

**SPECIALE BILANCIO**

Giugno 2024



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](mailto:info@labenefica.it) - [www.labenefica.it](http://www.labenefica.it)

Periodico di informazione della Cooperativa - Anno 19 - N.1 - Giugno 2024

# benefica

## Bilancio 2023

- Convocazione Assemblea Generale Soci
- Relazione a cura del Presidente
- I fatti più significativi del 2023
- Bilancio 2023 in sintesi
- Bilancio 2023 abbreviato
- Cifre, progetti, persone e servizi

Un bilancio non solo economico

## **CONVOCAZIONE ASSEMBLEA GENERALE**

### **ORDINARIA DEI SOCI**

I Signori Soci sono convocati in Assemblea Generale Ordinaria in prima convocazione per il giorno 14 Giugno 2024 alle ore 8,30, presso la Sede Legale in Novate Milanese, Via XXV Aprile, 41 ed occorrendo in seconda convocazione per il giorno **Sabato 15 Giugno 2024 alle ore 14.30** presso la Sala Cinema Nuovo – Via Cascina del Sole 26 - Novate Milanese con il seguente:

### **ORDINE DEL GIORNO:**

1. Deliberazioni ai sensi dell'art. 2364 del Codice Civile: approvazione del bilancio d'esercizio chiuso al 31.12.2023 e relativi allegati;
2. Determinazione del numero dei componenti del Consiglio di Amministrazione;
3. Determinazione del compenso degli amministratori;
4. Nomina del Consiglio di Amministrazione per il triennio 2024-2026.

Modalità di intervento e voto ai sensi di legge e dello Statuto Sociale.

Si raccomanda la presenza di tutti i Soci.

**La Presidente  
del Consiglio di Amministrazione**



Novate Milanese, 21 maggio 2024

## **CANDIDATI AL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE TRIENNIO 2024-2026**

Boniardi Roberto *(consigliere uscente)*  
Casiraghi Paolo *(consigliere uscente)*  
Chiarello Francesco  
Dal Molin Patrizia  
Dammicco Gaetano  
De Facci Riccardo  
De Pra Giancarlo *(consigliere uscente)*  
Di Benedetto Claudio

Fumagalli Maria Chiara *(consigliere uscente)*  
Gandola Gian Mario  
Grassi Massimo  
Lozza Mattia  
Orlandi Flaminia  
Pietropoli Monica *(consigliere uscente)*  
Segalini Daniele  
Villa Ornella

Gentili Socie e Soci,

oggi si conclude il mandato del Consiglio di Amministrazione in carica. Con la relazione e l'illustrazione del bilancio 2023 abbiamo voluto offrire a tutti voi anche un quadro sintetico dei fatti e dei risultati più significativi di questo triennio di governo della nostra Cooperativa.

### **Scenario 2023**

La crescita dell'economia, che nel 2022 era stata del 3,7%, nel 2023 scende allo 0,9%. A questa situazione difficile sono da aggiungere almeno due elementi: il primo è il peso dell'inflazione che ha avuto una crescita drammatica nel 2022 (+8,1%), crescita che è rimasta pesante anche nel 2023 (+5,4%) [dati ISTAT]. Ciò ha ridotto i redditi costringendo spesso ad intaccare i propri risparmi o a ridurre pesantemente le spese. Questo ci è confermato dai dati di Banca d'Italia che sottolinea un drammatico calo della propensione al risparmio delle famiglie a partire dalla fine del 2022. E questo mentre le spese per consumi aumentano. Ciò significa, come ognuno di noi sa nella propria esperienza quotidiana, che sostanzialmente compriamo meno beni, ma spendiamo complessivamente di più, con un processo di impoverimento complessivo. Tanto che a fine 2023 in Lombardia ben il 35% delle famiglie dichiarava di avere difficoltà ad arrivare alla fine del mese [Rapporto Benessere equo e sostenibile 2023 - Istat]. Il contributo maggiore alla crescita dell'inflazione è stato dato, almeno nella fase iniziale, dai costi dell'energia.

### **La Benefica e Novate: un inquadramento**

Benefica conta molto per Novate: infatti il 13,5% delle famiglie e il 12,3% dei cittadini novatesi vivono in una casa della Benefica. Se guardiamo ai cittadini novatesi di origine straniera, vediamo che a Novate l'8,2% dei cittadini sono stranieri, mentre i soci stranieri della Benefica sono l'11,7%. E il 17,3% dei cittadini novatesi di origine straniera vive in case della Benefica. La nostra Cooperativa dunque svolge un ruolo fondamentale nella città.

Ci sembra evidente, anche a fronte del costo delle case in proprietà e degli affitti privati a Novate, che il nostro modello di cooperazione a proprietà indivisa rappresenta una valida alternativa e svolge una funzione sociale e di inclusione di quelle fasce di cittadini che non avrebbero possibilità di trovare una soluzione abitativa accessibile al loro reddito.

I nostri soci sono in misura rilevante anziani: se confrontati alla popolazione novatese nel suo insieme, 46% dei nostri soci hanno più di 65 anni, contro una media novatese del 31%. Complessivamente l'età media dei soci della Benefica è di quasi 63 anni, contro i poco più di 54 anni dei novatesi. Ciò comporta anche il fatto che abbiamo in Cooperativa nuclei familiari mediamente piccoli: più di tre quarti delle famiglie residenti da noi hanno al massimo due componenti e quasi il 40% è composta di una sola persona.

Al contrario, sempre più spesso le nuove famiglie che chiedono un appartamento in Benefica sono più numerose e faticano in qualche caso a trovare risposte da parte nostra. Questo anche perché la tipologia dei nostri appartamenti è mediamente piccola: solo il 38% ha almeno 65 metri quadri, cioè può accogliere, in base alle normative, al massimo 4 persone.

### **Il patrimonio della Benefica**

Manutenere il patrimonio per garantirne la fruibilità alle future generazioni e farne crescere il valore al fine di consolidare le risorse della Cooperativa è uno dei nostri obiettivi fondamentali, centro di una visione cooperativistica di lungo periodo. Nei tre anni, grazie all'occasione connessa al 110%, i risultati sono stati di grandissimo rilievo.

Complessivamente nel triennio 2021-2023 abbiamo effettuato lavori per 26 milioni di euro, di cui 23 con finanziamento pubblico. Un importo estremamente rilevante se si pensa che solitamente i lavori non superano il milione all'anno.

L'utilizzo del Superbonus 110 % ha consentito la riqualificazione del 40% del patrimonio immobiliare

senza costi né per la Cooperativa né per i soci. Inoltre rappresenta un risparmio di circa il 20% sulle spese energetiche per gli anni a venire. Tutti i lavori previsti sono stati terminati alla fine del 2023. Approfittando dei ponteggi già installati, Benefica ha colto l'occasione per realizzare sugli edifici coinvolti nei diversi quartieri anche altri lavori per circa un milione di euro (non coperti dal 110%) necessari per manutenzione e sicurezza (tetto, grondaie, linee vita, ecc.) con costi molto ridotti per i soci.

### **Quartiere Garibaldi**

Tra gli interventi ha avuto particolare peso la ristrutturazione del quartiere Garibaldi, restituito ai soci e alla città profondamente rinnovato. Ad oggi quasi tutti gli appartamenti sono stati assegnati.

I lavori effettuati sono consistiti in consolidamento strutturale, efficientamento energetico (cappotto e serramenti), installazione di un nuovo ascensore per edificio esterno e l'adattamento di quello interno anche per disabili nonché l'installazione di un sistema innovativo di telecontrollo per l'impianto di riscaldamento; questi lavori sono stati possibili con il finanziamento del 110%.

Il costo complessivo dell'intervento ammonta a circa 3,6 milioni di euro, di cui 1,8 milioni di euro finanziati con la cessione del credito fiscale del 110%. I costi dei lavori di ristrutturazione degli appartamenti, delle fondamenta dei fabbricati, dei ballatoi, il rinnovo degli interni e il rifacimento della pavimentazione del cortile e delle cantinette sono stati coperti da risorse proprie della Cooperativa (circa 1.800.000 euro).

### **Case sparse**

Benefica ha pubblicato e diffuso due bandi pubblici, uno nel dicembre 2022 e uno nel maggio 2023, attraverso i quali sono stati assegnati 23 dei 28 alloggi ristrutturati grazie ad un finanziamento regionale per la Rigenerazione urbana in tre quartieri: Bonfanti, Cadorna, XXV Aprile. Siamo prossimi alla formalizzazione dell'assegnazione degli ultimi 5 alloggi, per i quali abbiamo 6 candidati.

### **Circolo Sempre Avanti**

Nell'ottobre 2023 è sorta la questione del Circolo Sempre Avanti. Un sopralluogo del Comune ha riscontrato alcuni abusi edilizi effettuati dal Circolo stesso nel corso degli anni. La Benefica, in quanto proprietaria, ha ricevuto una ordinanza comunale che imponeva di regolarizzare le aree pena l'esproprio. Il Circolo ha provveduto in tempi rapidi a eliminare le opere abusive. Il Comune ha richiamato inoltre la Cooperativa al rispetto del Piano di governo del territorio (PGT) che recependo la convenzione del 2004 prevedeva la costruzione di un nuovo Circolo e l'abbattimento dell'attuale struttura.

Il CdA della Benefica ha il dovere verso i soci di prendere decisioni che mettano la Cooperativa nelle condizioni di avere le opzioni più favorevoli all'interno delle possibilità praticabili, senza perdite. In questo caso la soluzione più favorevole per la Cooperativa è stata quella di presentare al Comune un progetto economicamente rivisto e ridotto rispetto a quanto sottoscritto nelle precedenti convenzioni e ridefinire una convenzione con l'Amministrazione comunale che abbia termini percorribili di tempi e di investimenti.

Pertanto si tratta di realizzare un nuovo fabbricato sulla via Bertola con sviluppo su un unico livello al piano terra, alcuni parcheggi a raso utili all'attività commerciale del Circolo e un piano interrato con 16 posti auto di pertinenza del comparto 12/D (vecchio circolo via Bonfanti), che daranno valore aggiunto a quell'area. Tutto ciò si realizzerà con un minor budget di spesa rispetto a quello previsto nel passato.

Naturalmente questo processo dovrà portare anche a definire, nel rapporto continuativo e collaborativo con gli attuali gestori, un percorso che renda progressivamente redditizia, sia per Benefica sia per il Circolo, l'attività commerciale svolta in questi spazi.

### **Autorimessa XXV Aprile**

L'autorimessa, posta al piano primo interrato di via XXV Aprile al numero 15, veniva utilizzata sino all'anno 2006 come posti auto per i soci del quartiere di via XXV Aprile; nel 2006 tale autorimessa venne chiusa perché inagibile per non conformità alla normativa antincendio vigente.

Per mettere posti auto a disposizione dei soci, vista la carenza in zona (via XXV Aprile e via Garibaldi), l'autorimessa necessita di un intervento di manutenzione straordinaria. La Benefica ha deciso quindi di procedere alla riqualificazione del piano interrato dell'immobile, con destinazione d'uso autorimessa.

In conclusione del tema relativo al patrimonio della nostra cooperativa nei prossimi anni diventerà prioritario per Benefica aggiornare i piani e i programmi di manutenzione del nostro patrimonio immobiliare, completando il piano di riqualificazione e stabilendo progetti e priorità con sempre maggior attenzione all'efficientamento energetico di tutti i quartieri, anche in vista delle probabili norme europee che potranno entrare in vigore in prospettiva delle "case green".

## **Mutualità ed equità**

Per il criterio di mutualità che caratterizza la Cooperativa il Cda nel corso del triennio ha messo in campo una serie di azioni in questa direzione:

- ✓ riduzione dell'incremento ISTAT al 2% per l'anno 2023 per i soli alloggi e box. Il nostro regolamento (applicato ai contratti stipulati dal 2005) prevede che ai canoni si applichi il 50% dell'indice ISTAT, che sarebbe stato del 5,75%, dato che l'inflazione rilevata a novembre 2022 era dell'11,50%;
- ✓ i costi delle imbiancature, programmate sulle parti comuni di tutti gli edifici, nei quartieri dove non si sono effettuati i lavori del 110% sono rimasti a carico del Fondo manutenzioni cicliche. Nei quartieri in cui invece si è realizzato l'intervento 110% il costo delle imbiancature rientrerà nel riaddebito ai soci delle spese extra;
- ✓ in carico alla Cooperativa è stata tenuta la quota del 50% del costo della caldaie che sarebbe stata riaddebitata ai soci residenti nei quartieri dove non si è realizzato l'intervento del 110%;
- ✓ per ridurre le disparità di trattamento tra i soci dei singoli edifici, a cui sono applicati canoni di godimento diversificati, per il riaddebito delle spese extra 110 si è individuato un tetto massimo annuale pari al canone per le nuove assegnazioni (€ 68,68) da non superare nel conteggio dei canoni di godimento + canoni aggiuntivi + le rate di tali "lavori extra".

Va inoltre ribadita la condizione di solidità finanziaria che caratterizza la nostra Cooperativa e che abbiamo fortemente perseguito anche in questo triennio.

Un elemento importante in questo senso è il prestito sociale, che oggi assomma a € 21.533.506,00, di cui € 16.443.506 di prestito ordinario e € 5.090.000,00 di prestito vincolato, che dimostra la grande fiducia che i soci ripongono nella Cooperativa e che costituisce un elemento fondamentale di garanzia della Benefica nel rapporto verso terzi.

Nel marzo 2023 da un'analisi dell'andamento del mercato finanziario emergeva un innalzamento dei tassi di interesse; il CdA, per tutelare la Cooperativa da una possibile fuga dei soci prestatori verso prodotti finanziari meglio remunerati, ha deliberato un aumento dei tassi sul prestito ordinario (da 0,15% a 0,40% a seconda della fascia di prestito). Tale aumento è praticato anche sul deposito cauzionale degli alloggi.

## **Spese generali, anticipi, conguaglio**

Negli ultimi tre anni il CdA ha deciso la riduzione delle spese generali ai soci per circa 240.000 euro all'anno.

La rinegoziazione del contratto calore (EPC) con il fornitore, il ribasso del prezzo del gas sui mercati nazionale e internazionale, la diminuzione dei consumi in tutti i quartieri, hanno consentito nella fattura di ottobre 2023 la riduzione del 50% della rata degli anticipi relativi a riscaldamento e acqua calda pari a complessivi € 337.000 e una significativa diminuzione degli anticipi spese 2024 rispetto all'anno precedente.

Per i medesimi motivi il conguaglio spese 2023 che sarà fatturato nel mese di luglio 2024 comporterà consistenti importi a favore dei soci.

## **Partecipazione e informazione**

Anche la Cooperativa risente delle trasformazioni che investono tutta la società. La crescita dell'individualismo, il venir meno di valori condivisi e il calo della partecipazione hanno reso più fragile la qualità delle relazioni. I due anni di pandemia hanno reso molto difficile tenere assemblee e incontri con i soci sugli interventi programmati, che avevano tempi di realizzazione molto stretti e vincolanti.

In vista del rinnovo di CdA e CdQ, in sinergia con la Commissione elettorale, il Consiglio a fine 2023 ha avviato "Benefica 2030" un percorso partecipato di riflessione sul futuro della Cooperativa, mirato a rilanciare la partecipazione e ad individuare nuove risorse per il prossimo CdA e per i CdQ attraverso incontri tematici aperti ai soci accompagnati dalla consulenza di Codici, società cooperativa che si occupa di percorsi di trasformazione sociale.

Successivamente all'incontro di avvio tenuto in dicembre 2023 si è organizzato un Forum allargato che si è svolto il 23 marzo 2024. Dal confronto, tra i numerosi soci partecipanti, è scaturito un report molto ricco pubblicato sul sito di Benefica. Il percorso ha previsto inoltre incontri tra i soci candidati alla carica di consigliere e assemblee nei quartieri per aprire un confronto con i soci.

## **La governance della Cooperativa**

Nel prossimo triennio sarà necessario riflettere sul futuro a medio e lungo termine delle cooperative a proprietà indivisa: forme, dinamiche, vincoli e nuovi linguaggi della governance della Cooperativa.

Le trasformazioni avvenute pongono come urgente una riflessione per ripensare modalità e strumenti per la gestione della Cooperativa sia dal punto di vista immobiliare sia dal punto di vista sociale. Diventa

quindi necessario definire anche un modello di formazione e selezione dei futuri gruppi dirigenti e anche dei Comitati di Quartiere (CdQ) come organismi "intermedi" tra il corpo sociale e il livello dirigente.

Le forme di gestione della nostra Cooperativa prevedono, sia nello statuto sia nei regolamenti e nell'esperienza quotidiana dell'operare, una netta distinzione di ruoli tra i diversi organi.

Il CdA ha come obiettivo la corretta gestione della Cooperativa nel suo insieme, garantendo innanzitutto la buona conservazione e rivalutazione del patrimonio e la solidità finanziaria del Bilancio. Inoltre il CdA deve tendere a rappresentare le esigenze dell'insieme dei soci, componendo differenze di atteggiamenti ed interessi derivanti, ad esempio, dal quartiere di residenza, dall'anzianità di permanenza nella Cooperativa e così via, al fine di realizzare al meglio il bene dei soci nel loro insieme. I Comitati di Quartiere hanno il ruolo di rappresentare le esigenze, i bisogni e gli interessi dei soci che risiedono nei diversi quartieri. A loro è richiesto anche di costruire, in collaborazione con il CdA e in sintonia con i diversi CdQ, percorsi di inclusione sociale, facendosi carico e riflettendo sulle esigenze sociali che emergono, come l'inserimento dei nuovi soci, i temi degli anziani, delle giovani famiglie, ecc.

### **Struttura organizzativa**

I dipendenti di Benefica e la struttura operativa dell'azienda rappresentano il pilastro che consente le nostre attività. In questi tre anni la struttura è stata sottoposta alla prova rappresentata dall'insieme degli importanti e gravosi lavori connessi, e non, al 110%, i 26 milioni circa di cui parlavamo precedentemente.

Avere competenze, sia ai livelli apicali, sia a tutti gli altri livelli, ha consentito alla Cooperativa di affrontare e risolvere i problemi che man mano si ponevano e anche di arrivare a soluzioni che ci favorivano, ad esempio in termini di risparmio complessivo sulle attività.

Queste competenze, queste capacità vanno conservate, valorizzate e riconosciute. In questo senso andrà previsto un processo di formazione del personale sia in ambito tecnico/amministrativo sia in ambito di gestione del lavoro per arrivare ad un percorso di formazione continua che consenta un ininterrotto aggiornamento e un miglioramento dell'efficienza, dell'efficacia e del clima aziendale.

In conclusione, alla fine di questo triennio, restituiamo ai soci una realtà in parte rinnovata e consolidata, un patrimonio immobiliare migliorato e rivalutato, una realtà finanziariamente solida con i conti in ordine, con risorse proprie, con possibilità di operare tranquillamente.

Insomma, un'impresa sana e attiva.

Invito pertanto i soci ad approvare il bilancio così come proposto dal CdA e la destinazione degli utili come indicato nella nota integrativa.

### **DESTINAZIONE DELL'UTILE DELL'ANNO 2023 di € 133.640**

Salvo una quota del 3% destinata al fondo mutualistico per lo sviluppo delle cooperative come prescritto dall'art. 11 della Legge 59/1992, pari a € 4.009, l'utile restante non può essere distribuito fra i soci e si propone quindi l'accantonamento alle riserve:

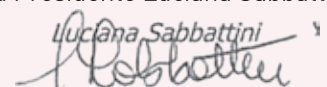
- alla riserva legale per il 30% pari a € 40.092
- alla riserva straordinaria indivisibile € 89.539

Va segnalato che nella somma delle riserve indivisibili di € 12.956.149 è compresa una riserva indisponibile a garanzia del minor valore dei titoli rilevato alla data del 31/12/2022: tale riserva ammonta a € 236.240. Poiché il positivo andamento delle quotazioni dei titoli detenuti dalla cooperativa ha ridotto ad € 50.244 la necessità di tale garanzia, provvederemo a spostare contabilmente la differenza di € 185.996 da "riserva indisponibile svalutazione titoli" a "riserva straordinaria indivisibile".

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 123 anni dalla costituzione della cooperativa avvenuta nel 1901, le riserve sono arrivate ad essere 12.956.149 euro a cui andrà aggiunto l'utile di quest'anno; il 24% sono frutto della rivalutazione degli immobili posseduti e per il restante 76% sono formate da utili stratificati anno dopo anno, in più di un secolo dalla fondazione della cooperativa La Benefica.

*La Presidente Luciana Sabbattini*



15 giugno 2024

Sintetizziamo in questo snello opuscolo i dati del bilancio 2023, confrontato con quello dell'anno precedente, e gli aspetti più significativi, ricorrendo a grafici e brevi commenti, così da consentire ai soci di cogliere in poche pagine l'evoluzione dei valori che contiene e di "visualizzare", con i grafici, i cambiamenti avvenuti ad un anno di distanza dall'ultima assemblea.

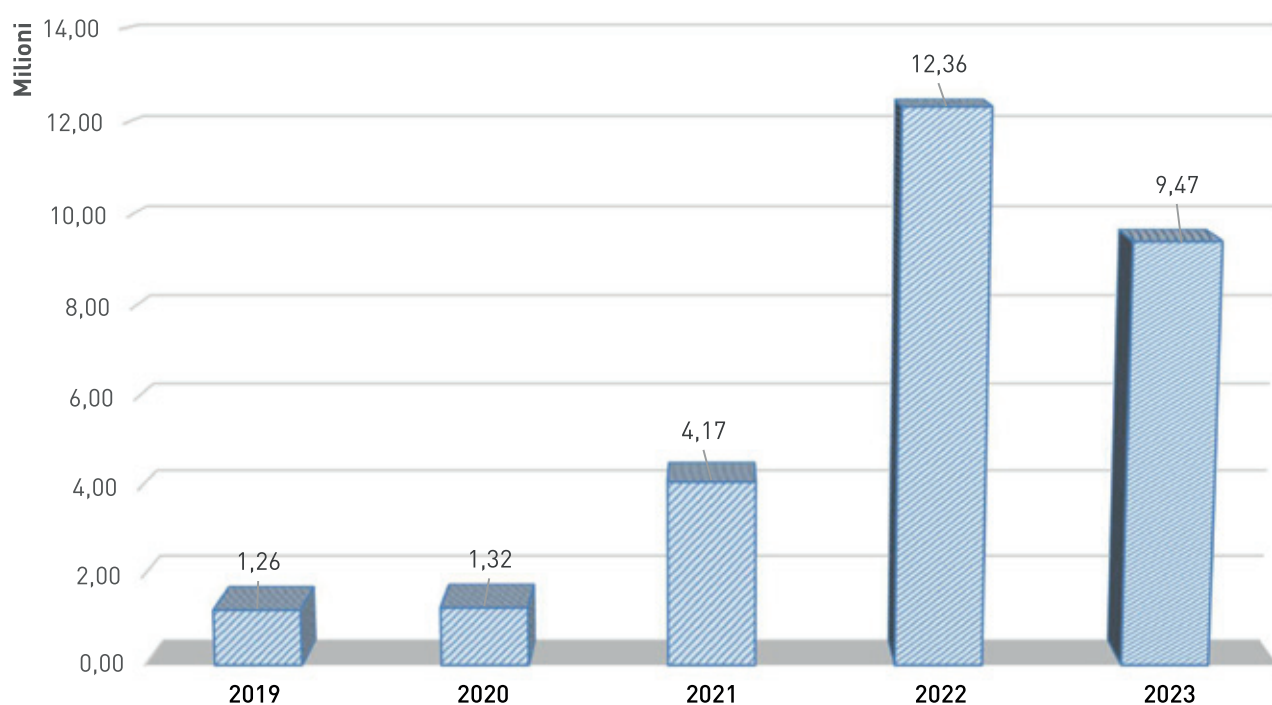
## I FATTI PIU' SIGNIFICATIVI DEL 2023

La cooperativa ha fatto in questi ultimi tre anni **corposi investimenti in lavori straordinari sugli edifici abitativi**, prevalentemente finanziati con la cessione del credito di imposta del 110%, ma anche nella ristrutturazione e consolidamento statico del **quartiere Garibaldi** e per la ristrutturazione di alloggi, parte dei quali finanziati con contributo regionale sul progetto che abbiamo chiamato "**case sparse**".

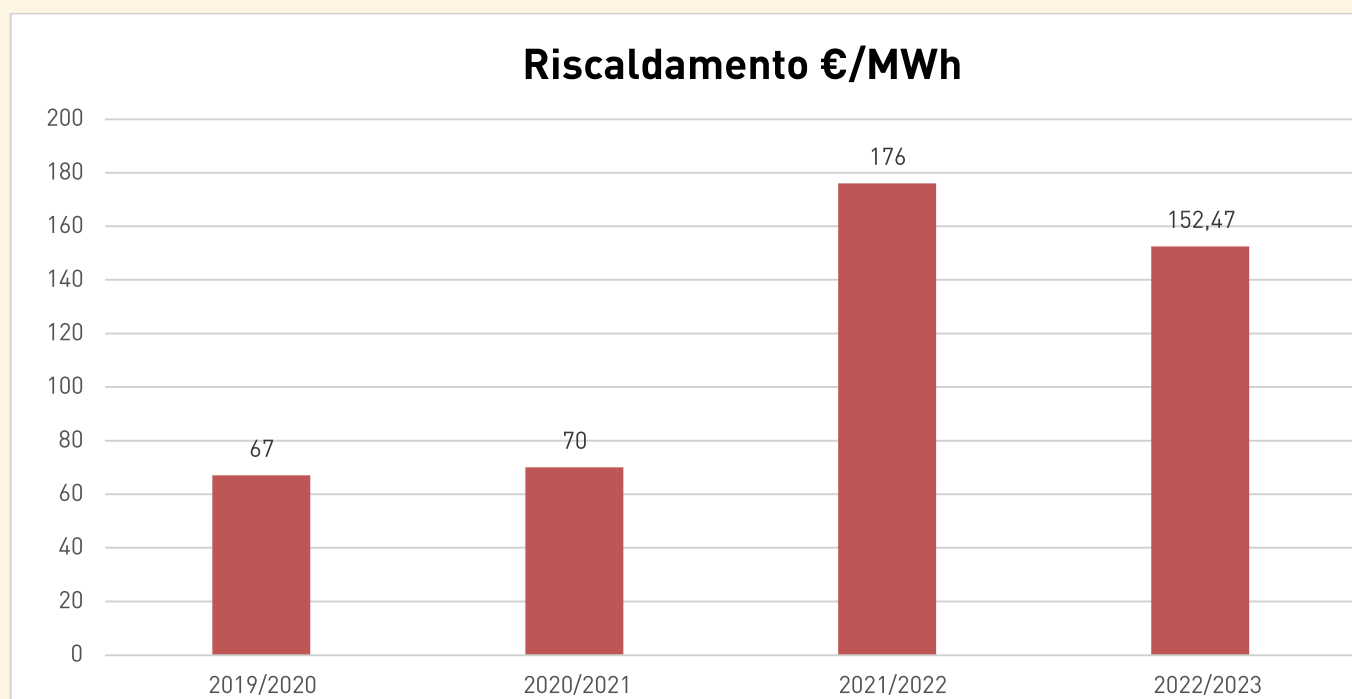
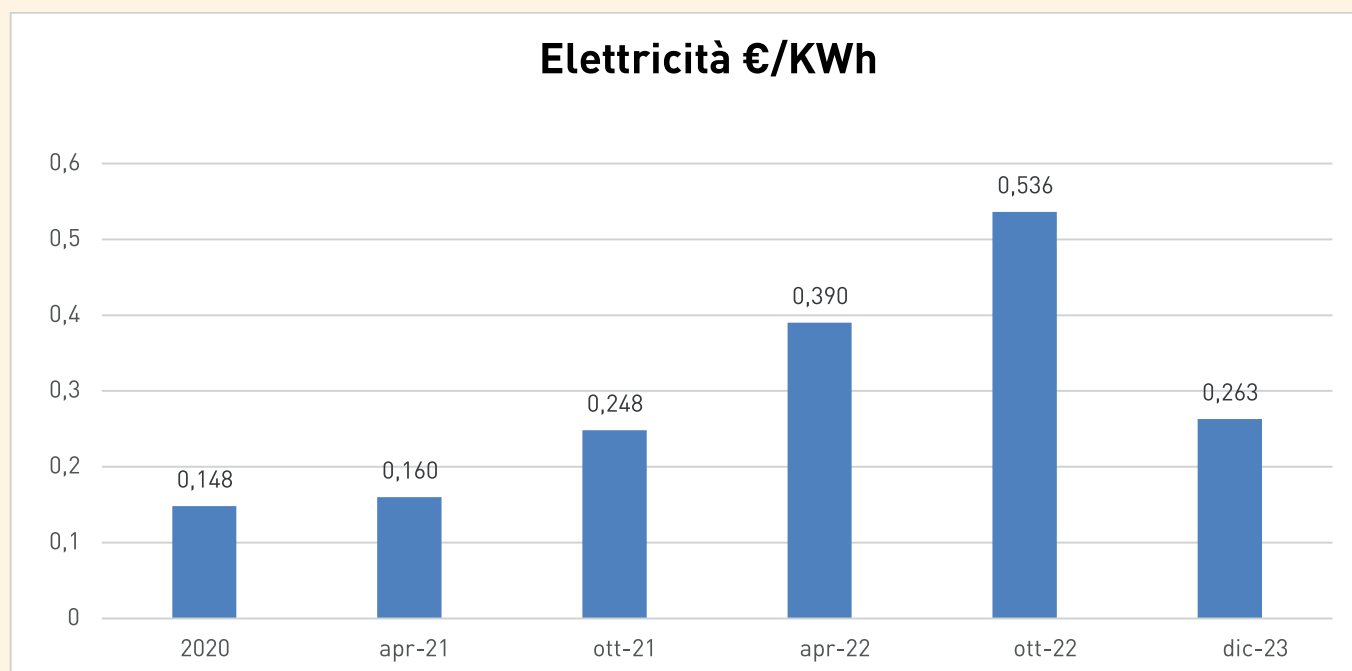
L'entità dei lavori è visualizzata dal grafico di raffronto degli ultimi cinque anni, dove si vede che, nel mandato triennale 2021 – 2023 di questo Consiglio, sono stati eseguiti lavori per 26 milioni di euro soprattutto in isolamento termico che permetterà significativi risparmi energetici ai soci assegnatari attuali ed a quelli futuri.

Questo importante risultato è stato raggiunto grazie alla competenza ed all'impegno della nostra struttura, in particolare quella tecnica.

### LAVORI STRAORDINARI ULTIMI 5 ANNI



**Sul fronte dei prezzi dell'energia** si registra una sensibile riduzione per quello dell'elettricità, meno rilevante purtroppo la diminuzione del costo del contratto calore (EPC). Questo l'andamento dei prezzi unitari di energia negli ultimi anni



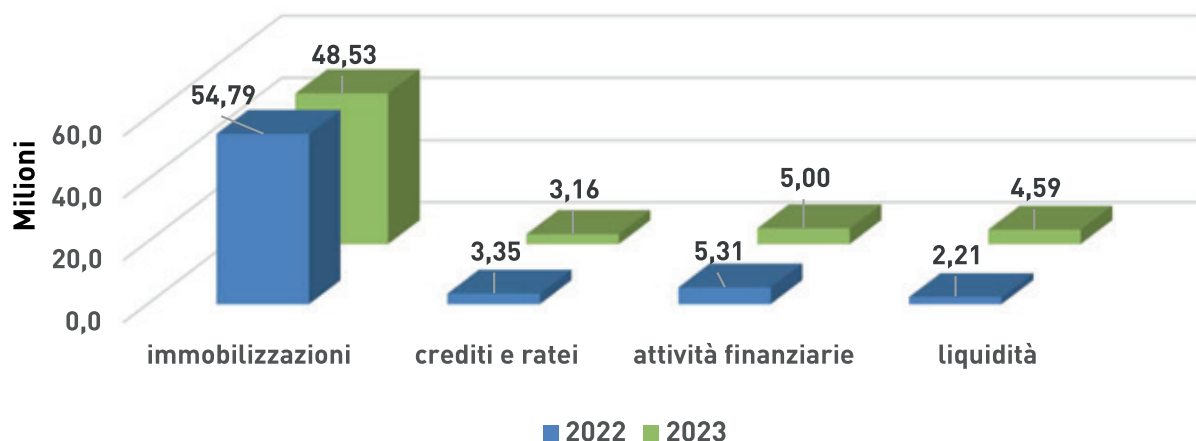
L'aumento dei prezzi energetici nel 2022 è stato generalizzato per tutta l'Europa e non solo. La curva in discesa era iniziata già dagli ultimi mesi dell'anno scorso ma, con le due guerre che perdurano appena fuori dai confini dell'Europa, la stabilità è ancora lontana.

Per mitigare l'impatto sui soci, è stata mantenuta la riduzione del riaddebito delle **spese generali**, come per lo scorso anno.

Inoltre, è stato **ridotto al 2%** l'incremento dei **canoni** di godimento delle abitazioni per il 2023, anziché applicare il ben più alto 50% dell'indice ISTAT.

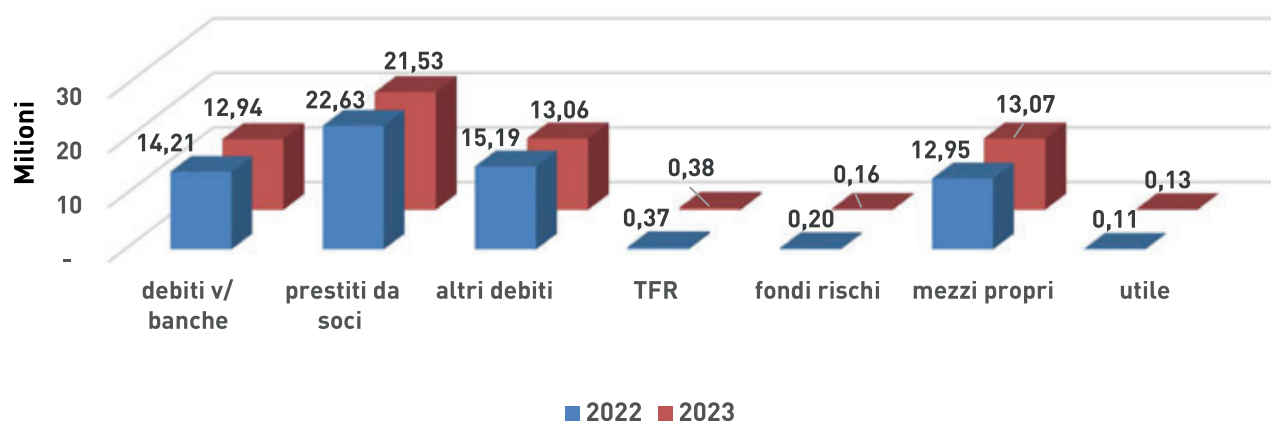
# IL BILANCIO 2023 IN SINTESI

## ATTIVO



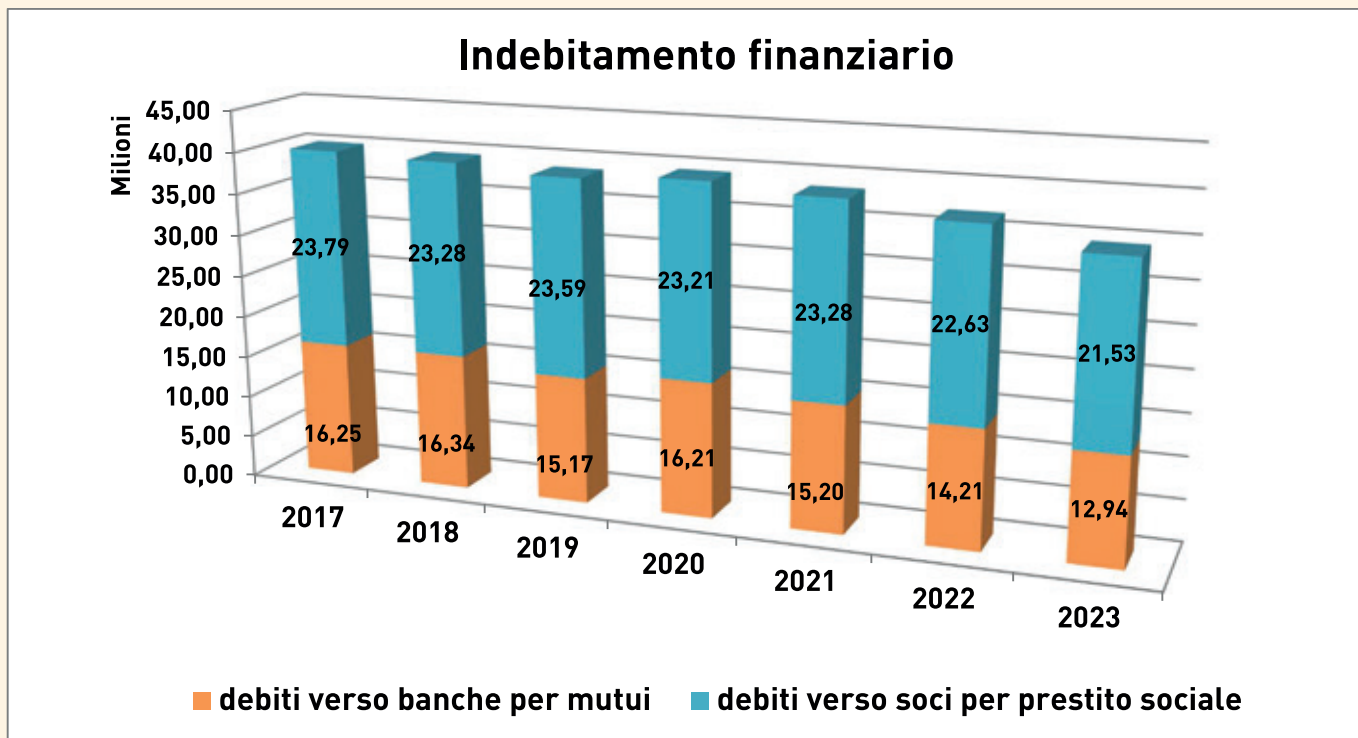
Il totale delle attività è di 61.285.000 euro: di questi circa 48,5 milioni (79%) sono immobilizzazioni, di cui terreni e fabbricati sono € 45,06 milioni al netto degli ammortamenti del 2023 per circa 2 milioni. Le immobilizzazioni nette sono aumentate di circa 4 milioni: questo è l'incremento degli immobili per il superbonus e le ristrutturazioni. I crediti diminuiscono di 190.000 € e le attività finanziarie di 306.400 mentre la liquidità aumenta di circa 2,4 milioni.

## PASSIVO



Il totale del passivo è 48,1 milioni a cui vanno aggiunti i mezzi propri di 13,07 milioni (che sono le riserve ma non sono debiti anche se si iscrivono dalla parte del passivo) e l'utile di 133.640 Euro. I debiti verso banche per mutui diminuiscono di 1,3 milioni e i depositi dei soci scendono di 1,1 milioni. Anche gli altri debiti diminuiscono di 2,1 milioni, la gran parte sono debiti verso fornitori compensati con la cessione dei crediti fiscali del 110%, il resto sono depositi cauzionali dei soci assegnatari e locatari.

I mezzi propri aumentano di 115.800 grazie all'accantonamento dell'utile netto del 2022. L'utile del 2023 è di 133.640 di poco superiore a quello dell'anno prima.



Il grafico che precede visualizza l'andamento dei debiti per finanziamenti avuti dalle banche e dai soci in conto prestiti fruttiferi: l'importo massimo si registra nel 2017 con 40,04 milioni. Scende a 34,47 del 2023 grazie alle rate dei mutui pagate e alla riduzione dei prestiti da soci per oltre 1 milione.

## IL PRESTITO DA SOCI

Il prestito dai soci, fino dalla fondazione della cooperativa, costituisce una sua caratteristica specifica, consente ai soci di avere un rendimento interessante sui risparmi e alla cooperativa di poter contare sul rapporto fiduciario con i soci e su risorse finanziarie preziose per la gestione degli immobili e per consentire la rateazione ai soci assegnatari nel recupero delle spese straordinarie.

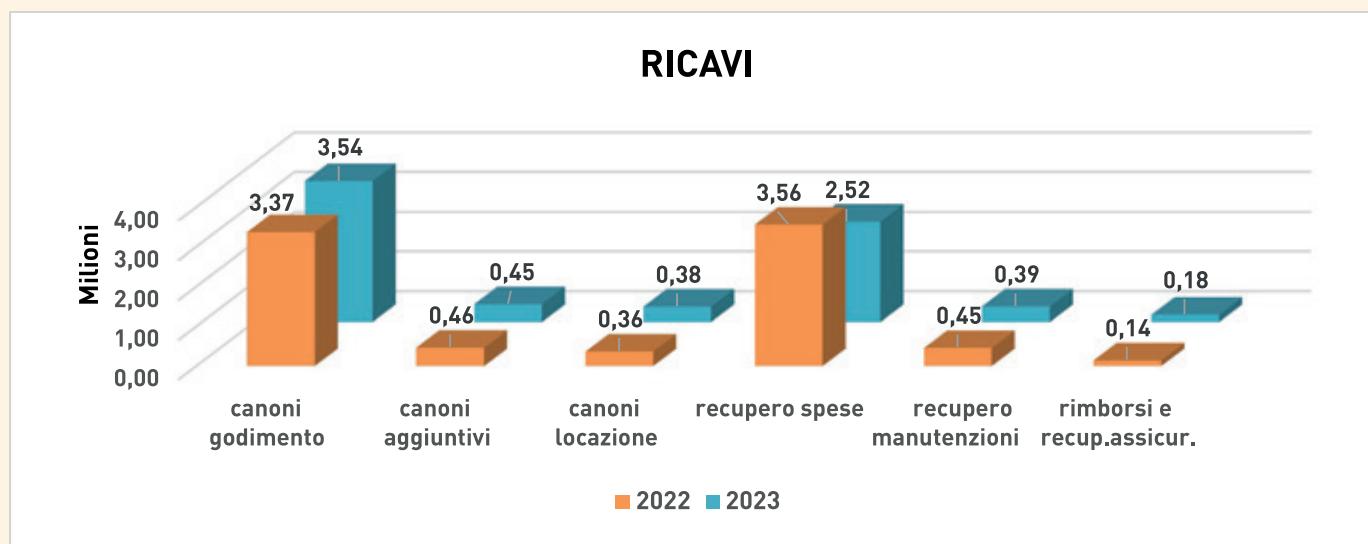
Dal grafico si vede la lenta discesa dei depositi a causa soprattutto della chiusura dei libretti da parte degli eredi dopo la scomparsa degli anziani genitori, che sovente erano soci assegnatari ed abitavano in cooperativa oppure erano risparmiatori anche non abitandoci. Anche nel 2023 è continuata la discesa. Ha contribuito a tale andamento negativo l'inflazione che, pur diminuita al 5,4% nel 2023, riduce il potere di acquisto specie del paniere dei generi alimentari ed incide sul tenore di vita degli strati popolari.



Dettaglio in unità di Euro	2022	2023	differenza
Prestito sociale libero	17.332.016	16.443.506	-888.510
Prestito sociale vincolato	5.294.500	5.090.000	-204.500
<b>Totale prestito sociale</b>	<b>22.626.516</b>	<b>21.533.506</b>	<b>-1.093.010</b>
n° libretti depositi ordinari	1679	1540	-139
n° libretti depositi vincolati	173	160	-13

Il regolamento del prestito sociale 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 del Collegio sindacale.

Tale requisito è stato soddisfatto nel bilancio del 2023 con una percentuale del 44,5%.



**I ricavi per canoni di godimento e per canoni aggiuntivi** variano in conseguenza delle nuove assegnazioni: i primi aumentano di 177 mila, i secondi diminuiscono di 11 mila perché i canoni delle nuove assegnazioni (arrivati a 68,68 € a mq) comprendono i canoni aggiuntivi prima applicati ai soci usciti.

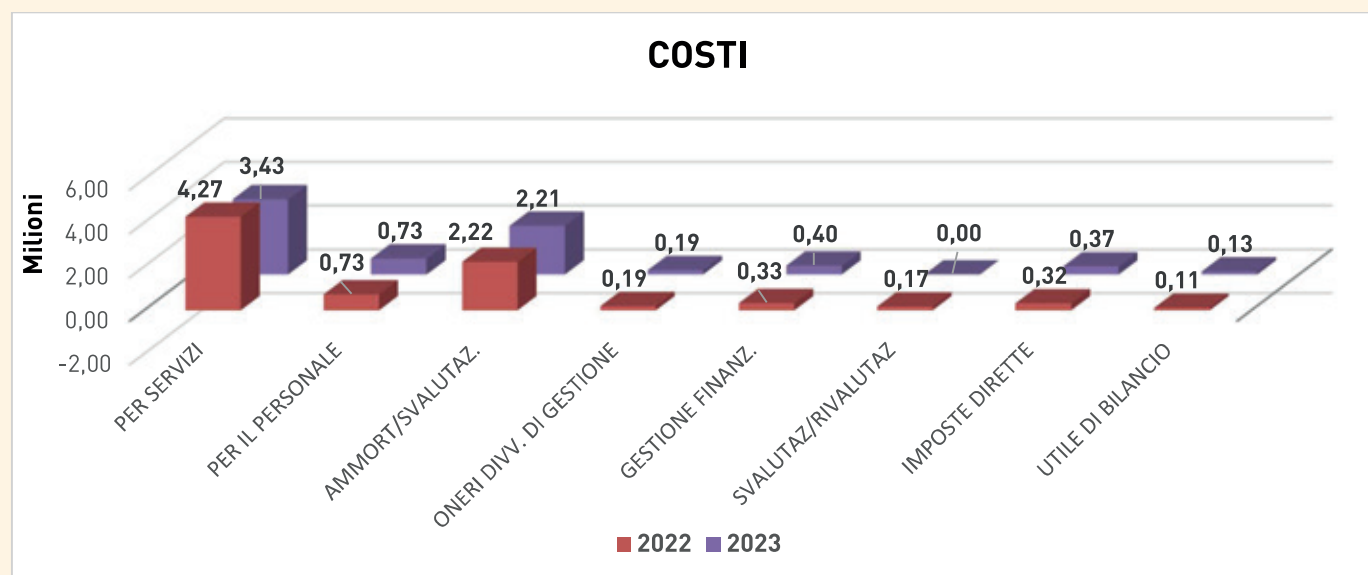
I ricavi per canoni di locazione di negozi, laboratori e box aggiuntivi crescono di 21 mila euro.

Il recupero delle spese di gestione diminuisce del 29% grazie al calo dei costi energetici.

Come per gli ultimi due anni precedenti, anche nel 2023 è rimasta a carico del bilancio della cooperativa una maggiore quota di spese generali (circa 240.000 euro).

Il recupero manutenzioni diminuisce rispetto all'anno precedente di 65 mila euro.

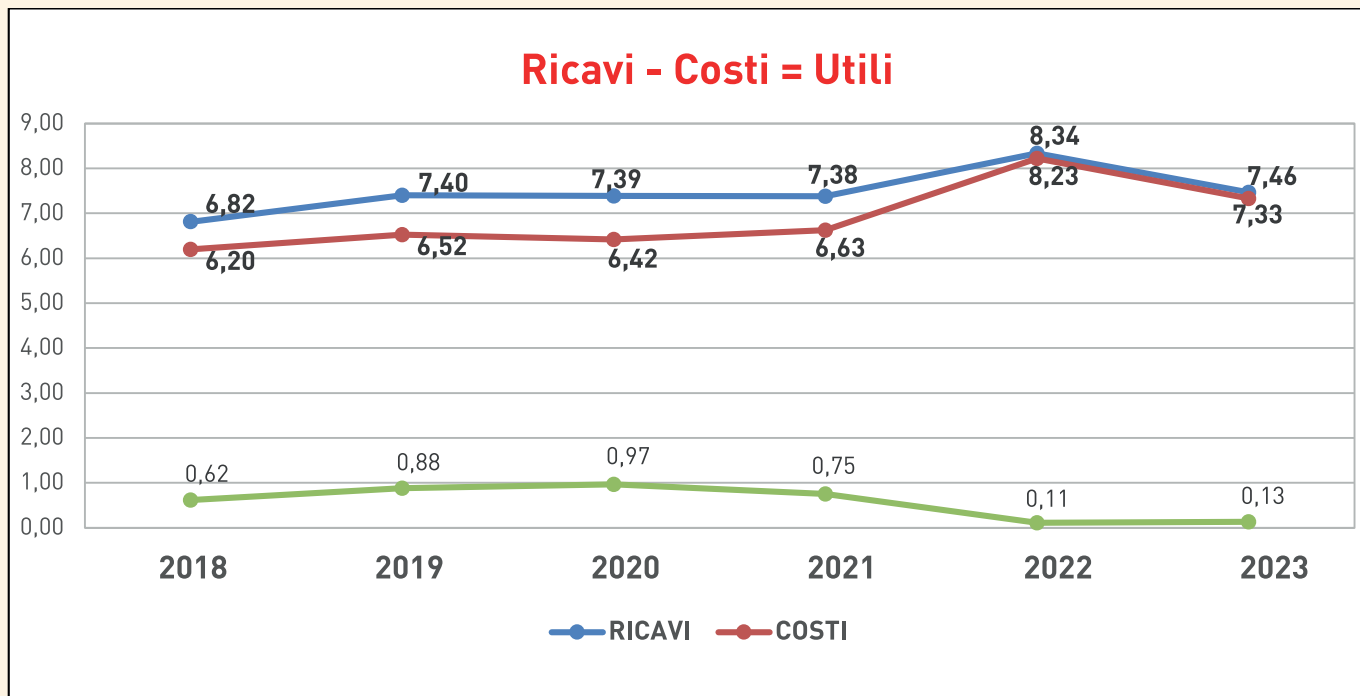
La voce altri ricavi comprende un rimborso da Serravalle per il ripristino dell'area a verde di via Tonale.



I costi diminuiscono di 872.697 euro. La voce servizi cala di 844.000 per i minori costi di energia e riscaldamento.

La gestione finanziaria, comprendendo le svalutazioni del 2022, registra un miglioramento di € 98.723, effetto della rinegoziazione del principale mutuo nonché dei migliori rendimenti dei titoli.

Le imposte dirette sono aumentate rispetto all'anno precedente di 47.500 € per un totale di 365.422 €.



Il risultato economico del 2023, sulla base di quanto prima esposto, è un **utile di 133.640 euro** (l'utile del 2022 era stato di 112.114).

**COOPERATIVA EDIFICATRICE “LA BENEFICA” DI NOVATE MILANESE**

Sede in via XXV APRILE 37 - 20026 NOVATE MILANESE (MI)

**BILANCIO ABBREVIATO**

Bilancio al 31/12/2023

# Stato patrimoniale

	31-12-2023	31-12-2022
<b>Stato patrimoniale</b>		
<b>Attivo</b>		
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
I - Immobilizzazioni immateriali	23.574	18.528
II - Immobilizzazioni materiali	45.256.629	51.017.536
III - Immobilizzazioni finanziarie	3.252.691	3.751.574
<b>Totale immobilizzazioni (B)</b>	<b>48.532.894</b>	<b>54.787.638</b>
<b>C) Attivo circolante</b>		
<b>II - Crediti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.569.202	2.804.120
esigibili oltre l'esercizio successivo	5.541	112
imposte anticipate	41.130	41.130
<b>Totale crediti</b>	<b>2.615.873</b>	<b>2.845.362</b>
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	4.999.781	5.306.176
IV - Disponibilità liquide	4.590.183	2.213.091
<b>Totale attivo circolante (C)</b>	<b>12.205.837</b>	<b>10.364.629</b>
D) Ratei e risconti	546.110	506.208
<b>Totale attivo</b>	<b>61.284.841</b>	<b>65.658.475</b>
<b>Passivo</b>		
<b>A) Patrimonio netto</b>		
I - Capitale	114.575	113.299
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	302.775	296.990
III - Riserve di rivalutazione	3.148.639	3.148.639
IV - Riserva legale	2.183.117	2.149.483
VI - Altre riserve	7.321.618 <sup>(1)</sup>	7.246.502
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	133.640	112.114
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>13.204.364</b>	<b>13.067.027</b>
B) Fondi per rischi e oneri	164.635	199.526
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	375.824	369.403
<b>D) Debiti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	24.100.349	27.480.124
esigibili oltre l'esercizio successivo	23.391.327	24.426.065
<b>Totale debiti</b>	<b>47.491.676</b>	<b>51.906.189</b>
E) Ratei e risconti	48.342	116.330
<b>Totale passivo</b>	<b>61.284.841</b>	<b>65.658.475</b>

(1)

Altre riserve	31/12/2023	31/12/2022
Riserva straordinaria	7.085.379	7.246.502
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	(1)	
Altre ...	236.240	

# Conto economico

**31-12-2023 31-12-2022**

Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	7.285.614	8.198.154
5) altri ricavi e proventi		
altri	179.237	139.394
Totale altri ricavi e proventi	179.237	139.394
Totale valore della produzione	7.464.851	8.337.548
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	1.558	3.974
7) per servizi	3.422.205	4.261.015
8) per godimento di beni di terzi	5.522	8.329
9) per il personale		
a) salari e stipendi	521.408	501.572
b) oneri sociali	145.931	137.157
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	61.984	87.713
c) trattamento di fine rapporto	43.039	65.080
e) altri costi	18.945	22.633
Totale costi per il personale	729.323	726.442
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	2.097.165	2.141.917
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	18.264	16.817
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	2.078.901	2.125.100
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	46.141	55.173
Totale ammortamenti e svalutazioni	2.143.306	2.197.090
13) altri accantonamenti	70.000	20.000
14) oneri diversi di gestione	192.618	189.927
Totale costi della produzione	6.564.532	7.406.777
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	900.319	930.771
C) Proventi e oneri finanziari		
15) proventi da partecipazioni		
altri	128	284
Totale proventi da partecipazioni	128	284
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	115.735	248.659
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	115.735	248.659
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	4.266	1.390
Totale proventi diversi dai precedenti	4.266	1.390
Totale altri proventi finanziari	120.001	250.049
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	521.774	579.715
Totale interessi e altri oneri finanziari	521.774	579.715
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(401.645)	(329.382)
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
18) rivalutazioni		
a) di partecipazioni	388	-

Totale rivalutazioni	388	-
19) svalutazioni		
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-	171.374
Totale svalutazioni	-	171.374
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	388	(171.374)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	499.062	430.015
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	376.045	369.654
imposte differite e anticipate	(10.623)	(51.753)
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	365.422	317.901
21) Utile (perdita) dell'esercizio	133.640	112.114



## **CIFRE, PROGETTI, PERSONE E SERVIZI**

**UN BILANCIO NON SOLO ECONOMICO**



# La vita nei nostri quartieri

## Gli Alloggi, i Box, i Negozi

Nel dicembre 2023 si sono conclusi tutti i lavori 110% nei vari quartieri interessati e nel quartiere Garibaldi, che nel febbraio di quest'anno è stato riconsegnato ai soci e alla cittadinanza.

Il risultato finale di questi interventi ha prodotto un considerevole incremento del valore del nostro patrimonio immobiliare.

Le tradizionali **4 assemblee** hanno permesso di procedere con l'assegnazione o pre-assegnazione di **74** alloggi completamente ristrutturati o ammodernati.

I **Soci in graduatoria** di assegnazione a fine dicembre erano **285** (a fronte dei 245 dell'anno precedente) e gli alloggi liberi sono scesi a **114** rispetto ai 130 dell'anno 2022.

Anche nel 2023 sono proseguiti gli **incontri informativi e conoscitivi con gli aspiranti soci** con una frequenza quindicinale; si sono effettuati 20 incontri, a cui hanno partecipato **circa 150 partecipanti**.

## Alloggi

Quartiere	Alloggi totali	Assegnati nel 2023
Garibaldi	36	-
Bonfanti	36	9
Cadorna	38	10
XXV Aprile	284	21
Repubblica	16	0
Costa	142	4
Tonale	229	9
Monte Rosa	259	10
Campo dei Fiori	120	4
Gramsci, Turati	176	6
Edison, Marie Curie	44	1
<b>Totale</b>	<b>1384</b>	<b>74</b>

## Box

Su un totale di 828 box, al 31 dicembre 2023 ne risultavano liberi **193**. 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
Via B. Latini	86	3
Tonale	121	31
Monte Rosa	250	59
Campo dei Fiori	117	34
Costa	43	11
Gramsci, Turati	158	35
Edison, Marie Curie	53	20
<b>Totale</b>	<b>828</b>	<b>193</b>



È iniziato un **intervento di manutenzione straordinaria** per la riqualificazione del piano interrato dell'immobile in via XXV Aprile, con destinazione d'uso autorimessa che metterà circa 16 posti auto a disposizione dei quartieri di via Garibaldi e XXV Aprile.

## Negozi

Dei 45 locali ad uso commerciale, nel 2023 è stato assegnato 1 negozio nel quartiere Campo dei Fiori; a fine dicembre 6 risultavano liberi: 1 in Bonfanti, 1 in Costa, 1 in Gramsci e 3 nel quartiere Garibaldi. Questi 3 negozi in via Garibaldi sono stati assegnati nel mese di marzo di quest'anno.

## La Benefica in cifre

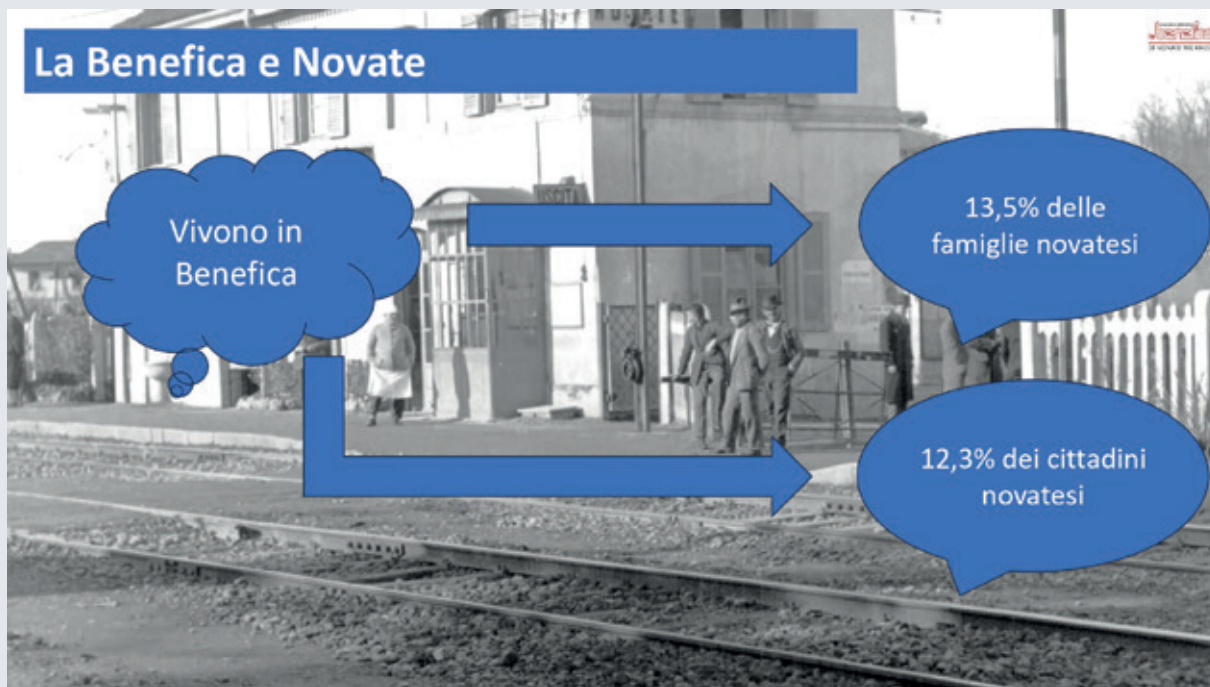
Soci al 31/12/2023	3312
quartieri	11
appartamenti	1384
Box	828
Spazi commerciali	45
libretti risparmio ordinario al 31/12/2023	1540
libretti prestito vincolato al 31/12/2023	160
libretti deposito cauzionale al 31/12/2023	2146
totale depositi cauzionali alloggi	€ 5.758.358
prestito sociale ordinario	€ 16.443.506
prestito sociale vincolato	€ 5.090.000

I Soci al 31 dicembre 2023 erano 3.312 (3.269 nel 2022). Nel corso del 2023 ci sono stati **114 nuovi iscritti**, 35 recessi, 35 defunti, 4 espulsi, 3 riammessi.

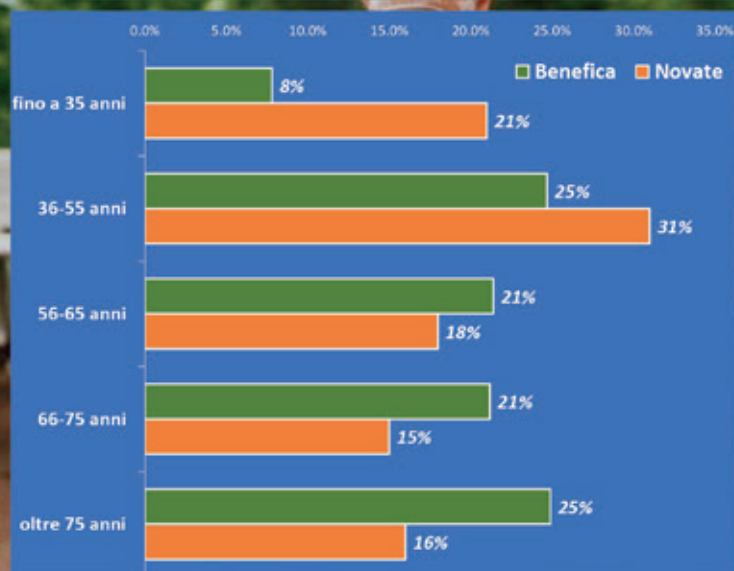
La scelta di molti soci di affidare i propri risparmi a la Benefica è confermata dalla costante richiesta di apertura di libretti di risparmio, come espressione della fiducia dei Soci nella cooperativa.

Al 31 dicembre il Prestito Sociale era composto da **1.540 conti ordinari** di risparmio cooperativo e **160 vincolati**.

## La Benefica e Novate



## Chi sono i soci assegnatari per classi età



Età media

Benefica	Novate
62,9	54,2

## Chi sono i soci assegnatari: gli stranieri





# L'organizzazione della Cooperativa

## ■ Il Consiglio di Amministrazione

Il Consiglio di Amministrazione (CdA) rinnovato nel maggio 2021 è composto da 11 consiglieri: Luciana Sabbattini, Presidente; Elena Maria Bàlzola, Vicepresidente; dai Consiglieri Giancarlo Basilico, Roberto Boniardi, Paolo Casiraghi, Franca De Ponti, Giancarlo De Pra, Maria Chiara Fumagalli, Giancarlo Mammarella, Monica Pietropoli e Mauro Terragni.

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

Nel corso dell'anno il CdA ha:

- tenuto **16 riunioni** di consiglio e **11 preconsigli**
- approvato **42 delibere**
- **8 prese d'atto.**

### **La Commissione Tecnica:**

Da novembre 2023 partecipa al gruppo di lavoro costituito dal CdA sulla questione del Circolo Sempre Avanti. 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.

**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.

## ■ Le Commissioni di lavoro

I consiglieri sono impegnati in apposite commissioni che preparano i lavori del Consiglio di Amministrazione, fornendo approfondimenti e proposte.

**Commissione Comunicazione:** Elena Maria Bàlzola (coordinatore), Giancarlo De Pra, Franca De Ponti. Ha garantito la continuità del flusso di informazioni ai Soci con la pubblicazione della newsletter e del periodico della Benefica, l'aggiornamento del sito e la pubblicazione di notizie e avvisi sulle Laserwall.

**Commissione Finanziaria Organizzazione Interna/Procedure:** Mauro Terragni (coordinatore), Paolo Casiraghi, Roberto Boniardi. La commissione ha esaminato le modifiche alle procedure amministrative interne poi approvate dal CdA, ha esaminato la bozza di bilancio approfondendone alcune voci, ha monitorato l'andamento finanziario e la situazione della morosità.

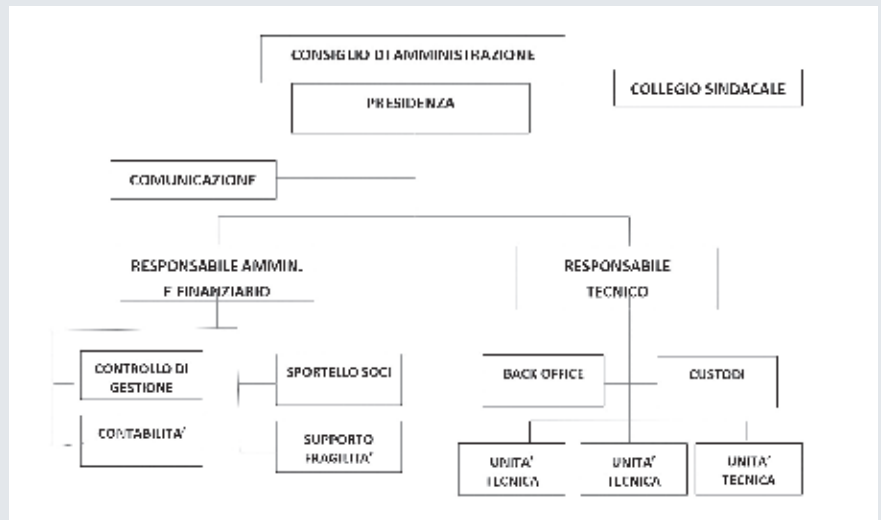
**Commissione Sociale e rapporti con i Soci:** Giancarlo De Pra (coordinatore), Giancarlo Basilico, Maria Chiara Fumagalli. La commissione, in collaborazione con i Comitati di Quartiere e i referenti di via Andrea Costa e via Repubblica, ha rielaborato ed aggiornato normativamente il "Regolamento di caseggiato e di convivenza" che sarà sottoposto al voto dell'assemblea dei Soci. Nel corso dell'anno ha ricevuto numerose richieste e segnalazioni dai Soci, in particolar modo per comportamenti non rispettosi della buona convivenza, e si è adoperata per trovare appropriate risposte.

**Commissione di Coordinamento Tecnico:** Giancarlo Mammarella (coordinatore), Maria Chiara Fumagalli, Roberto Boniardi, Monica Pietropoli. La commissione ha incontrato e collaborato con i Comitati e i referenti dei quartieri coinvolti nella gestione dei lavori Superbonus 110% (impresa, ufficio tecnico, esigenze e domande Soci). Ha collaborato con gli uffici e i CdQ sviluppando e portando a compimento le esigenze e le problematiche di miglioramento sia di natura tecnica di vivibilità dei quartieri.

Infine, ci sono i **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 2023 erano 13 dipendenti di cui 9 fulltime e 4 part-time più la risorsa esterna.



## Attività Ufficio Soci

Anche nel 2023 si è scelto di mantenere il ricevimento dei Soci su appuntamento.

Si sono effettuate circa **4600** operazioni garantendo un rapporto diretto con gli utenti, anche telefonico, per informazioni e chiarimenti, la gestione di sportello e cassa per versamenti e prelievi, la gestione della corrispondenza/segreteria, la preparazione delle assemblee di assegnazione e la verifica reddituale dei partecipanti, la redazione dei contratti di assegnazione e l'aggiornamento del database dei Soci.



## Attività Ufficio Amministrativo

L'Ufficio Amministrativo si occupa della contabilità clienti e fornitori. Garantisce il controllo di gestione per tutte le attività di riaddebito ai Soci dei costi di gestione, fornisce chiarimenti ai Soci su riaddebiti delle spese, su conguagli e anticipi. Nel corso del 2023 notevole attività si è svolta per attività contabili ed amministrative relative ai lavori del Superbonus 110%, bando Case Sparse e quartiere Garibaldi. L'Ufficio Amministrativo aggiorna semestralmente i CdQ fornendo informazioni e documentazione sulla gestione economica.

## Attività Ufficio Fragilità

Nel corso del 2023 l'Ufficio Fragilità ha affrontato le situazioni di difficoltà finanziarie (e non solo) di alcuni Soci, indirizzandoli ai bandi erogati dalla Regione a sostegno degli affitti o proponendo diverse soluzioni e piani di rientro.

Si è consolidata la collaborazione dell'Ufficio Fragilità con il "Gruppo Fragilità" composto da consiglieri delle Commissioni sociale e finanziaria. Nel corso dell'anno si sono incontrati circa **50** soci.

La Cooperativa ha potuto recuperare **€ 150.000** dai fondi per il sostegno dell'affitto erogati da Regione Lombardia e da Comuni Insieme, fondi che purtroppo quest'anno hanno subito una drastica riduzione. Nel corso dell'anno sono stati eseguiti **2 sfratti** per morosità.

## Attività Ufficio Tecnico

Nel corso del 2023 l'Ufficio Tecnico ha gestito:

- **Interventi richiesti (Ticket): 1.413**
- **Segnalazioni evase senza ordine di lavoro: 1.404** (richiesta informazioni, dati catastali, consulenze per interventi, recapiti fornitori, chiarimenti consumi acqua e riscaldamento, info su lavori in corso).

Ha effettuato:

**Comitati di Quartiere:** sono stati effettuati **11** incontri, di cui

- 4 con cadenza trimestrale per aggiornare su situazione alloggi e box, impianti ascensori, lavori in corso e relativi costi a carico dei singoli quartieri;
- 1 incontro con CdQ Gramsci-Turati per sostituzione lampade scale;
- 3 incontri con il CdQ Campo dei Fiori per lavori Superbonus 110%;
- 3 incontri con il CdQ di Tonale per il ripristino dell'area verde.

**Contratti:** rinnovati i contratti triennali di manutenzione ordinaria con scadenza 31/12/2023, diversi hanno scadenza 2025.

Nel corso dell'anno 2023, oltre ai lavori riguardanti la manutenzione ordinaria prevista dai contratti in essere, sono stati effettuati i seguenti lavori (questi i principali):

- Fine lavori Superbonus 110% quartieri Garibaldi e A. Costa;
- Q.re Tonale: rifacimento completo parco (verde, arredo urbano e giochi). Automazione cancello carraio ingresso cortile;
- Q.re Gramsci-Turati: sostituzione completa lampade scale;
- Q.re Gramsci-Turati e Repubblica 1 : imbiancatura scale;
- Q.re Monte Rosa 8-20 : posa portone tagliafuoco per adeguamento normativa antincendio;
- Conclusione lavori per la sostituzione delle batterie dei ripartitori di calore e acqua calda sanitaria;
- Lavori per ottemperare alle prescrizioni dell'ente ATS sugli impianti ascensori, riguardanti la sicurezza.

---

# La comunicazione

## Il Sito web

Rinnoviamo l'invito ad **iscriversi all'area personale riservata ai Soci** che permette di consultare e scaricare documenti relativi all'alloggio e box assegnato come i 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.

## Laserwall: comunicazione diretta e quotidiana

Ad usufruire maggiormente del servizio è stato l'Ufficio Tecnico per informare tempestivamente di interventi di manutenzione, ripristino o blocco dei servizi e naturalmente per l'aggiornamento sull'avanzamento dei lavori delle ristrutturazioni in corso. **364** sono stati gli avvisi pubblicati nel 2023.

## Newsletter

Questo strumento raggiunge regolarmente tutti i Soci assegnatari e non assegnatari che dispongono di un indirizzo e-mail.

Per ricevere la Newsletter si richiede l'iscrizione registrandosi direttamente sul sito [www.labenefica.it](http://www.labenefica.it) nell'apposita sezione in home page.

Invitiamo tutti i Soci (assegnatari, ma anche conviventi e prestatori) a fornire il proprio indirizzo e-mail per essere costantemente aggiornati sulle attività della Cooperativa.



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 Luciana Sabbattini  
Grafica, impaginazione e stampa: Tipografia Cantoni di Simona Bergami

# CONTATTI

---



## UFFICIO SOCI

RICEVE SOLO SU APPUNTAMENTO

da lunedì a giovedì 9.10 - 12.00 / 15.00- 17.00

venerdì 9.10 - 12.00

Per appuntamenti chiamare dalle 9.30 allo 023544913 int. 1

## Ufficio Tecnico

RICEVE SOLO SU APPUNTAMENTO

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](mailto:info@labenefica.it) - [www.labenefica.it](http://www.labenefica.it)

