	624	30
19) svalutazioni		
a) di partecipazioni	-	34
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	605	17.575
Totale svalutazioni	605	17.609
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	19	(17.579)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	530.431	1.070.475
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	290.560	275.327
imposte differite e anticipate	(10.623)	42.494
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	279.937	317.821
21) Utile (perdita) dell'esercizio	250.494	752.654



CIFRE, PROGETTI, PERSONE E SERVIZI

LA BENEFICA FA UN BILANCIO NON SOLO ECONOMICO

La vita nei nostri quartieri

I quartieri sono da sempre il cuore pulsante della nostra cooperativa e fin dal 1901 la Benefica mantiene la promessa dei fondatori: dare una soluzione dignitosa al problema dell'abitare, mettendo a disposizione dei giovani, delle famiglie novatesi e degli anziani appartamenti confortevoli e funzionali, in 11 diversi quartieri ad un costo moderato e sostenibile per chi vive di un reddito da lavoro o da pensione.

Il 2021 ha visto svolgersi senza interruzione l'attività della cooperativa sul fronte della gestione ordinaria, delle riqualificazioni edilizie e dell'assegnazione degli alloggi, mantenendo, pur con le difficoltà imposte dalla pandemia, un filo diretto con i Soci, senza tralasciare nuovi progetti.

Sono invece state ridotte alcune attività di incontro e aggregazione, che caratterizzavano la vitalità dei quartieri. Presentiamo i dati relativi all'anno 2021 per spiegare cosa si è fatto e cosa si ha in animo di fare, compatibilmente con le difficoltà del periodo che rendono difficile rispettare i tempi di intervento per le ristrutturazioni per le frequenti carenze di materiali, o le emergenti difficoltà economiche generali dettate dal carovita che impongono, in alcune occasioni, scelte prioritarie rispetto ad altre.

Gli Alloggi, i Box, i Negozi

Sono 1384 gli alloggi di Benefica in grado di accogliere il crescente numero di soci: su 100 famiglie novatesi, circa 15 oggi abitano nelle case della cooperativa.

Nel 2021 sono stati avviati lavori importanti in molti quartieri (Monte Rosa, Costa, Garibaldi, Cadorna, Bonfanti) che hanno portato un considerevole aumento del lavoro. Ciò nonostante si è riusciti a garantire le **4 assemblee di assegnazione** canoniche e i relativi lavori per ristrutturazioni e riassegnazioni, pur con l'allungamento dei tempi di consegna degli alloggi, per le carenze di materiali registrate a livello nazionale.

Le assemblee si sono svolte in sicurezza e sempre in presenza, con l'efficace formula degli ingressi contingentati e su prenotazione; ciononostante, sempre maggiori sono le richieste, a riprova della "fame" di alloggi a canone calmierato del territorio.

I Soci in graduatoria di prenotazione a fine 2021 erano **336**.

Alloggi

Quartiere	Alloggi totali	Assegnati nel 2021*	Preassegnati in lavorazione**
Garibaldi (ristrutturazione)	36	-	0
Bonfanti	36	-	3
Cadorna	38	-	0
XXV Aprile	284	12	1
Repubblica	16	2	0
Costa	142	8	1
Tonale	229	15	5
Monte Rosa	259	11	2
Campo dei Fiori	120	3	1
Gramsci, Turati	176	4	1
Edison, Marie Curie	44	2	1
Totale	1384	57	15

* 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 (a cui si aggiungono 28 posti auto), al 31 dicembre 2021 ne risultavano liberi **197**. Un box può essere assegnato ai Soci della cooperativa la Benefica, ma anche a chi non è socio, a condizioni economiche diverse.

Quartiere	totali	di cui liberi	di cui non assegnabili
Via B. Latini	86	2	3*
Tonale	121	34	5**
Monte Rosa	250	62***	4**
Campo dei Fiori	117	35	
Costa	43	4	
Gramsci, Turati	158	34	27**
Edison, Marie Curie	53	26	
Totale	828	197	39

* a servizio della cooperativa

** non assegnabili per infiltrazioni d'acqua

*** di cui 4 adibiti a deposito moto

Negozi

Dei 45 locali ad uso commerciale disponibili, nel 2021 sono stati assegnati 3 negozi nei quartieri Campo dei Fiori, Bonfanti e Turati; a fine dicembre ne risultavano liberi 5, 2 in Campo dei Fiori e Marie Curie e 3 in Garibaldi, area oggetto di lavori di ristrutturazione.

La Benefica in cifre

Soci al 31/12/2021	3273
quartieri	11
appartamenti	1384
Box	856
Spazi commerciali	45
libretti risparmio ordinario al 31/12/2021	1731
libretti prestito vincolato al 31/12/2021	179
libretti deposito cauzionale al 31/12/2021	2122
totale depositi cauzionali alloggi	€ 5.412.623
prestito sociale ordinario	€ 17.973.839
prestito sociale vincolato	€ 5.304.500

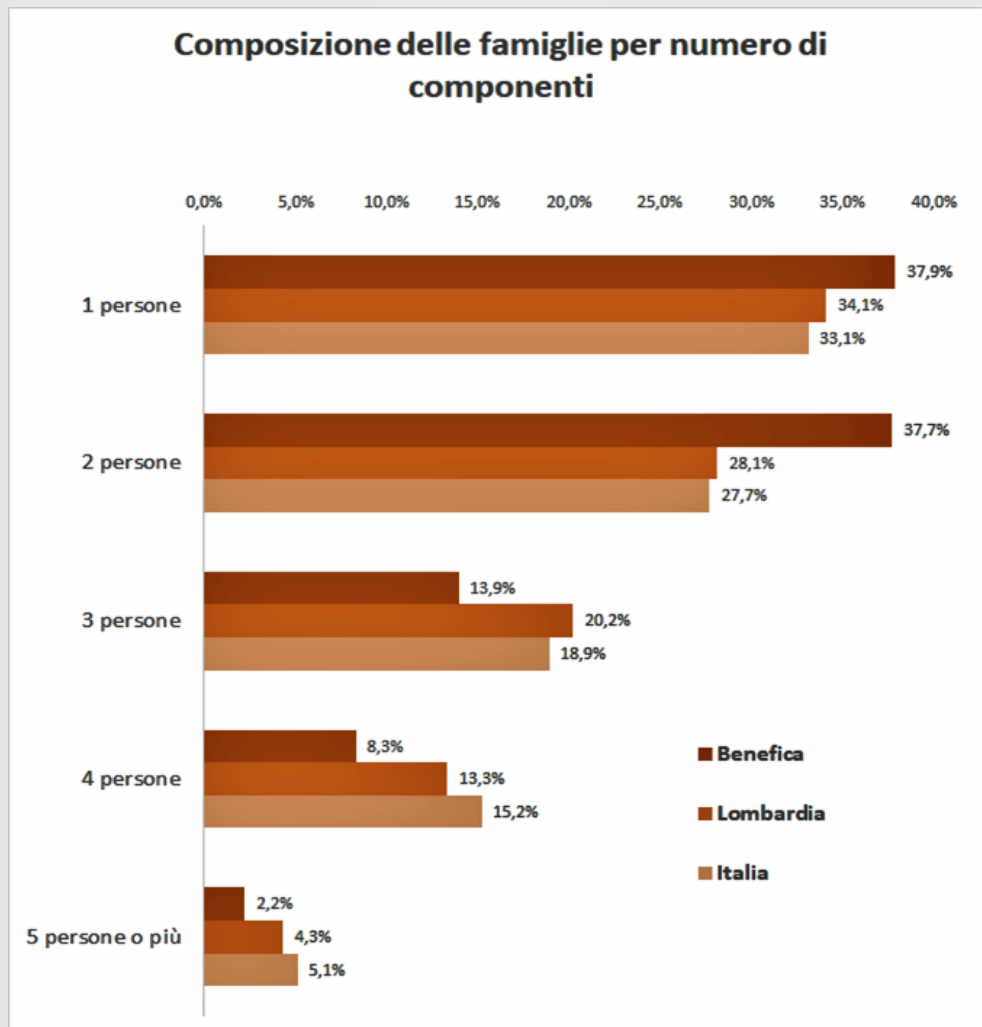
I Soci al 31 dicembre 2021 erano 3.273 (3.268 nel 2020). Nel corso del 2021 ci sono stati **109 nuovi iscritti**, 28 recessi, 47 defunti, 3 espulsi e 2 riammessi.

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 dicembre il Prestito Sociale era composto da 1.731 conti complessivi di risparmio cooperativo ordinari e 131 vincolati. Nel 2021 il Prestito sociale è rimasto sostanzialmente invariato (23.278.339 dell'anno 2021 contro i 23.211.090 del 2020). Nel corso dell'esercizio 2021 è stata effettuata una 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, e cresce la **multietnicità**. Da un'analisi del file Soci residenti al 31/12/2021 infatti, su 1253 Soci assegnatari residenti risultano 64 "stranieri", di cui 53 extra UE e 11 UE. Pari al 5,1%.



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 era nel 2021 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

Le assegnazioni nel 2021

	2021	2020
Alloggi assegnati e preassegnati	57 *	27*
Ristrutturati	26	11
Riassegnati (con piccole manutenzioni)	31	16
Cambio alloggio (compreso svuotamento Quartiere Garibaldi)	22	17

*di cui 1 assegnato in convenzione ad altro Ente



La crisi e la riscossione dei pagamenti

Un fenomeno da rilevare, in evidente crescita nel 2021, è la **sottoscrizione di contratto con Garante**, con ben 22 casi.

Anche per il 2021 si è evidenziato l'allungamento delle tempistiche nel pagamento dei canoni trimestrali, dovuti prevalentemente ad una situazione reddituale non completamente assestata (cassa integrazione, riduzione di lavoro) conseguenza, in buona parte, della pandemia.

Con qualche difficoltà, si è riusciti ad ottenere la restituzione di 2 alloggi, interventi seguiti dal legale della cooperativa e dall'Ufficiale Giudiziario.

L'**Ufficio fragilità** della Benefica ha supportato i Soci in difficoltà a poter usufruire dei vari bonus ("Bando sostegno affitto", "Bando per redditi da sola pensione" e "Comuni Insieme"): in questo modo la Benefica ha recuperato € 138.000 a parziale copertura della morosità.

Il numero di Soci in difficoltà è rimasto sostanzialmente invariato rispetto all'anno precedente.

La situazione dello sfitto

La cooperativa al 31/12/2021 aveva **138 alloggi sfitti**, di cui alcuni ancora oggetto di lavori per ristrutturazione con il bando "Case Sparse" (quartieri Bonfanti, Cadorna, XXV Aprile), 36 nel quartiere Garibaldi, e altri in lavorazione, assegnati nelle ultime assemblee.

Quartiere	Alloggi sfitti	di cui in lavorazione
Garibaldi	36	36
Bonfanti	14	3
Cadorna	14	3
XXV Aprile	19	7
Repubblica	2	0
Costa	15	1
Tonale	20	6
Monte Rosa	4	2
Campo dei Fiori	3	1
Gramsci, Turati	9	1
Edison Marie Curie	2	2
Totale	138	71



Lavori e progetti

Quartiere Monte Rosa

E' stato il primo quartiere a avviare il Superbonus110% e oggi è il biglietto da visita più evidente del miglioramento che si otterrà a lavori finiti, sia a livello estetico sia funzionale, degli stabili e dei singoli alloggi. Oltre all'isolamento termico dei muri perimetrali, si è intervenuti su alcune coperture, su serramenti e tapparelle e i cassonetti interni di tutti gli alloggi.



Quartiere Costa

Anche in questo quartiere i lavori 110% stanno procedendo, malgrado le difficoltà di approvvigionamento dei materiali e l'aumento dei costi dettati dalla contingenza economica che hanno causato un rallentamento nella tabella di marcia.



Quartiere Garibaldi

Il progetto è radicale e prevede interventi di consolidamento strutturale, messa in sicurezza, abbattimento delle barriere architettoniche, recupero ed efficientamento degli edifici con la sistemazione completa di 36 alloggi. Una buona parte degli interventi previsti (isolamento termico, abbattimento delle barriere architettoniche e centrale termica) sono stati coperti dal Superbonus 110%.



Case Sparse

Con il Bando "Case Sparse", approvato dalla Regione e finanziato con una dotazione di 960mila euro, si è messo mano al recupero di 28 alloggi nei quartieri Bonfanti, Cadorna e XXV Aprile scala N.

XXV Aprile

In via XXV Aprile infine sono concluse le verifiche da parte del Comune circa le difformità catastali rispetto alle normative vigenti all'epoca delle costruzioni (tra gli anni '30 e il 1963). Entro la fine dell'estate 2022 contiamo di avere un quadro preciso dei costi dei lavori necessari per sanare definitivamente queste criticità.



Servizi ai Soci - Convenzioni

La cooperativa stipula convenzioni con diverse realtà del territorio: artigiani, commercianti, aziende attive nel settore dei servizi, così da offrire ai Soci prodotti e servizi di qualità a prezzi vantaggiosi. Le convenzioni - riportate sul sito nell'apposita sezione, in costante aggiornamento - sono un servizio offerto dalla cooperativa. Il rispetto di ogni eventuale accordo commerciale riguarda, invece, il socio interessato al prodotto e al servizio e l'azienda che lo propone.

Home > Convenzioni

Convenzioni

La Cooperativa stipula **convenzioni con diverse realtà** del territorio: artigiani, commercianti, aziende attive nel settore dei servizi, così da offrire ai soci prodotti e servizi di qualità a prezzi vantaggiosi **PRESENTANDO LA BENEFICARD**.

Le convenzioni sono un servizio offerto dalla Cooperativa. Il rispetto di ogni eventuale accordo commerciale riguarda, invece, il socio interessato al prodotto e al servizio e l'azienda che lo propone. **NOTA BENE: le convenzioni pubblicate sono attive fino a revoca, al di là della data di stipula, fino a nuovo aggiornamento.**

Di seguito le convenzioni attive (**AGGIORNAMENTO IN CORSO, febbraio 2022**):



La **Farmacia comunale** riconosce ai Soci uno sconto dal 10 al 15% su molti prodotti non soggetti a ricetta e a molti servizi (noleggi ausili, holter e cardiogramma).



Sapa **Servizi Elettrici** e **Servizi Idraulici** riconosce ai Soci tariffe agevolate.



Arredamenti Expo Web2022 offre sconti e offerte periodiche su una vasta esposizione di arredamento.



ACLI Novate propone servizi fiscali e di assistenza alle famiglie (colf e badanti) a prezzi agevolati.



Spaziocinema Anteo offre l'ingresso scontato sul prezzo del biglietto tutti i giorni in tutte le sale Anteo e numerosi altri vantaggi.



Amaty Hair & Beauty offre uno sconto del 10% su tutti i servizi di estetica e capelli.

PIERROT



Ciclofficina Pierrot offre ai Soci sconti da 5 a 10% su riparazioni o sostituzioni e un omaggio su una spesa superiore a 50 euro.

Miss Pettini



Miss Pettini riconosce ai Soci lo sconto del 15% il mercoledì su tutti i servizi.

SANTAMBROGIO TENDE



Sconti dal 10 al 20+5% su tendaggi, zanzariere, tende da sole e materassi con **Santambrogio Tende** e **l'Angolo del materasso**.



Prezzi agevolati per i Soci su imbiancature di vario tipo con **Ecopitture 2022**.

IDROIMPIANTI Soc

di Colombo Fabio, Gibini Giuliano

Idroimpianti riconosce ai Soci tariffe agevolate su opere di idraulica e fornitura materiali.



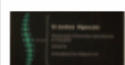
Unipol Sai Assicurazioni riconosce vantaggi esclusivi ai soci della Cooperativa.



Lo **Studio dentistico Smile Project** offre uno sconto del 15% su molti trattamenti ortodontici e prestazioni a tariffe riservate per Soci e i loro familiari.



Crippa Radiotecnica riconosce ai Soci numerosi interventi a tariffe agevolate per antenne tv e impianti satellitari.



Massaggi terapeutici, osteopatia, ginnastica funzionale o riabilitativa a domicilio a prezzi scontati con **Massoterapia Andrea Bignucolo**.



Sconto del 30% su ogni prestazione ai Soci con **Osteopata Claudio Cannadoro**.

<https://www.labenefica.net/convenzioni/>

L'organizzazione della cooperativa

■ Il Consiglio di Amministrazione

Il Consiglio di Amministrazione (CdA) è stato rinnovato nel maggio 2021 ed è passato da 9 a 11 componenti. L'assemblea generale dei Soci di giugno 2021 ha eletto il nuovo **Consiglio di Amministrazione**.

Luciana Sabbattini è la nuova Presidente e raccoglie il testimone di Enrico Bruschi che per 12 anni ha dato il proprio contributo alla gestione della cooperativa. Gli altri membri del CdA sono Elena Maria Balzola, Vice-presidente e, con la carica di Consigliere, Giancarlo Basilico, Roberto Boniardi, Paolo Casiraghi, Franca De Ponti, Giancarlo De Pra, Maria Chiara Fumagalli, Giancarlo Mammarella, Monica Pietropoli, Mauro Terragni. **Il Collegio sindacale** è formato da: Marco Maria Lombardi (Presidente), Marco Beretta e Luigi Corbella.

Nel corso dell'anno si sono tenuti:

- 33 Consigli di Amministrazione, 7 preconsigli
- sono state approvate 59 delibere, 2 prese d'atto, 1 atto di indirizzo per investimenti finanziari.

■ Le Commissioni

Le commissioni fungono da supporto al CdA e sono normate da appositi regolamenti, reperibili sul sito.

La Commissione Tecnica: partecipa attivamente alle gare di appalto, si relaziona con il CdA e l'Ufficio Tecnico. E' composta da Andrea Consonni, Patrizia Dal Molin, Ettore Garlati. Il CdA del 27 luglio 2021 ha preso atto della proroga della Commissione che resterà in carica fino alla prossima Assemblea di Bilancio.

La Commissione Elettorale: segue le procedure relative alla raccolta delle candidature per le diverse cariche elettive in cooperativa. E' composta da Mattia Lozza (Presidente), Silvano Carra, Antonio Turri, Gloria Magni, Lucia Mangiarotti.

Commissione Comunicazione: Elena Maria Balzola (coordinatrice), Franca De Ponti, Giancarlo De Pra. Coordina, progetta e programma le attività di comunicazione, garantisce la continuità della pubblicazione della newsletter e del periodico della Benefica, l'aggiornamento delle notizie sulla bacheca elettronica (Laserwall), organizza campagne pubblicitarie (es. Open Day), seminari/convegni sulle tematiche proposte dalle Commissioni e approvate dal CdA.

Commissione Finanziaria Organizzazione Interna/Procedure: Mauro Terragni (coordinatore), Paolo Casiraghi, Roberto Boniardi, Gianpaolo Orlandi. In particolare il Socio Orlandi, pur non essendo consigliere, collabora in virtù della sua competenza e per garantire continuità dei percorsi intrapresi. La commissione verifica l'andamento finanziario in ordine agli investimenti, al Bilancio di previsione e al conto consuntivo. Propone gli atti di gestione (anche derivanti da proposte delle altre Commissioni), al fine di modificare l'andamento della stessa ed eventuali cambiamenti ai criteri di valutazione/formazione del bilancio di esercizio. Si riunisce almeno ogni 3 mesi con il Responsabile amministrativo e finanziario per la verifica dei report trimestrali, riporta al consiglio i temi di maggior attenzione. Si occupa inoltre di organizzazione interna e procedure amministrativo/gestionali.

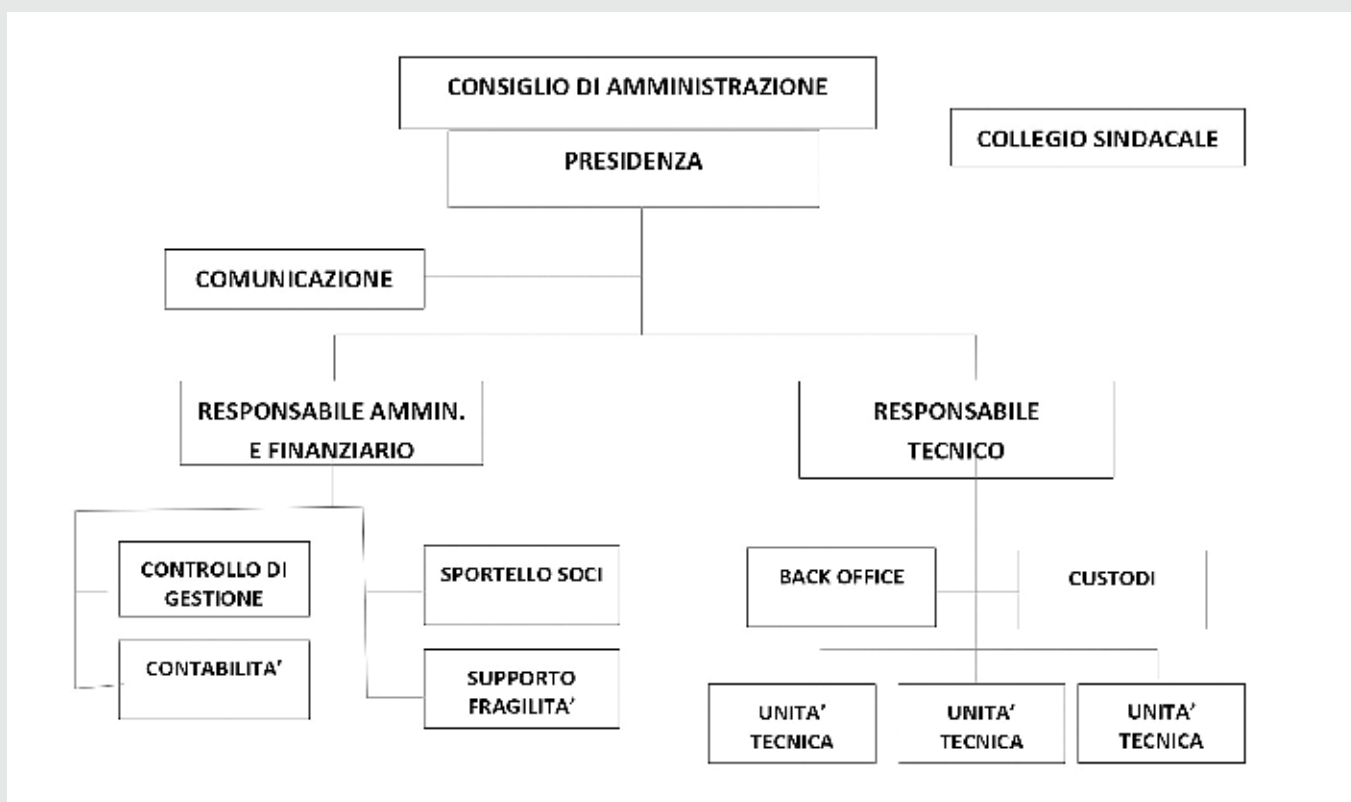
Commissione Sociale e rapporti con i Soci: Giancarlo De Pra (coordinatore), Giancarlo Basilico, Maria Chiara Fumagalli. La commissione ha il ruolo di seguire, proporre e progettare iniziative di carattere sociale che riguardano la comunità, è interprete e promotore degli interessi dei Soci; rivedere l'organizzazione dell'attività di incontro e ascolto del corpo sociale e definire le linee di operatività in risposta a lamentele sul comportamento dei vicini proponendo la mediazione prevista dal progetto R.i.C.A., ipotizzare strumenti per l'accoglienza dei nuovi Soci (assemblee, approfondimenti su cosa significa vivere in cooperativa, ecc.).

Commissione di Coordinamento Tecnico: Giancarlo Mammarella (coordinatore), Maria Chiara Fumagalli, Roberto Boniardi, Monica Pietropoli. La commissione ha il compito di coinvolgere e stimolare la Commissione Tecnica votata dall'assemblea dei Soci nell'esercizio degli obiettivi proposti nel regolamento. Segue gli interventi in corso e lo stato di avanzamento dei progetti; verifica con i responsabili (amministrativo e tecnico) le esigenze e le opportunità di carattere tecnico/informatico degli uffici.

Comitati di quartiere: sono espressione dei Soci del quartiere in cui risiedono e collaborano con il CdA, nell'ambito delle funzioni a loro attribuite dall'art. 13 del regolamento reperibile sul sito.

La struttura operativa. I collaboratori

I collaboratori al 31 dicembre 2021 sono 16 (10 a tempo pieno e 6 part time) di cui 14 dipendenti e 2 esterni.



Attività Sportello Soci

Anche nel 2021 l'emergenza sanitaria ha imposto ai nostri uffici nuove modalità di accesso e di ricevimento del pubblico. E' continuata la gestione degli **accessi allo sportello su appuntamento**, modalità che si è rivelata funzionale alla migliore organizzazione del lavoro ordinario concomitante con le attività di Sportello (informazioni e iscrizioni, pagamenti periodici), per circa **4000 operazioni**. La collaborazione del personale ha permesso di non interrompere il regolare svolgimento del lavoro quotidiano, portando avanti con impegno e precisione pratiche lavoro di routine e un rapporto diretto con gli utenti.



Bonifici su libretto di risparmio

Una minore affluenza agli sportelli è anche possibile usufruendo di questa modalità interessante, che semplifica le attività di pagamento periodiche, a vantaggio dei Soci. I Soci che hanno scelto questa modalità sono passati **da 102 del 2020 a 170 nel 2021**, a riprova del gradimento del servizio. Invitiamo gli interessati ad aderire rivolgendosi allo Sportello Soci per ogni chiarimento.

Attività Ufficio Tecnico

Nel corso del 2021 l'Ufficio Tecnico ha gestito:

- **Interventi richiesti (Ticket): 1.440**
- **Segnalazione evase senza ordine di lavoro: 2.125** (richiesta informazioni, dati catastali, consulenze per interventi, recapiti fornitori, richiesta chiarimenti consumi acqua e riscaldamento, info su lavori in corso).
- **Call center Superbonus 110%: 145** contatti.

L'Ufficio Tecnico ha effettuato:

- **Comitati di Quartiere:** sono stati effettuati **4** incontri (videocall) con cadenza trimestrale per aggiornare su situazione immobili, impianti ascensori, lavori in corso. **1** incontro con CdQ M.te Rosa per lavori Superbonus 110%; **1** incontro con CdQ Tonale e società Milanoserravalle per restituzione area occupata per lavori Rho-Monza
- **Commissione Tecnica:** l'Ufficio Tecnico ha convocato **1** riunione della Commissione Tecnica (Superbonus 110%)
- **Contratti:** rinnovati i contratti di manutenzione ordinaria. Sottoscritta nuova polizza assicurativa (Generali)



Convivenza e regole

Regole più chiare e condivise possono essere di aiuto per una migliore convivenza, ma serve la collaborazione di tutti. Sulle bacheche di quartiere sono stati numerosi i richiami dell'Ufficio Tecnico a tenere comportamenti rispettosi delle regole. Smaltimento dei rifiuti, gestione degli animali e rispetto degli spazi comuni sono stati i motivi di maggiore lamentela nel 2021.

E' emersa quindi la necessità di mettere mano alla revisione del Regolamento di caseggiato e a tal fine si è costituito un gruppo di lavoro tra consiglieri e CdQ che elaborerà una bozza da sottoporre all'approvazione dei Soci.

Il rapporto con i soci

■ Il Sito web

Nel 2021 è stato messo online il nuovo sito web, più moderno, intuitivo e funzionale. Un modo per comunicare con i soci, attuali e potenziali, con maggiore creatività ed efficacia, per raccontare ciò che si fa nel quotidiano. Anche l'area personale riservata ai Soci è stata implementata permettendo di consultare e scaricare digitalmente molti documenti come 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, i consumi di acqua calda e riscaldamento.



■ Le immagini della cooperativa che fu

La sezione al momento ancora non completa del sito web è quella della Gallery, una sezione voluta per testimoniare per immagini il presente e il passato della nostra realtà. Raccogliere foto è un'impresa non facile; l'obiettivo è reperire immagini prevalentemente rivolte a valorizzare il patrimonio abitativo e a raccontarne l'evoluzione nel tempo.

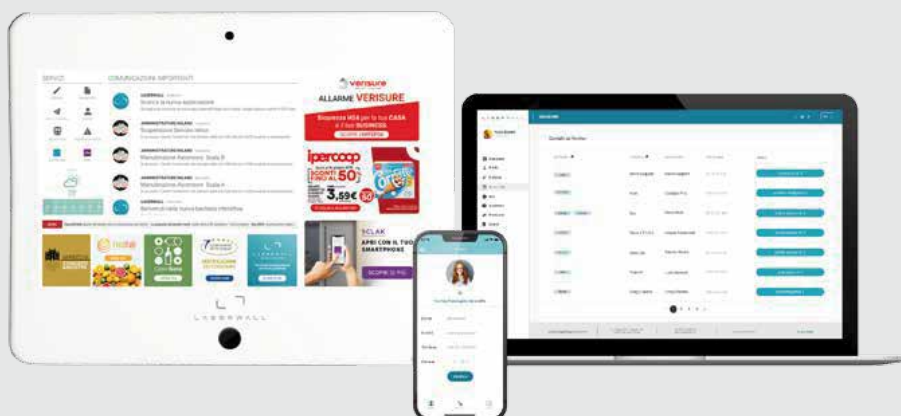
■ Laserwall: comunicazione diretta e quotidiana

Quasi 600 avvisi in un anno! Decisamente positivo il bilancio dell'utilità ed efficacia delle 67 bacheche elettroniche installate a fine 2020 in ogni scala e negli spazi comuni dei palazzi di Benefica. Gli avvisi, diffusi in tempo reale, hanno riguardato principalmente guasti, interventi, appuntamenti e provvedimenti presi per la efficiente gestione della vita in cooperativa.

Ad usufruire maggiormente del servizio è stato l'Ufficio Tecnico per informare di interventi di manutenzione, ripristino o blocco servizi e naturalmente per l'aggiornamento sull'avanzamento dei lavori delle ristrutturazioni in corso.

Il servizio, ricordiamo, non ha alcun costo a carico della cooperativa e quindi dei soci, sostenendosi con gli introiti derivanti dalla pubblicità gestita direttamente dalla società fornitrice.

Ancora poche sono le comunicazioni agli uffici attraverso messaggistica diretta dagli schermi "touchscreen" (solo 14), prevalentemente per la segnalazione di guasti o richieste rivolte all'Ufficio Tecnico; sono aumentati i soci che hanno installato la app per ricevere i messaggi live sul proprio cellulare.



■ Newsletter

Crescono gli iscritti al servizio, Soci residenti e non solo; è apprezzato l'impegno della cooperativa di tenere informati i soci sulle principali attività della vita in cooperativa e le decisioni più rilevanti. Con cadenza mensile, vengono diffuse news con le decisioni più importanti prese dal Consiglio di Amministrazione, le notizie di rilievo, le informazioni utili su appuntamenti e vita nei quartieri e le proposte della cooperativa. Per ricevere la 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.

■ Incontri e riunioni per tenere un filo diretto

L'Ufficio Tecnico ha aggiornato trimestralmente i Comitati di Quartiere (CdQ) su consumi individuali, spese e manutenzioni, consegnando documentazione che può essere consultata dai soci. Nel 2021 gli incontri (in remoto) sono stati **3** per rendicontazione della situazione degli immobili (sfitti, assegnazioni, costi di manutenzione ordinaria e straordinaria, comunicazioni su lavorazioni particolari).

L'Ufficio Amministrativo ha aggiornato semestralmente i CdQ per dare informazioni sulla gestione economica e consegnare la documentazione relativa alle gare di appalto.

Il Consiglio di Amministrazione, che in tempi normali incontra periodicamente i CdQ e i Soci nei quartieri in assemblee di presentazione del bilancio o incontri su progetti specifici, anche quest'anno non ha potuto mantenere questa prassi a causa delle restrizioni sanitarie.

■ Incontri e assemblee in presenza e da remoto

A causa delle restrizioni alle attività sociali, la Benefica nel 2020 ha sperimentato, e replicato nel 2021, l'inedita modalità di svolgimento dell'Assemblea ordinaria dei Soci di approvazione del Bilancio 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", senza partecipazione fisica dei soci.

I soci avevano precedentemente ricevuto a domicilio le schede di votazione. La raccolta delle schede è avvenuta negli uffici e in alcuni quartieri della Cooperativa in date prestabilite; le schede sono state conferite in assemblea, svoltesi 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 in tempi di covid.

■ Fondo iniziative quartieri

Poche le iniziative svoltesi nei quartieri anche nel 2021, per il rispetto dei contingentamenti e delle restrizioni delle attività nei luoghi chiusi, specie nei periodi di maggior contagio. I quartieri però non sono stati inattivi e anzi, quando possibile, hanno animato i pomeriggi specie sotto le feste per rallegrare bambini, anziani e famiglie, come accaduto ad Halloween e a Natale. Queste iniziative hanno potuto usufruire del supporto economico messo a disposizione dalla Cooperativa con il Fondo Iniziative di quartiere, che eroga 500 euro l'anno per ogni quartiere, su presentazione di un progetto e della relativa spesa sostenuta. Nel 2021, ne hanno usufruito i quartieri Monte Rosa, XXV Aprile e Tonale.

CONTATTI



SPORTELLLO 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

