

# Relazione a cura del Presidente

Gentili Socie e Soci,

Il 2019 ha segnato un quadro di mercato in leggera ripresa, in cui tutti i motori sembravano essere ripartiti, pur con tassi contenuti, profonde polarizzazioni, tipologiche e differenze territoriali.

Purtroppo questi segnali positivi hanno subito un brusco arresto a seguito della pandemia da Covid-19 che avrà l'effetto di uno tsunami sull'economia globale.

Una tempesta senza precedenti, la prima crisi realmente globale che si abbatte in modo indiscriminato su paesi ricchi e poveri e che purtroppo, al loro interno, va a colpire soprattutto le classi meno abbienti e fragili.

L'economia globale sta andando in frantumi sotto i nostri occhi. Oltre alle centinaia di migliaia di morti, la pandemia provocherà perdite economiche colossali. Il Pil mondiale calerà del 3%; nel 2009, la flessione fu dello 0,1%. A mettere nero su bianco le drammatiche previsioni per l'anno in corso è il Fondo Monetario Internazionale (Fmi).

Scendendo più nel dettaglio, l'FMI indica nell'Italia una perdita di -9,1% del Pil, uno degli anelli più deboli in Europa, seguita solo dalla Grecia con un -10%.

Le incognite relative al virus proiettano incertezze ed ombre inquietanti anche sul 2021, l'anno che dovrebbe segnare una ripresa economica. Ripresa che avverrà solo se gli sforzi di contenimento "potranno essere allentati gradualmente", traghettando così il mondo nel 2021. Anno in cui "l'economia globale dovrebbe crescere del 5,8%", grazie "alla normalizzazione dell'attività economica, aiutata dagli interventi dei Governi".

L'attuale situazione di emergenza - che ha costretto tutti all'isolamento generando incertezza per il futuro - sarà sicuramente più gravosa per alcuni Soci. Proprio per questo motivo la Cooperativa si è attivata, come in passato, per cercare delle soluzioni che possano aiutare chi si trova in difficoltà.

Ormai da diversi anni l'Ufficio fragilità è a disposizione dei Soci per fornire informazioni e assistenza sulle istituzioni e/o fondazioni alle quali chiedere sostegni economici e bonus, aiutando inoltre nella compilazione di moduli e richieste online.

Anche quest'anno alcuni soci della cooperativa attraverso l'Ufficio fragilità hanno potuto usufruire dei contributi regionali, erogati attraverso Comuni Insieme: "Misura4" (per pensionati) € 3.600; "Morosità Incolpevole" € 3.000; contributo per l'emergenza abitativa € 6.000. Nel corso del 2019, attraverso piani di rientro con il legale, sono stati recuperati circa € 200.000.

Al fine di monitorare la situazione dei nostri Soci per la sopraggiunta emergenza economica causata dal covid-19, gli Uffici sono impegnati nella raccolta delle nuove richieste di aiuto, che verranno separate dalle situazioni note. Tale divisione è volta a capire l'entità delle difficoltà sopraggiunte con questa emergenza, per avere un quadro completo sulle difficoltà che i nostri soci riscontreranno nel far fronte al pagamento di spese e canoni anche per i prossimi mesi, e ipotizzare la consistenza delle forme di aiuto e sostegno da stanziare, valutando caso per caso e salvaguardando l'equità degli interventi verso i Soci, purtroppo, nei limiti concessi dal Regolamento.

In un momento di crisi e difficoltà collettiva come questa, che ha costretto tutti all'isolamento generando incertezza per il futuro, si accentueranno ancor di più le differenze sociali portando ad un aumento delle diseguaglianze, un aumento della povertà economica, educativa e relazionale, che sarà sicuramente più gravosa per alcuni Soci.

Il nostro compito è di essere uniti ancora più di prima e sostenere chi è in difficoltà. Sappiamo di non poter risolvere i mali del mondo, ma possiamo impegnarci tutti e con tutti i mezzi a disposizione per sostenere la nostra comunità.

Per fare questo dobbiamo anche cogliere le opportunità che ci vengono offerte, utilizzando strumenti finanziari che fino a poco tempo fa ci erano preclusi come Cooperativa. Parlo della cessione del credito d'imposta, dello sconto in fattura, e della possibilità di accesso ai bonus fiscali (oggi fino al 110%). Queste disposizioni normative ci permetteranno di intervenire sul nostro patrimonio abitativo e se le norme lo consentiranno, avremo un vantaggio economico sia come Cooperativa che come Soci.

E' chiaro però, che dovremo fare delle scelte sugli interventi, che saranno selezionati in base alle procedure più efficaci e realistiche al fine dell'ottenimento dei bonus.

Queste scelte saranno fatte unicamente basandosi sull'opportunità che forniscono e sui vantaggi che ne deriveranno. Agiremo quindi pensando come Cooperativa nel suo complesso, al fine di ripartire i vantaggi tra tutti i Soci, anche a favore di coloro che non saranno interessati nell'immediato da eventuali interventi nei rispettivi quartieri. Interventi che saranno in ogni caso da programmare per far fronte alle sempre più necessarie manutenzioni.

Anche per il 2019 la situazione economica della nostra Cooperativa risulta stabile. Questo risultato deve però essere tenuto costantemente sotto controllo anche per far fronte alle difficoltà che i nostri Soci dovranno affrontare economicamente.

Per poter far fronte a questa difficoltà abbiamo chiesto e ottenuto la sospensione dei mutui a costo zero fino a settembre; questa operazione ci consente di affrontare con maggior tranquillità anche le dilazioni di pagamento dei soci in difficoltà e la sospensione dell'addebito degli interessi di mora sui ritardi del pagamento delle fatture.

La Cooperativa, oltre che tutelare l'interesse dei Soci, ha l'obbligo di salvaguardare anche la loro salute e quella dei propri collaboratori.

Per questo, abbiamo avviato per tutto il periodo di restrizioni obbligatorie alla mobilità di ciascuno di noi la sanificazione periodica di tutti i quartieri di spazi comuni e uffici e la sanificazione straordinaria su segnalazione di eventi anomali.

Abbiamo attivato per tutti i collaboratori il "lavoro agile" e la possibilità di svolgimento delle riunioni in videoconferenza. Ciò ha permesso al CdA di esercitare le sue funzioni e ha consentito che gli uffici della cooperativa non smettessero di essere attivi, gestendo le consuete attività amministrative e tecniche, dando risposte ai soci e intervenendo sulle richieste dei medesimi.

Un unico importante rallentamento si è verificato per la ristrutturazione degli alloggi da assegnare, per la mancanza di consegne e forniture di materiali lamentate dalle maestranze. Nel corso del 2019 è stato sostituito il responsabile dell'Ufficio Tecnico e nelle prime settimane del 2020 il Direttore a seguito delle dimissioni di entrambi, sono stati rinnovati positivamente i contratti di appalto per il verde ed energy manager; è stata indetta la gara per il rifacimento balconi e facciate del quartiere Costa e la gara per adeguamento norme antincendio in Monterosa, Gramsci, Tonale, Costa.

E' stato avviato il progetto della riqualificazione del quartiere Garibaldi: sono sempre sotto la lente del CdA e dell'Ufficio Tecnico tutte le opportunità più convenienti a livello normativo per approfittare di sgravi e agevolazioni e trovare soluzioni efficaci, e riuscire ad inserire anche il Vecchio Circolo.

Con la procedura iniziata nel 2019, si sta concludendo la vendita del comparto di via Repubblica 64, uno spazio degradato che da anni rappresentava solo un costo per la Cooperativa.

Si è concluso il progetto contro lo sfritto con risultati positivi: abbiamo assegnato e pre-assegnato 93 alloggi.

Abbiamo inoltre portato a termine la "gara calore": un traguardo importante. Siamo infatti una delle prime cooperative ad usufruire della cessione del credito e del bonus fiscale del 50% (percentuale che potrebbe aumentare) di cui tutti i soci beneficeranno. Questo obiettivo è stato raggiunto tramite un iter complesso che ha visto impegnati in diverse riunioni: tecnici, fiscalisti, avvocati, Comitati di Quartiere ed un tavolo appositamente istituito con esperti del Consiglio di Amministrazione e dei Comitati di Quartiere. Questo contratto porterà un generale risparmio e un miglior servizio per i soci, nonché un beneficio per l'ambiente.

Il CdA e i Comitati di Quartiere avevano avviato un gruppo di lavoro per analizzare le spese: purtroppo per l'impossibilità di tenere le riunioni di persona gli incontri sono stati sospesi. E' comunque intenzione del CdA riprendere in videoconferenza il filo del discorso interrotto, ed introdurre inoltre il tema di come gestire, in questo momento di crisi, il sostegno alle fragilità dei nostri Soci.

La scelta di molti di affidare i propri risparmi a La Benefica è stata confermata dalla crescente richiesta di apertura di libretti di risparmio, come espressione della fiducia dei Soci nella Cooperativa.

Nel 2019 il Prestito sociale ordinario, nonostante il ritiro dei depositi da parte di eredi di Soci defunti, ha registrato una crescita di circa 280mila euro. Il Prestito vincolato è rimasto sostanzialmente invariato (+35mila euro).

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

Non vi sono attività finanziarie ritenute di dubbia recuperabilità.

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

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

## **Destinazione risultato d'esercizio**

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

Il Consiglio propone all'assemblea dei soci di destinare l'utile d'esercizio pari a € 969.018,00 nel modo seguente:

- versamento a fondo mutualistico € 29.071,00 pari al 3% dell'utile di esercizio (destinazione obbligatoria),
- accantonamento a riserva legale del 30% dell'utile di esercizio, pari a € 290.705,00 (adempimento obbligatorio)
- accantonamento riserva straordinaria indivisibile (ovvero risorse da investire nell'azione sociale) pari a € 649.242,00.

*Il Presidente  
Enrico Bruschi*