

Primo anno di gestione del nuovo Cda: cosa abbiamo fatto, cosa pensiamo di fare.

Ripercorriamo qui il primo anno di gestione per il Consiglio di Amministrazione entrato in carica a giugno 2024. Molte le attività messe in campo per una gestione snella, oculata e dinamica della nostra Cooperativa, in linea con i bisogni e le aspettative di una compagine societaria sempre più ampia e variegata per esigenze, età e origine. Rivediamo insieme i principali risultati ottenuti, gettando anche le basi per i progetti futuri.

Nuova modalità di gestione delle manutenzioni degli alloggi sociali

L'attività di gestione delle manutenzioni - ordinarie e straordinarie - degli alloggi sociali come è noto è quotidiana e di grande impegno e responsabilità per i nostri Uffici. In merito a questo tema, per portare standard di interventi sempre più alti e di qualità il Consiglio di Amministrazione ha considerato ad un nuovo approccio per la scelta dei fornitori, non più con gara "statica", confrontando le offerte solo sulla carta, bensì "dinamica," affidando l'appalto di un piccolo numero di appartamenti ad ogni azienda selezionata. L'intenzione è di arrivare progressivamente ad una ristrutturazione completa degli alloggi secondo nuovi standard, come la pavimentazione in gres porcellanato e la rasatura dei muri, così da verificare "sul campo" i costi sostenuti e la qualità degli interventi effettuati. L'intento è di valutare, con maggiore completezza e

accuratezza, che i requisiti dichiarati dalle aziende in fase di selezione siano sempre in linea con i bisogni dei soci e le richieste tecniche/organizzative della Cooperativa.

Per dar corso a questa nuova modalità di ingaggio è stato aperto un apposito bando, e valutando le offerte ricevute, si è deciso di affidare l'incarico a due società: l'impresa EPS, a cui è stato richiesto di gestire con contratto semestrale sia la manutenzione ordinaria con servizio di reperibilità sia di occuparsi della ristrutturazione/riassegnazione di alcuni alloggi, e l'impresa Saie, che ha provveduto alla ristrutturazione di 12 unità abitative nel quartiere Andrea Costa. Come detto, gli obiettivi legati a queste scelte sono legati al perseguimento della sempre migliore qualità dei lavori svolti, promuovendo una "sana competitività" tra fornitori.

Data l'esperienza negativa del recente passato imputabile a nostro avviso all'affidamento ad un'unica azienda di tutte le attività suddette, oggi si è deciso di conferire incarichi definitivi ad almeno due aziende, ad esclusione della manutenzione ordinaria/reperibilità che farà capo ad una sola delle aziende selezionate.

Nonostante le difficoltà riscontrate per l'improvvisa cessazione della collaborazione con l'impresa Sapa, siamo riusciti a riorganizzare i lavori per proseguire comunque con la periodica assegnazione degli alloggi programmando tre assemblee, di cui una già svolta nel mese di giugno, mettendo a disposizione dei prenotatari una quarantina di alloggi.

Nuovo look per il sito web

Nuovo look, nuove funzionalità, nuova esperienza: il nostro nuovo sito web è online dal 17 luglio. Più facile, più veloce, più intuitivo: è stato implementato nell'accessibilità e nella grafica cercando di rendere più fruibile ed immediata la sua navigazione e consultazione sia da pc che da smartphone. Ricordiamo l'importanza dell'utilizzo dell'Area Personale, dove i Soci possono consultare la documentazione riguardante la propria posizione (fatture, estratti conto, contratti e altro). È possibile accedervi anche da app webgate power-b, scaricandola sul proprio smartphone.

Nella sezione modulistica del sito troverete le istruzioni utili per la configurazione e anche, se ancora non vi foste registrati, anche il modulo per richiedere la password di accesso. A tutti gli utenti buona navigazione!



Riorganizzazione Aziendale

Abbiamo dedicato una significativa parte della nostra attività alla riorganizzazione aziendale, con particolare attenzione alla ridefinizione dei ruoli e delle competenze in linea con la razionalizzazione delle spese per le risorse umane, senza trascurare la crescita delle competenze intere. In questa fase sono emerse alcune criticità: la più significativa relativa alla figura del responsabile Ufficio Tecnico Ingegnere Vincenzo Fasano, con un impegno economico di oltre 121.000 € annui, (un sesto della spesa complessiva per tutto il personale che si attesta intorno ai 750.000 € annui). Durante il suo periodo di collaborazione nonostante, fosse iscritto all'ordine degli ingegneri, da contratto gli fu concesso di non mettere a disposizione della Cooperativa la firma professionale e questo ha comportato, il dover commissionare ad altri professionisti la firma dei progetti, con costi importanti, superiori al milione di euro, inoltre il suo compenso non era subordinato al raggiungimento di eventuali obiettivi. Da questa analisi, si è resa indifferibile l'importante e non facile decisione di rinunciare alla sua collaborazione. In concomitanza al licenziamento, abbiamo esplorato il mercato dei servizi professionali, nell'ambito della consulenza tecnica per un nuovo percorso di efficientamento gestionale della Cooperativa nell'ambito della gestione del patrimonio, ponendo attenzione al contenimento dei costi. Su tali basi la scelta è caduta su Coprat, Cooperativa aderente a Legacoop Lombardia con significativa esperienza nell'ambito della consulenza alle cooperative di abitanti, composta da ingegneri architetti e professionisti del settore, con un costo mensile di 5.000 € che oltre agli aspetti qualitativi del servizio si configura anche un risparmio per la Cooperativa. Ad oggi è stato stipulato un incarico semestrale. Tale attività precedentemente era svolta dal responsabile dell'Ufficio Tecnico.

Commissione Finanziaria | Organizzazione interna/procedure

Il CdA (eletto nel giugno 2024), sin dall'inizio del suo mandato ha ritenuto prioritaria la costituzione di una commissione ad hoc per affrontare al meglio i molteplici argomenti in ambito finanziario in capo alla gestione de La Benefica.

Compito principale della Commissione Finanziaria Organizzazione interna/procedure è infatti il monitoraggio continuo della situazione economica della nostra Cooperativa, valutata in termini di attività finanziarie, economiche e dei flussi di cassa, con il supporto fondamentale degli Uffici che periodicamente elaborano e forniscono report e dati. Un altro importante compito in capo alla Commissione è la valutazione, dal punto di vista economico, delle varie attività svolte in questo primo anno di gestione. Ecco qui di seguito un breve riepilogo.

- Definizione dei canoni di affitto delle autorimesse di via XXV aprile recentemente ristrutturate su progetto avviato dal precedente CdA. L'intervento ha potuto rispondere con concretezza alla domanda di box sul territorio cittadino (particolarmente critica nella zona centrale del paese) consentendo l'assegnazione dei posti auto disponibili; ad oggi sono ancora liberi 4 posti moto.
- Definizione del piano di riaddebito dei costi sostenuti per l'ottenimento dei Certificati di Prevenzione Incendi (CPI) per i lavori svolti nelle aree comuni (quartieri e box) in Edison-Curie, Tonale e Gramsci-Turati tra il 2019 e il 2023. Il piano di riaddebito, redatto con attenzione, ha tenuto conto dei criteri utilizzati già in precedenza in altri quartieri, delle disposizioni dei Regolamenti vigenti e soprattutto per rendere le rate da pagare il più possibile sostenibili per i soci.
- Definizione della procedura per la rendicontazione dei consumi per riscaldamento e acqua calda sanitaria (ACS) e supporto all'elaborazione degli anticipi relativi ai consumi del 2025. È importante precisare che la revisione della procedura di rendicontazione si è resa necessaria in seguito all'internalizzazione di un'attività, che ha consentito un significativo risparmio, pari a 30mila euro, per la Cooperativa ovvero per i Soci.
- Particolarmente difficile è stata poi la determinazione degli anticipi per il 2025 incentrata sul costo al MWh dell'energia per riscaldamento e acqua calda. Ricordiamo che, tenuto conto dell'andamento in crescita del prezzo attuale dell'energia e delle previsioni per il futuro, il CdA ha deciso di adottare il costo di 140 MWh per l'addebito delle spese legate all'utilizzo del gas, in modo da evitare conguagli troppo pesanti nel 2026.
- Sostanziale conferma della riduzione delle Spese Generali ed ulteriore diminuzione del 15% applicato nel conguaglio 2024, consentendo un significativo risparmio per i Soci (vedi dettagli della Fattura - voce SPESE GENERALI AMM.IND).
- Accantonamento di 170mila euro come fondo per le manutenzioni cicliche, con l'auspicio di poterlo incrementare nei prossimi esercizi economici, per finanziare gli interventi manutentivi periodici, senza ripartire i costi tra i Soci.
- Emissione del 14esimo prestito vincolato per un importo di 1 milione di euro, parte della somma destinata alla ristrutturazione di 12 alloggi nel quartiere Costa.



Ultima ma non meno importante riguarda la continua ricerca di fondi/sovvenzioni regionali e/o statali che permettano a Benefica di proseguire con le grandi ristrutturazioni nei quartieri come avvenuto con i precedenti progetti del 110% senza eccessivi aggravii sul potere economico dei soci.

Coinvolgimento dei soci

Da tempo si registra la scarsa partecipazione dei Soci alle assemblee di presentazione del bilancio e agli incontri organizzati dal CdA nei quartieri per discutere e confrontarsi sulle diverse tematiche inerenti la vita sociale ed eventuali problematiche più tecniche. La bassa partecipazione dei soci non è solo un problema della nostra Cooperativa, ma riguarda un po' tutte le realtà associative. Probabilmente, per quel che ci concerne, può trattarsi di disaffezione nei confronti della Cooperativa oltre che conseguenza di un ricambio generazionale progressivo dei soci assegnatari che, il più delle volte, provengono da diverse nazioni o da altri comuni e non hanno maturato forti legami né con la nostra realtà, né con il territorio di Novate.

È significativo per esempio che, sia alcuni soci «nuovi» che altri di vecchia data, si identifichino come «inquilini» e non come soci, sminuendo il significato dell'essere membri di una cooperativa di abitanti con finalità e motivazioni e caratteristiche ben specifiche, radicate nel suo Statuto. Una posizione fortemente identitaria (ed errata) che mette il socio in una posizione di "pretesa" e non di condivisione e partecipazione attiva alla vita e alla gestione della Cooperativa. Da qui dobbiamo ripartire per recuperare questa anomalia.

L'intenzione del CdA è di adoperarsi per ripristinare il tessuto sociale e quel senso di appartenenza che contraddistingueva i quartieri de La Benefica fino agli anni '90.

Nonostante il progetto Benefica 2030 sia riuscito a risvegliare l'interesse in alcuni assegnatari, la presenza purtroppo è stata numericamente scarsa, con 56 soci su un totale di 3112 soci, di cui 1646 soci assegnatari, e per la maggior parte già "addetti ai lavori" come consiglieri, membri dei Comitati di Quartiere o delle Commissioni.

La breve durata del progetto non ha permesso una capillare azione di sensibilizzazione nei diversi quartieri, ma ha comunque portato all'elezione di un nuovo C.d.A..

Un significativo ed importante risultato, in termini di partecipazione alla vita sociale, lo si è raggiunto quest'anno, nell'organizzare una serie di incontri in ogni quartiere, che ha trovato la disponibilità di alcuni soci a fare da referente o portavoce nei quartieri che ancora ne erano sprovvisti, ricoprendo un incarico utile per una migliore comunicazione con gli uffici e il cda, condividendo esigenze e idee.

Finalmente dopo diversi anni, tutti i quartieri hanno un rappresentante/ portavoce di quel contesto di vita sociale. Un ottimo presupposto per l'elezione dei Comitati di Quartiere prevista per il prossimo autunno.



Conoscere e accogliere

In occasione della Giornata Mondiale del Rifugiato, sabato 14 giugno nel quartiere Costa in collaborazione con le

associazioni attive sul territorio in tema di accoglienza si è svolta "Conoscere&Accogliere", iniziativa di sensibilizzazione e aggregazione che ha coinvolto grandi e bambini. Per i più piccoli i volontari hanno proposto laboratori ludici e creativi, per gli adulti un ricco e profumato aperitivo con assaggi di specialità di vari paesi del mondo.

Un momento di condivisione e conoscenza reciproca tra persone di diverse culture che arricchisce e rinsalda lo spirito di convivenza tra i residenti (sempre più variegati per cultura e provenienza) che sta alla base dello spirito cooperativistico su cui poggia La Benefica. Data la valenza sociale dell'iniziativa, la Cooperativa ha contribuito alle spese erogando un contributo di 300 euro.

Situazione Circolo Sempre Avanti "AIRAGHI"



Come già illustrato durante la presentazione del bilancio nello scorso mese di maggio, in merito alla situazione del Circolo Sempre Avanti "A. AIRAGHI", stiamo approfondendo la complessa situazione delle proprietà in capo a La Benefica e al Comune

di Novate. Purtroppo, dai documenti attualmente in possesso alla Cooperativa e all'esame di un qualificato staff di professionisti (notaio, architetto, avvocato), è emerso che non esiste una corrispondenza relativa alle varie convenzioni stipulate nel tempo, né in merito alle visure catastali attestanti le proprietà dei terreni in capo a La Benefica.

Sarà nostra premura tenere aggiornato il corpo sociale sull'andamento delle verifiche in essere, al fine di condividere appieno un percorso per la definizione di un nuovo progetto per il circolo.

Progetto Defibrillatori nei Quartieri

Il CdA della Cooperativa, in collaborazione con la S.O.S. di Novate Milanese, ha attivato il progetto "defibrillatori nei quartieri" stanziando 12.374 euro per la loro fornitura e installazione. L'obiettivo è garantire la presenza dei dispositivi elettromedicali in tutti i quartieri, per fornire ai soci e all'intera comunità novatese un accesso più rapido e tempestivo ai soccorsi in caso di bisogno, come per un arresto cardiaco.

Dopo l'estate la S.O.S., in collaborazione con La Benefica, organizzerà dei corsi per istruire la popolazione all'utilizzo dei dispositivi: tutti i soci sono invitati ad aderire per imparare semplici manovre che potrebbero fare la differenza in caso di necessità.

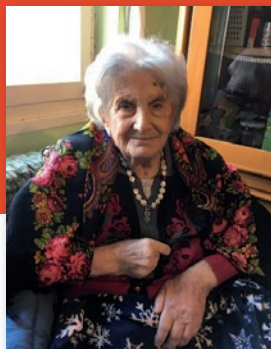


Compleanni centenari

In Benefica vivono alcune socie ultracentenarie, che siamo felici di festeggiare insieme a tutti voi!



Carla dei 101, residente nel quartiere XXV Aprile nel 1954, ha da poco compiuto 101 anni; è stata festeggiata dalla famiglia, dalle socie e soci del quartiere, e oggi anche da tutti noi! Auguri Carla!



Le fa ottima compagnia **Angela Figini**, di ben 105 anni! Residente nel quartiere Tonale dal 1985, gode di discreta salute: a lei il più caloroso abbraccio da tutti i Soci, in attesa di poterla festeggiare di persona.



Iscrizione alla newsletter

Un altro servizio che gli uffici garantiscono da sempre è la diffusione, gratuita e periodica, di newsletter, per informare sulle principali novità, gli avvisi e le scadenze in calendario. Utile per i soci ma non solo, è un altro canale di relazione che vi invitiamo ad utilizzare per essere sempre più connessi e informati sulle attività della Cooperativa.

Cooperativa La Benefica

Via XXV Aprile, 37 – 20026 Novate Milanese (MI)

Tel. 02 3544913 | info@labenefica.it | www.labenefica.net

Pec: cooperativaedificatricelabenefica@legalmail.it