

SPECIALE BILANCIO

Giugno 2023



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 18 - N. 2 - Giugno 2023

benefica

Bilancio 2022

- Convocazione Assemblea Generale Soci
- Relazione a cura del Presidente
- I fatti più significativi del 2022
- Bilancio 2022 in sintesi
- Bilancio 2022 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 23 giugno 2023, alle ore 8,30, presso la Sede Legale in Novate Milanese, Via XXV Aprile n. 37, ed occorrendo in seconda convocazione per il **giorno 24 giugno 2023** alle ore **14,30** presso la *Sala Teatro "Testori" Via V. Veneto 18 a Novate Milanese* con il seguente:

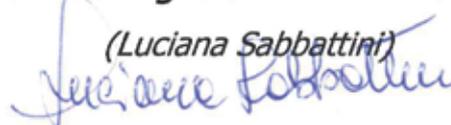
ORDINE DEL GIORNO:

1. Deliberazioni ai sensi dell'art. 2364 del Codice Civile: approvazione del bilancio d'esercizio chiuso al 31.12.2022 e relativi allegati;
2. Conferimento incarico triennale a società di revisione per la certificazione dei bilanci ai sensi dell'art. 15 della L.31/01/1992, n.59;
3. Approvazione del "Regolamento di caseggiato e convivenza".

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

(Luciana Sabbattini)


Novate Milanese, 18 maggio 2023

Care Socie e cari Soci,

dopo quasi tre anni torniamo a tenere la nostra assemblea in presenza. E' segno di una ripresa che ci auguriamo possa essere duratura e che ci consentirà di riprendere al meglio le nostre attività e soprattutto le nostre relazioni.

Il mondo della cooperazione vive oggi un passaggio di grande rilevanza, determinato dai profondi cambiamenti che a partire dal 2020 si sono prodotti, arrivando a rivedere gli assetti e le relazioni tra i popoli. La necessità di solidarietà e cooperazione è sempre più evidente e all'ordine del giorno. Riprendiamo quindi da qui, dai nostri valori e dal nostro ruolo, che abbiamo sempre tenuto vivo come strumento per migliorare e progredire ancora.

Scenario generale

Il 2022 è stato caratterizzato da fattori in parte positivi e in parte più rilevante negativi. Tra gli elementi positivi risulta evidente la crescita dell'economia, dove l'Italia segna uno dei record europei. Il prodotto interno lordo italiano è salito, secondo Istat, del 3,7% nel corso dell'anno. Oltre a questo, sono cresciuti anche i consumi delle famiglie italiane, che stanno tornando ad avvicinarsi ai valori degli anni pre-Covid (dati Banca d'Italia).

La ripresa si è sentita sia in termini economici sia sociali. Ma non tutto è andato bene. Infatti dall'altro lato emerge che i costi che hanno sopportato gli italiani sono stati rilevanti.

Costi determinati innanzitutto dalla crescita dell'inflazione, decisamente più alta in Italia rispetto ai principali paesi europei. Inflazione che nasce principalmente dai costi dell'energia. Ma l'inflazione è pesantemente cresciuta anche in tutti gli altri settori e in particolare nell'area degli alimentari che incide molto sulla spesa delle famiglie.

L'altro dato in negativo che emerge è sempre collegato a questa crescita dei costi per le famiglie. Per far fronte al caro-vita gli italiani hanno risparmiato di meno e in molti casi messo mano ai propri risparmi per mantenere il tenore di vita.

Tutto questo provoca una crescita del disagio che si riflette sulle concrete condizioni di vita, testimoniato tra gli altri da due elementi: la crescita della povertà assoluta nel Nord e il fatto che la percentuale di chi rinuncia a farsi curare perché non può permetterselo (normalmente perché i tempi delle prestazioni nel pubblico sono molto lunghi e non si possono pagare i costi del privato), anche in Lombardia rimane alta e superiore agli anni precedenti. Entrambi i dati sono contenuti nel rapporto BES (Benessere equo e sostenibile, Istat) 2022.

A tutti questi aspetti negativi si somma ovviamente il proseguire del conflitto in Ucraina, che provoca tensioni sia economiche sia sociali sui mercati e ha ripercussioni importanti, come abbiamo visto, sulle condizioni concrete dei cittadini italiani, essendo, tra l'altro, una delle cause scatenanti della crescita del costo dell'energia e dell'inflazione.

Caro energia

Questo scenario ha un impatto consistente sui costi sopportati anche per i Soci residenti in Benefica. Nel 2022 Benefica ha dovuto affrontare, come tutto il Paese, un drammatico aumento del costo dell'energia (+143%). Il Consiglio di Amministrazione ha costantemente monitorato l'andamento dei prezzi adeguando più volte le previsioni.

Con l'obiettivo di contenere i conguagli che i Soci dovranno affrontare, il CdA ha assunto alcune decisioni: nonostante gli anticipi richiesti ai Soci, da aprile, al prezzo preventivato dal fornitore di 139,56 €/MWh, a dicembre 2022 si è dovuto emettere un'ulteriore fattura per far fronte alla "bolletta" del fornitore che, a chiusura della stagione termica 2021/2022 rispetto alla precedente, è passata da

€ 688.685 annui (contratto 2019 con un costo previsto a MWh di € 67,62 €/MWh), a € 1.671.108. Complessivamente un aumento di quasi un milione di euro. Nell'ultimo trimestre 2022 si è poi avuta una ulteriore impennata del prezzo del gas (certificato anche da ARERA), aumento che non era stato preventivato.

Si è valutato inoltre necessario inserire le spese di riscaldamento e acqua calda a partire dalla prima fattura del 2023 per distribuire il costo dell'energia su 4 fatture trimestrali, anziché su 3, proprio per evitare ai Soci, a causa delle continue oscillazioni del costo di questi beni, di trovarsi di fronte a esborsi pesanti in un unico momento.

Queste oscillazioni sono evidenti e problematiche per tutti noi, famiglie, cooperative, aziende. E se è vero che nei primi mesi del 2023 il prezzo del gas è diminuito, a fronte degli incrementi dell'ultimo trimestre 2022 e delle previsioni di ARERA di risalita dei prezzi nell'ultima parte del 2023, proprio per tener conto di questi fenomeni, gli anticipi relativi al servizio di riscaldamento e ACS richiesti ai Soci per il 2023 sono stati elaborati sulla base di una previsione di prezzo pari a 230 €/MWh.

Lavori e Progetti

Nel corso del 2022 sono proseguiti i lavori del 110%: completato Monte Rosa, a buon punto Campo dei Fiori, per fine estate 2023 si prevede la conclusione dei lavori in Costa e a settembre il completamento della ristrutturazione di Garibaldi.

La ricerca di soggetti in grado di accollarsi la cessione dei crediti, anche per il 2022 non ha avuto successo e quindi non è stato possibile avviare l'intervento in Gramsci Turati.

Nonostante le difficoltà di approvvigionamento dei materiali e il rincaro delle materie prime, al 31 marzo del 2023, grazie al grande impegno della struttura, Benefica ha in corso o già effettuati lavori per circa 24 milioni di euro, con 15 milioni di euro di crediti fiscali già ceduti.

Questo ci ha consentito di conseguire un risultato decisamente importante, riqualificando buona parte del nostro patrimonio abitativo.

Di seguito lo stato dei lavori:

EDIFICIO/QUARTIERE		IMPORTO LAVORI (€)	SAL * 31/03/2023
1	M.te Rosa 8	1.032.966	100%
2	M.te Rosa 12	1.028.080	100%
3	M.te Rosa 14	1.099.707	100%
4	M.te Rosa 20	1.851.911	100%
5	M.re Rosa 22	1.026.269	100%
6	M.te Rosa 26	1.900.306	100%
7	M.te Rosa 16	1.838.231	100%
8	Costa 3/5 A-B	1.123.026	99%
9	Costa 3/5 C-D-E-F-G	2.020.079	80%
10	Costa 3/5 H-I-L	1.145.922	50%
11	Garibaldi 17 ext.-superbonus	847.700	97%
12	Garibaldi 17 int.-superbonus	999.269	97%
13	Garibaldi sottofondazioni	248.680	100%
14	Garibaldi alloggi**	1.345.798	65%
15	Progetto "Case Sparse"	963.010	100%
16	Campo Fiori 23	1.223.389	89%
17	Campo Fiori 25	1.330.006	80%
18	Campo Fiori 35	1.537.464	61%
19	Campo Fiori 37	1.555.260	66%
TOTALE		€ 24.117.073	

* Stato Avanzamento Lavori

I lavori per il progetto “Case Sparse” sono terminati in aprile con la ristrutturazione di 28 alloggi nei quartieri di XXV aprile, Cadorna e Bonfanti grazie ad un finanziamento Regionale di € 963.398,00. Purtroppo l’assegnazione ha avuto dei ritardi, da un lato per le difficoltà burocratiche relative alla stipula della fidejussione e dall’altro per il fatto che il requisito deciso dalla Regione di un ISEE di almeno 14.000 euro è risultato forse troppo elevato per il nostro target di riferimento e in un primo tempo ha rallentato la domanda di partecipazione al bando. Infatti, in seguito al primo lancio del bando (novembre 2022) sono stati assegnati solo 6 alloggi. Il secondo lancio avvenuto a marzo 2023 con chiusura a maggio, anche grazie alla diffusione del nostro bando da parte di Milano Abitare (agenzia del Comune di Milano), ha visto una crescita delle domande di partecipazione (circa una quarantina) che gli uffici e il Comune stanno verificando.

Finalmente dopo quasi 8 anni i Soci di via Tonale riprendono possesso del loro giardino. La spesa per la sistemazione dell’area è stata interamente coperta dalle risorse ottenute dalla Società Serravalle alla riconsegna del terreno. La cifra complessiva recuperata per tale occupazione è stata di € 92.057 utilizzata nei primi mesi del 2023 per il rifacimento del giardino, senza costi per i Soci.

Procedono anche i lavori relativi alle pratiche per la Certificazione Prevenzione Incendi, è già stata presentata la pratica per i lavori ultimati in Tonale, sono in corso lavori nei compartimenti box di via Monte Rosa 8-20 e 22-26. Successivamente si avvieranno i lavori nel quartiere Edison-Curie.

Per il criterio di mutualità che caratterizza la Cooperativa, i costi delle imbiancature, programmate sulle parti comuni di tutti gli edifici, nei quartieri dove non si effettueranno i lavori del 110% (Tonale, Cadorna, Bonfanti, XXV Aprile, Edison Curie e per ora anche Gramsci Turati) saranno a carico del Fondo manutenzioni cicliche istituito nel 2005.

Nei quartieri in cui invece si realizza l’intervento 110% (Monte Rosa, Costa, Campo dei Fiori) il costo delle imbiancature rientrerà nel riaddebito ai Soci delle spese extra.

Gestione ordinaria

Dal luglio 2022 si è deciso di sperimentare alcune novità. L’aggiornamento della procedura “ammissione soci” prevede incontri conoscitivi per sensibilizzare gli “aspiranti soci” sul significato dell’adesione alla cooperativa, per fornire diverse informazioni e chiarire che è necessario avere una capacità reddituale che permetta al Socio di pagare il canone di godimento e le spese. Si è quindi stabilito il reddito minimo necessario per l’assegnazione dell’alloggio in relazione al numero dei componenti del nucleo familiare: per 1 componente, l’affitto non deve incidere per più del 40% sul reddito familiare; per 2 componenti 35%; per 3 componenti 34%; per 4 componenti 33%; per 5 componenti 32%.

Per quanto riguarda l’assegnazione degli alloggi, l’applicazione del Regolamento comunale di igiene impone oggi precisi standard di affollamento degli appartamenti (rapporto tra dimensione metri quadrati o numero di stanze e numero di componenti e tipologia della famiglia) che aumenta la superficie richiesta per ciascun componente.

Sempre più spesso quindi la cooperativa fatica a rispondere a nuclei familiari più numerosi, essendo la gran parte dei nostri alloggi di taglio medio-piccolo. Nel passato si assegnavano, ad esempio, alloggi di 50 mq a famiglie di 4 persone, oggi possiamo assegnarlo a nuclei composti da massimo 3 persone.

Per tutelare maggiormente Benefica dal rischio di morosità, il CdA ha costituito un gruppo di lavoro composto da consiglieri delle commissioni sociale e finanziaria che prende in carico i casi di morosità incolpevole segnalati dall’Ufficio Fragilità. Si svolgono incontri individuali per proporre a questi Soci piani di rientro ed evitare di arrivare alla procedura di sfratto.

La commissione sociale, in collaborazione con i CdQ e referenti di Costa e Repubblica, attraverso un percorso di analisi e confronto ha predisposto una bozza di regolamento di caseggiato e di convivenza con l'obiettivo che possa diventare una sorta di "patto" e che contribuisca alla soluzione dei diversi problemi che quotidianamente emergono nei quartieri.

A marzo 2022 le dimissioni del responsabile amministrativo e finanziario hanno creato un momento di incertezza e smarrimento all'interno della struttura operativa. Tutto ciò è stato affrontato con la responsabilità e la disponibilità di tutti i dipendenti dimostrata anche nell'accoglienza e accompagnamento del nuovo responsabile entrato in servizio il 15 giugno 2022.

Efficienza e consolidamento

Sempre tenendo presente la situazione economica del nostro Paese, con un'inflazione elevata e il caro energia che pesa sulle famiglie, il CdA ha deliberato per l'anno 2023, per i soli alloggi in godimento e box, di ridurre l'incremento dei canoni.

Il nostro regolamento (vigente dal 2005) prevede, infatti, che ai canoni si applichi il 50% dell'indice Istat, cioè il 5,75% di incremento, dato che l'inflazione media dell'anno superava l'11%. Il CdA ha deliberato che nel 2023 questo incremento sia ridotto al 2%. Inoltre ha confermato anche per il 2023 la riduzione di addebito ai Soci delle spese generali a 8,24 euro a mq.

Anche nel 2022 la situazione economica della nostra cooperativa risulta solida e stabile. Abbiamo rinegoziato il mutuo in scadenza nel 2033 con passaggio dalla BPM a BCC di Carate ad un tasso dell'1,5%. Questo risparmio sugli interessi ci ha anche permesso di fare le scelte di riduzione di costi ai Soci, come sopra descritte.

Il prestito sociale nel 2022 ha visto una leggera discesa (circa 650.000 euro) che riteniamo determinata innanzitutto dalle difficoltà che abbiamo evidenziato in apertura, con le famiglie che spendono di più e spesso ricorrono ai risparmi accumulati per mantenere il tenore di vita.

Il risultato economico del 2022, è un utile di 112.114 euro.

Oltre a quanto sopra indicato (effetti dell'aumento dell'energia), va detto che il risultato è stato influenzato da un minor addebito ai Soci di spese generali per circa € -240.000 come lo scorso anno; spesi i progetti preliminari degli edifici dove non si è intervenuto con il 110% per € -120.000.

Invito pertanto i Soci ad approvare il bilancio così come proposto dal Consiglio di Amministrazione e a destinare gli utili:

- per il 3% pari a € 3.363 al fondo mutualistico (art. 11 L.59/1992)
- per il 30% pari a € 33.634 alla riserva legale
- e il residuo pari a € 75.117 alla riserva straordinaria indivisibile.

Un Cordiale saluto

Luciana Sabbattini


Sintetizziamo in questo snello opuscolo i dati del bilancio 2022, confrontato con quello dell'anno precedente, e gli aspetti più significativi, 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.

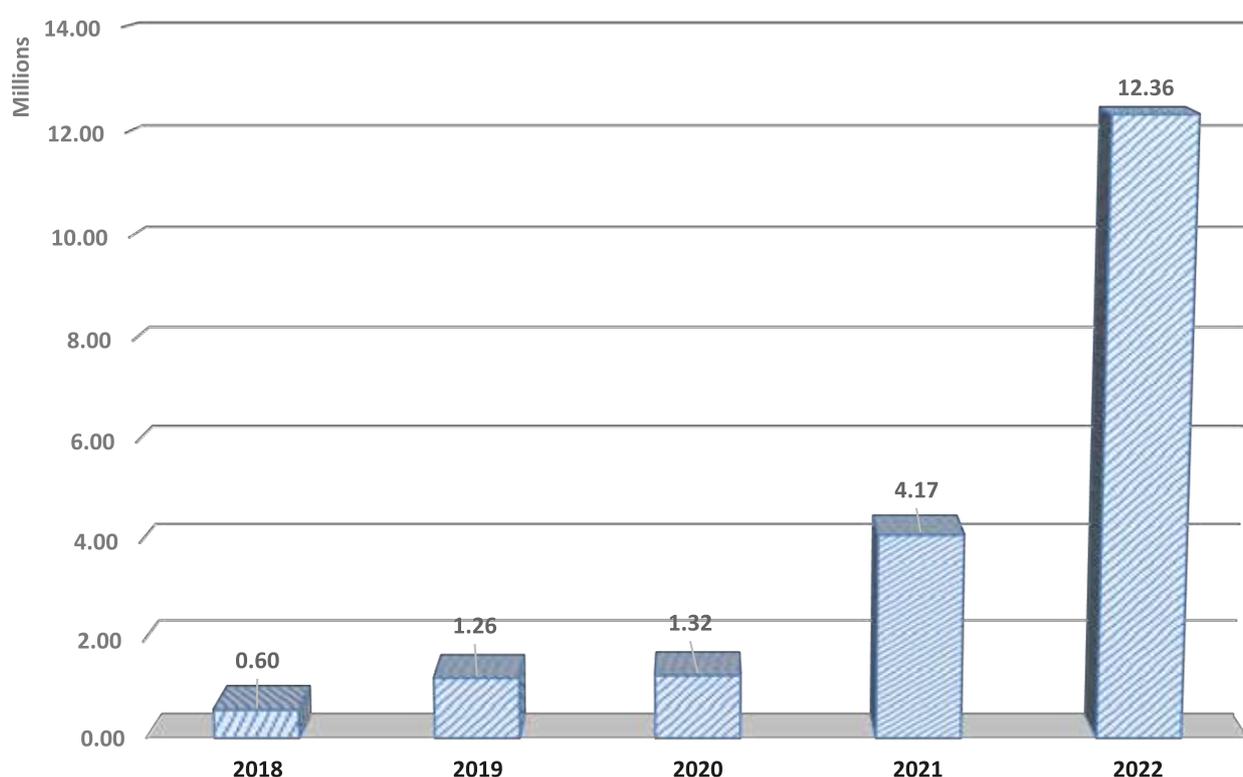
I FATTI PIU' SIGNIFICATIVI DEL 2022

Innanzitutto va rilevato che la cooperativa è impegnata in questi anni ad effettuare **massicci investimenti in lavori straordinari**, 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 chiamiamo "case sparse".

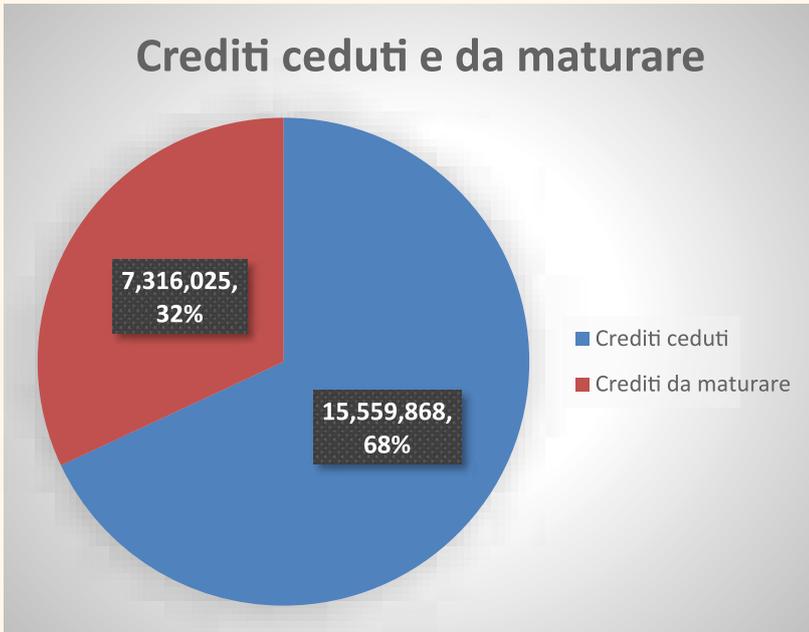
La mole dei lavori è visualizzata dal grafico di raffronto degli ultimi cinque anni, in cui si nota che nel 2022 sono stati effettuati lavori per oltre 12 milioni di euro.

Un simile risultato è stato possibile grazie alla competenza ed all'impegno della nostra struttura, in particolare quella tecnica.

LAVORI STRAORDINARI ULTIMI ANNI



Crediti ceduti e da maturare

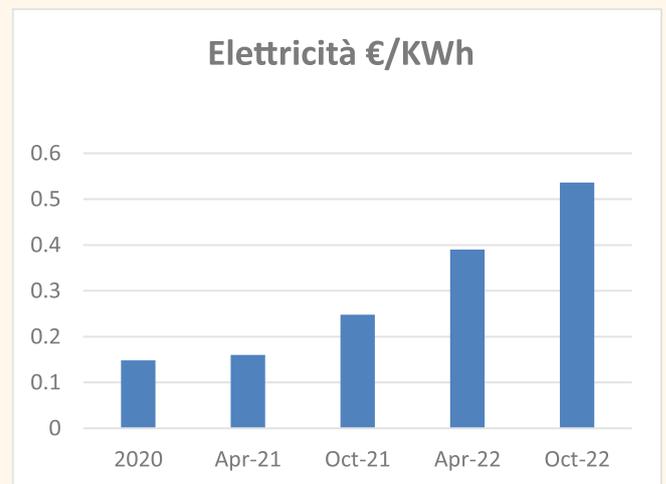
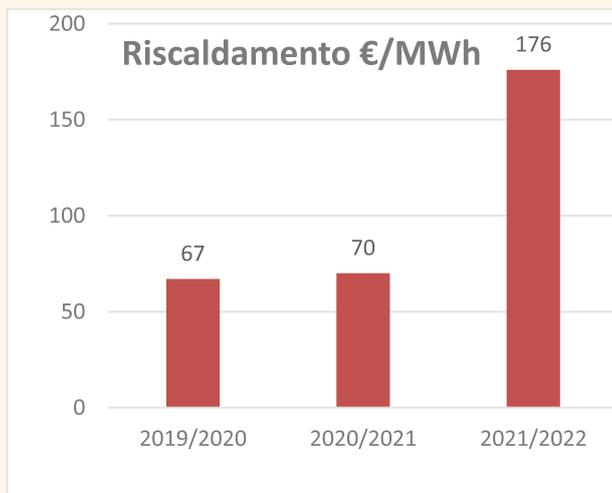


Importante è poi notare che alla data del 31 marzo 2023 la cooperativa è già riuscita a cedere crediti fiscali (prevalentemente 110%) per oltre 15 milioni, nonostante le difficoltà intervenute in questo ultimo anno sia per il continuo cambiamento delle norme sia per la chiusura di nuove operazioni da parte degli operatori finanziari.

La parte residua è rappresentata da crediti ancora da maturare per il completamento delle pratiche burocratiche (asseverazioni e visti fiscali) o dei lavori residui.

Note negative, invece, sul fronte dei prezzi dell'energia, con drammatico aumento per quanto riguarda il gas.

Questo l'andamento dei prezzi unitari di energia nel triennio.



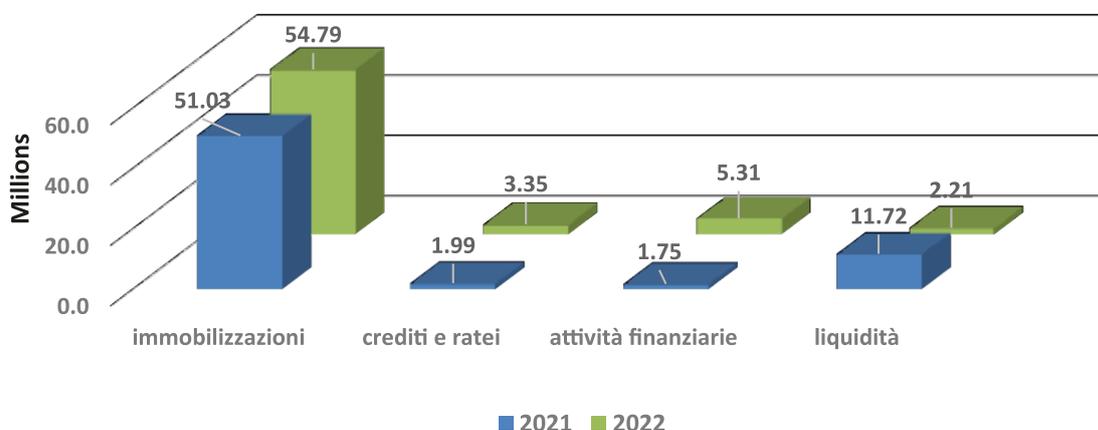
L'aumento dei prezzi energetici è un fenomeno internazionale e, pur notando in questi ultimi mesi un arretramento, non si potrà tornare ai livelli di qualche anno fa.

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 2022 IN SINTESI

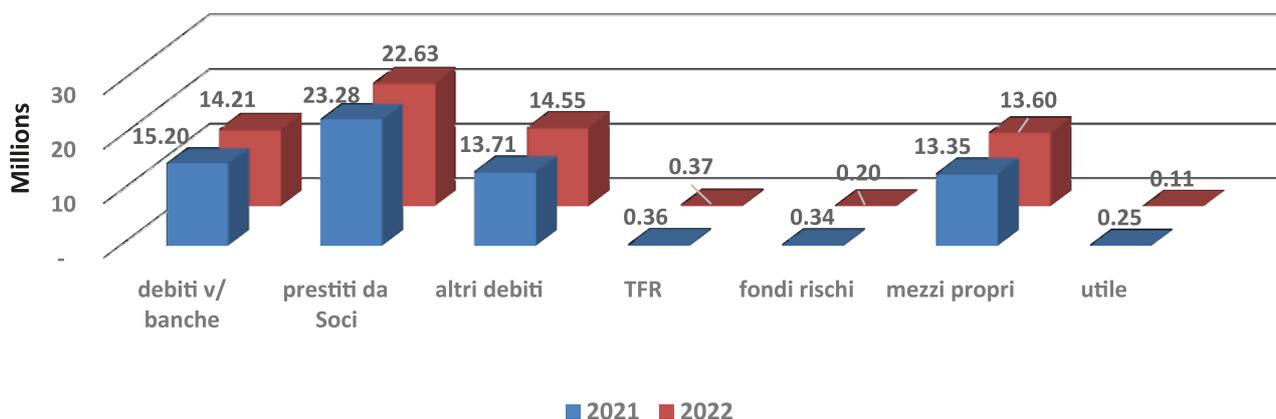
ATTIVO



Il totale delle attività è di 65.658.000 euro: di questi circa 54,8 milioni (83%) sono immobilizzazioni, prevalentemente composte da **case e terreni**. Le immobilizzazioni nette sono aumentate di circa 3,8 milioni: questo è l'incremento degli immobili per il superbonus e le ristrutturazioni (si veda il primo grafico) dedotti i crediti fiscali e gli ammortamenti per 2,1 milioni.

I crediti aumentano di 1,36 milioni e le attività finanziarie di 3,5 milioni mentre la liquidità si riduce di 9,5 milioni in conseguenza anche di tali incrementi.

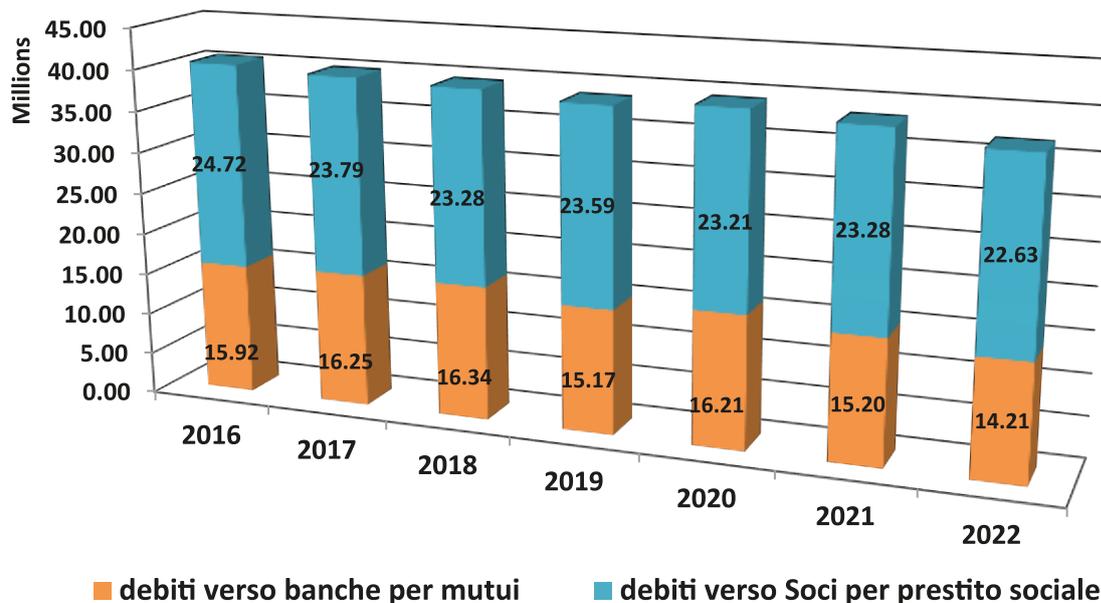
PASSIVO



Il totale del passivo è 65,6 milioni ma **non sono tutti debiti**: i mezzi propri e l'utile (somma 13,7 milioni) sono **riserve** iscritte in bilancio non debiti.

I debiti verso banche per mutui diminuiscono di un milione e il prestito da Soci scende di 652 mila. Gli altri debiti crescono di 840 mila, la gran parte per depositi cauzionali e verso fornitori che saranno compensati con la cessione di crediti fiscali del 110%. I mezzi propri aumentano di 247.000 grazie all'accantonamento dell'utile netto del 2021. L'utile del 2022 è di 112.114 meno della metà dell'anno prima in conseguenza anche del minor addebito ai Soci delle spese generali come già fatto nel 2021.

Indebitamento finanziario



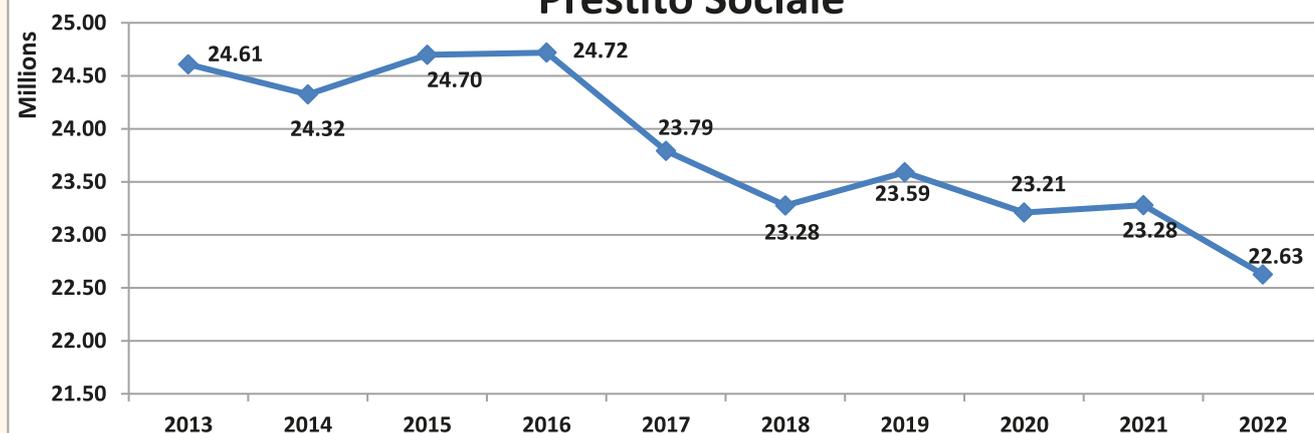
Il grafico che precede visualizza l'andamento dei debiti per finanziamenti avuti dalle banche e dai Soci in conto prestiti fruttiferi: l'importo massimo si registra nel 2016 con 40,6 milioni, scende a 36,8 del 2022 grazie alle rate dei mutui regolarmente pagate e per la riduzione dei prestiti da Soci per 652 mila euro.

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 su un solido rapporto di fiducia e su risorse finanziarie preziose per mantenere gli immobili.

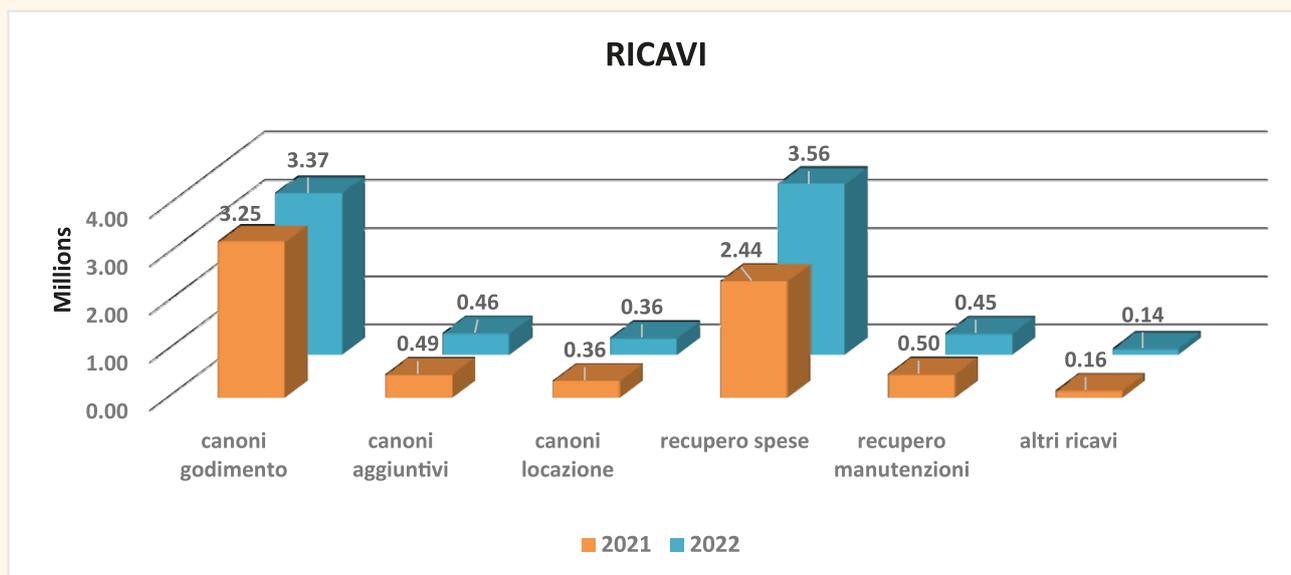
Dal grafico si vede che nel 2017 e 2018, i depositi sono diminuiti soprattutto a causa della chiusura dei prestiti da parte degli eredi dopo la morte degli anziani genitori, che sovente erano Soci assegnatari ed abitavano in cooperativa. Nel 2022 sono di nuovo scesi. Tale andamento è dovuto principalmente alla crisi per l'invasione russa dell'Ucraina e all'inflazione che a dicembre 2022 era dell'11,3% riducendo la capacità di risparmio dei Soci.

Prestito Sociale

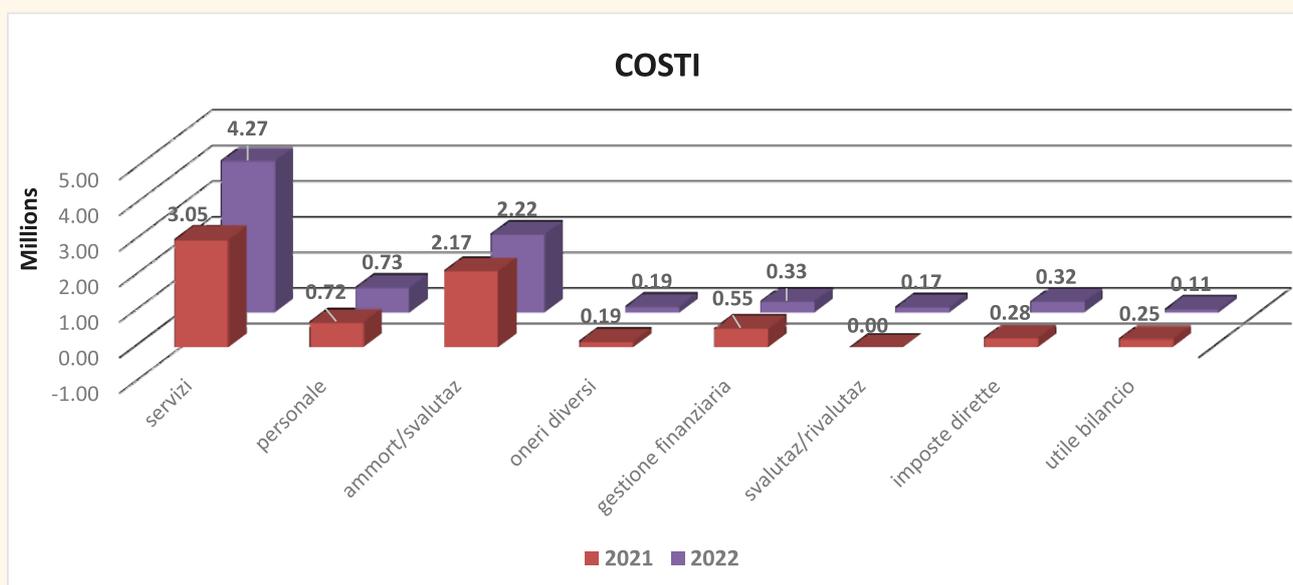


Dettaglio in unità di €	2021	2022	differenza
Prestito sociale libero	17.973.840	17.332.016	-641.824
Prestito sociale vincolato	5.304.500	5.294.500	-10.000
Totale prestito sociale	23.278.340	22.626.516	-651.824
n° libretti ordinario	1.789	1.679	-110
n° libretti vincolato	150	173	+23

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 dei sindaci. Tale requisito è stato soddisfatto nel bilancio del 2022 con una percentuale del 33,2.

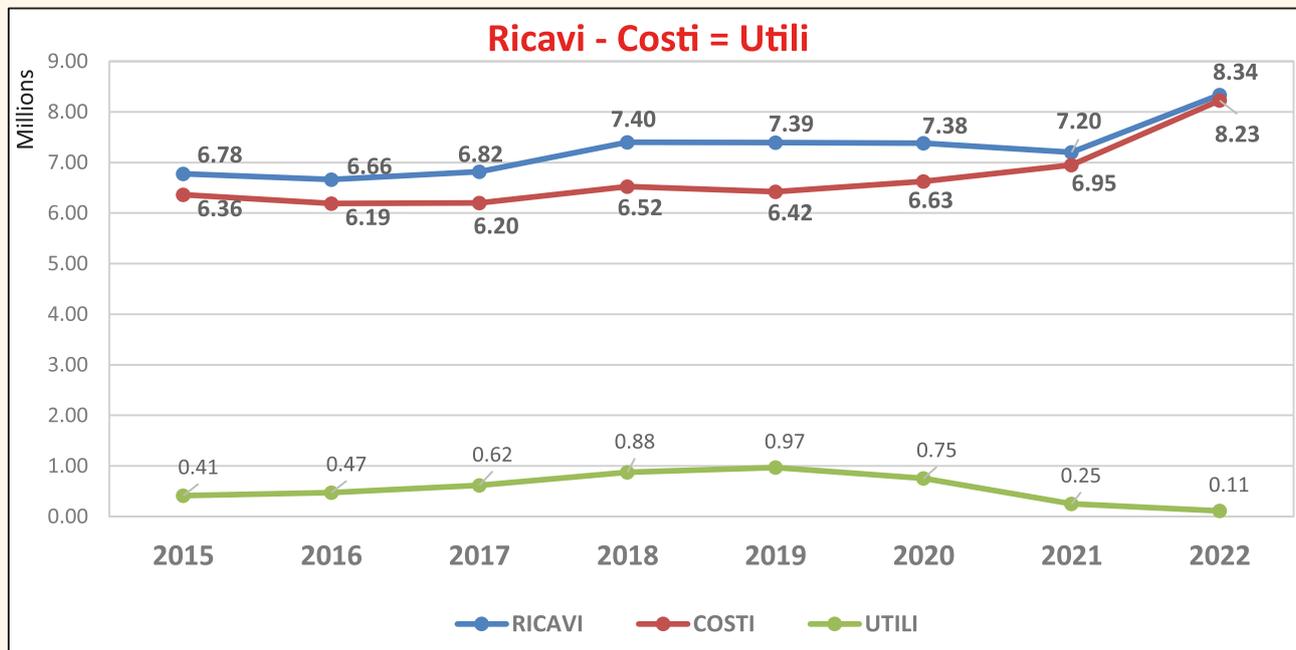


I ricavi per canoni di godimento e per canoni aggiuntivi variano in conseguenza delle nuove assegnazioni: i primi aumentano di 112 mila, i secondi diminuiscono di 32 mila perché i canoni delle nuove assegnazioni incorporano i canoni aggiuntivi prima applicati ai Soci uscenti. I ricavi per canoni di locazione di negozi, laboratori e box aggiuntivi crescono di 2 mila euro. Il recupero delle spese di gestione vede un aumento di quasi il 50% a causa dell'enorme rincaro dei costi energetici ma sarebbe stato ancora più pesante se il Consiglio non avesse deciso di **lasciare a carico del bilancio della cooperativa una quota importante delle spese generali amministrative** (circa 240.000 euro), come nel 2021, per alleviare il conguaglio spese agli assegnatari. Il recupero manutenzioni diminuisce rispetto all'anno precedente di 45 mila euro. La voce altri ricavi diminuisce di 16 mila euro.



I costi aumentano complessivamente di 1.137.400 euro. La voce servizi incide per 1.228.000 per i già citati costi di energia e riscaldamento. Diminuiscono invece di 64.000 gli interessi passivi su mutui e prestiti dei Soci, grazie alla rinegoziazione del mutuo principale. Il negativo andamento del mercato finanziario nel 2022 ha reso necessario un accantonamento sul valore dei titoli per 171 mila euro. Contemporaneamente si sono realizzate plusvalenze per vendita di titoli ed interessi attivi per 248 mila euro.

Le imposte dirette sono incrementate rispetto all'anno precedente di 38 mila euro.



Il risultato economico del 2022, sulla base di quanto prima esposto, è un **utile di 112.114 euro** (l'utile del 2021 era stato di 250.494).

DESTINAZIONE DELL'UTILE DELL'ANNO 2022

Una quota del 3% dell'utile, pari ad € 3.363, va destinata per legge (art. 11 della Legge 59/1992) al fondo mutualistico per lo sviluppo delle cooperative ed una quota del 30%, pari ad € 33.634 alla riserva legale.

La restante parte di € 75.117 va attribuita ad una riserva indisponibile a garanzia del minor valore dei titoli.

Tale riserva indisponibile va integrata di ulteriori € 161.123 vincolando per lo stesso importo parte della riserva straordinaria, in modo tale che la riserva indisponibile a garanzia del minor valore dei titoli ammonti complessivamente ad € 236.240.

Al momento del ripristino del valore dei titoli o dell'eventuale realizzazione della perdita, la riserva così costituita sarà destinata a riserva straordinaria indivisibile.

Va ricordato che le riserve, per legge, sono indivisibili fra i Soci e sono utilizzabili solo per coprire eventuali perdite. Di fatto sono investite negli immobili.

Dopo 122 anni dalla costituzione della cooperativa avvenuta nel 1901, le riserve sono arrivate ad ammontare ad € 13.482.833, a cui andrà aggiunto l'utile di quest'anno; il 23% sono frutto della rivalutazione degli immobili posseduti e per il restante 77% 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)

BILANCIO ABBREVIATO

Bilancio al 31/12/2022

Stato patrimoniale

	31-12-2022	31-12-2021
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	18.528	12.188
II - Immobilizzazioni materiali	51.017.536	48.687.106
III - Immobilizzazioni finanziarie	3.751.574	2.333.683
Totale immobilizzazioni (B)	54.787.638	51.032.977
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.804.120	1.731.686
esigibili oltre l'esercizio successivo	112	748
imposte anticipate	41.130	-
Totale crediti	2.845.362	1.732.434
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	5.306.176	1.746.055
IV - Disponibilità liquide	2.213.091	11.717.055
Totale attivo circolante (C)	10.364.629	15.195.544
D) Ratei e risconti	506.208	259.535
Totale attivo	65.658.475	66.488.056
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	113.299	113.047
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	296.990	293.426
III - Riserve di rivalutazione	3.148.639	3.148.639
IV - Riserva legale	2.149.483	2.074.335
VI - Altre riserve	7.887.721 ⁽¹⁾	7.719.888
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	112.114	250.494
Totale patrimonio netto	13.708.246	13.599.829
B) Fondi per rischi e oneri	199.526	337.688
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	369.403	358.953
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	27.480.124	26.053.504
esigibili oltre l'esercizio successivo	23.784.846	25.929.892
Totale debiti	51.264.970	51.983.396
E) Ratei e risconti	116.330	208.190
Totale passivo	65.658.475	66.488.056

(1)

Altre riserve	31/12/2022	31/12/2021
Riserva straordinaria	7.887.722	7.719.891
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	(1)	(3)

Conto economico

	31-12-2022	31-12-2021
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	8.198.154	7.044.244
5) altri ricavi e proventi		
altri	139.394	155.916
Totale altri ricavi e proventi	139.394	155.916
Totale valore della produzione	8.337.548	7.200.160
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	3.974	3.423
7) per servizi	4.261.015	3.035.721
8) per godimento di beni di terzi	8.329	6.487
9) per il personale		
a) salari e stipendi	501.572	510.952
b) oneri sociali	137.157	140.176
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	87.713	72.592
c) trattamento di fine rapporto	65.080	47.926
e) altri costi	22.633	24.666
Totale costi per il personale	726.442	723.720
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	2.141.917	2.092.967
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	16.817	13.076
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	2.125.100	2.079.891
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	55.173	55.522
Totale ammortamenti e svalutazioni	2.197.090	2.148.489
13) altri accantonamenti	20.000	20.000
14) oneri diversi di gestione	189.927	186.704
Totale costi della produzione	7.406.777	6.124.544
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	930.771	1.075.616
C) Proventi e oneri finanziari		
15) proventi da partecipazioni		
altri	284	29
Totale proventi da partecipazioni	284	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	248.659	96.574
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	248.659	84.231
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-	12.343
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	1.390	1.638
Totale proventi diversi dai precedenti	1.390	1.638
Totale altri proventi finanziari	250.049	98.212
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	579.715	643.445
Totale interessi e altri oneri finanziari	579.715	643.445
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(329.382)	(545.204)
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
18) rivalutazioni		

a) di partecipazioni	-	624
Totale rivalutazioni	-	624
19) svalutazioni		
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	171.374	605
Totale svalutazioni	171.374	605
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	(171.374)	19
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	430.015	530.431
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	369.654	290.560
imposte differite e anticipate	(51.753)	(10.623)
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	317.901	279.937
21) Utile (perdita) dell'esercizio	112.114	250.494

PREMESSA AL REGOLAMENTO

Le presenti norme disciplinano l'uso delle parti comuni degli edifici, nonché il comportamento che i Soci assegnatari e i locatari sono tenuti ad osservare.

Tutti i Soci assegnatari e i locatari sono tenuti a mantenere un comportamento corretto ed educato, di rispetto e di tolleranza nei confronti degli altri Soci, i locatari ed abitanti nel quartiere cooperativo, contribuendo ad una serena e civile convivenza.

Sono altresì tenuti ad un miglior uso e mantenimento dei beni e degli spazi comuni.

La buona convivenza si costruisce e si rafforza giorno per giorno con il contributo di tutti, per comprendere meglio le reciproche necessità, ascoltare i problemi, trovare soluzioni possibili e formulare nuove idee.

Il comportamento responsabile di ognuno aiuta a rispettare le buone regole di convivenza e attiva comportamenti propositivi e di controllo volti a migliorare la vita nei nostri quartieri.

REGOLAMENTO DI CASEGGIATO E CONVIVENZA

CAPITOLO 1°: PARTI ASSEGNATE AI SOCI IN USO GODIMENTO E LOCATARI AD ALTRO TITOLO

Art. 1: Sono considerate parti assegnate ai Soci e ai Locatari, l'alloggio e la relativa cantina e/o sottotetto, il box, il posto auto ove presente, (nella superficie delimitata dalle apposite righe) il negozio, l'ufficio, il laboratorio, il magazzino e le eventuali pertinenze alle attività commerciali esplicitamente indicate nel contratto o nella planimetria.

Art. 2: I Soci e i Locatari, sono tenuti a mantenere l'alloggio nelle condizioni esistenti alla sottoscrizione del contratto. Pertanto, è vietato apportare qualunque tipo di modifica all'interno ed all'esterno dell'alloggio senza il preventivo consenso scritto della Cooperativa.

I trasgressori dovranno, a richiesta della Cooperativa, ripristinare immediatamente l'alloggio a loro spese.

CAPITOLO 2°: PARTI COMUNI DEL FABBRICATO

Art. 3: Sono considerate parti comuni tutte le superfici di uso comune, ad esempio: pianerottoli e/o ballatoi, i cortili, i giardini, i passi carrai, i passi pedonali e ciclabili, gli androni e/o porticati sotto fabbricato, le scale di accesso agli alloggi, alle cantine, ai box e alle parti commerciali, ad eccezione delle parti assegnate in godimento o ad altro titolo.

CAPITOLO 3°: OBBLIGHI

È fatto obbligo all'Assegnatario e alle persone di cui è responsabile di:

- a)** avvisare della necessità di eseguire lavori di ristrutturazione/manutenzione nella propria abitazione, anche se autorizzati dalla Cooperativa, (affiggendo un cartello all'ingresso della scala), preavvisando i vicini. Contenere in determinate ore della giornata i lavori stessi, dalle ore 8:00 alle ore 18:00 dal lunedì al sabato, la domenica e festivi esclusivamente per emergenze;
- b)** depositare le biciclette nelle apposite rastrelliere;

- c)** condurre a mano motocicli, biciclette e monopattini all'interno dei cortili;
- d)** effettuare i traslochi con preventiva autorizzazione della Cooperativa;
- e)** ottemperare alle normative vigenti per la raccolta differenziata e al rispetto del Regolamento Comunale vigente. Sono tenuti a differenziare i rifiuti: frazione umido, secco, plastiche/metalli, vetro e carta, secondo le disposizioni comunali in materia. Per tutti gli altri non citati, gli speciali (es. accumulatori, vernici, olii esausti, elettrici), gli ingombranti (es. imballi di polistirolo, grossi cartoni, manufatti di ogni genere), sono tenuti a portarli direttamente alla piattaforma ecologica. Per quanto riguarda arredamenti dismessi o altro di grande volume, si deve contattare l'apposito servizio di igiene urbana (AMSA). Per il ritiro è fatto obbligo rispettare gli orari di deposito degli stessi al di fuori degli stabili.
- f)** consentire l'accesso ad operai, tecnici e altri incaricati della Cooperativa per eseguire lavori all'interno delle unità immobiliari. Ovvero per eseguire lavori su parti comuni o sugli impianti dell'edificio, o nelle unità immobiliari confinanti, per la gestione di eventuali emergenze o per l'adempimento degli obblighi di legge. Qualora fosse necessario un accesso forzato a causa dell'indisponibilità dell'assegnatario o di un soggetto terzo da lui delegato, la Cooperativa non potrà essere ritenuta responsabile di eventuali danni o violazioni;
- g)** mantenere un comportamento educato e corretto, di rispetto e tolleranza nei confronti degli altri Soci ed abitanti nel quartiere, evitando di arrecare loro danni, disturbi o molestie.

CAPITOLO 4°: DIVIETI

È fatto divieto all'Assegnatario e alle persone di cui è responsabile di:

- a)** sostare nei corselli dei box con autoveicoli, motocicli e ciclomotori, tenere i motori accesi dei veicoli sia in cortile che nei box, lavare automezzi, motocicli e ciclomotori negli spazi comuni. Tenere nei box materiali infiammabili e combustibili, parcheggiare automezzi alimentati con combustibili non consentiti dalla normativa antincendio, alla quale è soggetto l'intero complesso edilizio;
- b)** sostare o parcheggiare all'interno dei cortili o altri spazi comuni con il proprio automezzo, motocicli o altri veicoli, salvo per operazioni di carico e scarico per il tempo strettamente necessario (15 minuti), nonché per l'accompagnamento di persone inabili o con difficoltà motorie;
- c)** allacciarsi per proprie necessità agli impianti della Cooperativa nelle cantine e box per lavori più o meno continuativi, per installare congelatori e/o elettrodomestici e ricaricare batterie. L'uso delle prese poste nelle parti comuni è esclusivo del personale addetto alle pulizie ed alle manutenzioni;
- d)** utilizzare l'ascensore come montacarichi;
- e)** occupare spazi comuni per effettuare lavori personali, depositare oggetti propri in qualsiasi area delle parti comuni, ad esempio androni, pianerottoli, ballatoi, scale, corridoi di passaggio e sottotetti;
- f)** collocare vasi di fiori sui davanzali degli stabili e all'esterno delle ringhiere, posizionare sui balconi oggetti, arredi o impianti che superino l'altezza dei parapetti e/o qualsiasi materiale che deturpi il decoro e l'estetica dello stabile, o che arrechi disturbo agli altri abitanti;
- g)** stendere panni fuori dai balconi ad esclusione delle case di ringhiera, scuotere dalle finestre e balconi tovaglie, tappeti, svuotare contenitori e/o gettare all'esterno materiale di qualsiasi genere;

- h)** installare sui balconi o parti comuni dell'edificio antenne riceventi o ricetrasmittenti, impianti di condizionamento senza la preventiva autorizzazione della Cooperativa e nel rispetto delle norme comunali in materia;
- i)** installare su finestra, balconi e terrazzini tendaggi, veli, veneziane, coperture o altri accessori di foggia e colori non autorizzati dalla Cooperativa;
- j)** calpestare il prato, aiuole e recare danno a piante e cespugli delle zone a verde;
- k)** gettare negli scarichi dei lavelli e dei WC liquidi corrosivi inquinanti, lettiere per animali e tutto ciò che possa creare danni, otturazioni o cattivi funzionamenti degli impianti;
- l)** lasciare liberi gli animali domestici che possano recare molestie alle persone, sporcare o provocare danni a persone e cose, come previsto dalle disposizioni di Legge, Regolamenti o altri provvedimenti delle Pubbliche Autorità. Utilizzare tutti gli spazi comuni, compresi parchi e giardini in genere, per i bisogni dei propri animali. Come previsto dall'articolo 45 s.m. del Regolamento di Polizia Urbana, "Tutti gli animali, specialmente negli stabili condominiali, devono sempre essere tenuti accuditi in modo da non causare disturbo al vicinato e molestie, come la caduta di escrementi, peli o altro sui balconi e ambienti sottostanti e negli spazi di uso comune". È fatto obbligo al proprietario alla rimozione delle deiezioni dei propri animali negli spazi comuni;
- m)** lasciare cibo nei cortili per nutrire animali e volatili;
- n)** esercitare nelle abitazioni attività artigianali e commerciali che possano comportare disturbo ai Soci vicini;
- o)** giocare a palla nei cortili, sotto i palazzi e negli spazi comuni;
- p)** utilizzare in maniera impropria, radio, televisori, strumenti musicali, macchinari o attrezzi che creino rumori o vibrazioni moleste, nonché tenere comportamenti eccessivamente rumorosi, in particolare prima delle ore 8:00 e dopo le ore 22:00;
- q)** effettuare traslochi alla domenica.

CAPITOLO 5: ORARI, LUOGHI E GIOCHI CONSENTITI

Art. 4: Gli orari per i giochi nei cortili sono fissati come segue: da aprile a settembre – dalle ore 9:00 alle 12:00 e dalle ore 16:00 alle 19:30 da ottobre a marzo – dalle ore 10:00 alle 12:00 e dalle ore 15:00 alle 18:00. Eventuali modifiche potranno essere apportate dal Comitato di Quartiere ove presente e in assenza degli stessi dal CDA. I giochi sono consentiti esclusivamente nelle aree appositamente attrezzate agli stessi destinate, laddove esistenti.

In caso di eventi eccezionali promossi dalla Cooperativa o dal Comitato di Quartiere, ad esempio feste di caseggiato o teatro all'aperto, il già menzionato orario delle 22.00 si intende prorogato fino alle 24:00 comunque nel rispetto delle Normative Comunali.

CAPITOLO 6: SANZIONI:

Art. 5: Per l'applicazione delle sanzioni, all'insediamento del CDA, viene costituita una Commissione formata da 5 componenti, di cui 2 Consiglieri e 3 Soci per la valutazione delle violazioni e la formulazione delle relative sanzioni che verranno applicate a seguito di due richiami in forma scritta.

Art. 6: In caso di violazione alle disposizioni del presente Regolamento, fermo restando la facoltà di

assumere nei confronti dei Soci e Locatari ogni iniziativa anche in sede giudiziaria, finalizzata alla cessazione della violazione stessa ed al risarcimento del danno, il Consiglio di Amministrazione della Cooperativa, con propria valutazione previa proposta della Commissione di cui all'art. 5, applicherà a carico dei responsabili della violazione, una sanzione di importo variabile da un minimo di Euro 50,00 ad un massimo di Euro 500,00 che sarà inserita nelle fatture trimestrali; i proventi saranno destinati ad iniziative sociali.

I costi di gestione relative alle infrazioni sono a carico dei Soci e dei Locatari responsabili. Detti importi si intenderanno automaticamente aggiornati alla data del 1° gennaio di ciascun anno per una percentuale pari 100 % dell'indice ISTAT del costo della vita o, comunque, nella misura stabilita dal Consiglio di Amministrazione.

Qualora i Soci assegnatari e i Locatari nei cui confronti sia stata disposta una sanzione pecuniaria non provvedano al relativo pagamento entro il termine perentorio agli stessi assegnato, il Consiglio di Amministrazione avvierà l'iter per l'esclusione da Socio, risoluzione dell'assegnazione in godimento dell'alloggio come previsto all' art. 11 dello Statuto della Cooperativa.

Nel caso di locatari, si provvederà alla risoluzione del contratto di locazione.

Art. 7: Per quanto non previsto dalle norme del presente regolamento si applicano le norme di Legge, dello Statuto e dei Regolamenti della Cooperativa deliberate dal Consiglio di Amministrazione.

Art. 8: È fatto obbligo il rispetto del presente Regolamento, anche a familiari, conviventi, ospiti temporanei e/o amici.

Gli stessi sono responsabili per le violazioni degli obblighi e dei divieti previsti nel presente regolamento, nonché per le violazioni alle disposizioni di Legge, dello Statuto e dei Regolamenti della Cooperativa.

Art. 9: Fanno parte integrante del presente Regolamento, le norme Comunali di Igiene e Sanità, Urbanistica, Edilizia Privata e Pubblica e quanto altro stabilito dalle norme, Nazionali e Regionali. I Soci, i Locatari e i fruitori dei beni della Cooperativa saranno sanzionati per eventuali illeciti.

Per quanto non espressamente previsto dal presente Regolamento di Caseggiato e Convivenza, si fa riferimento:

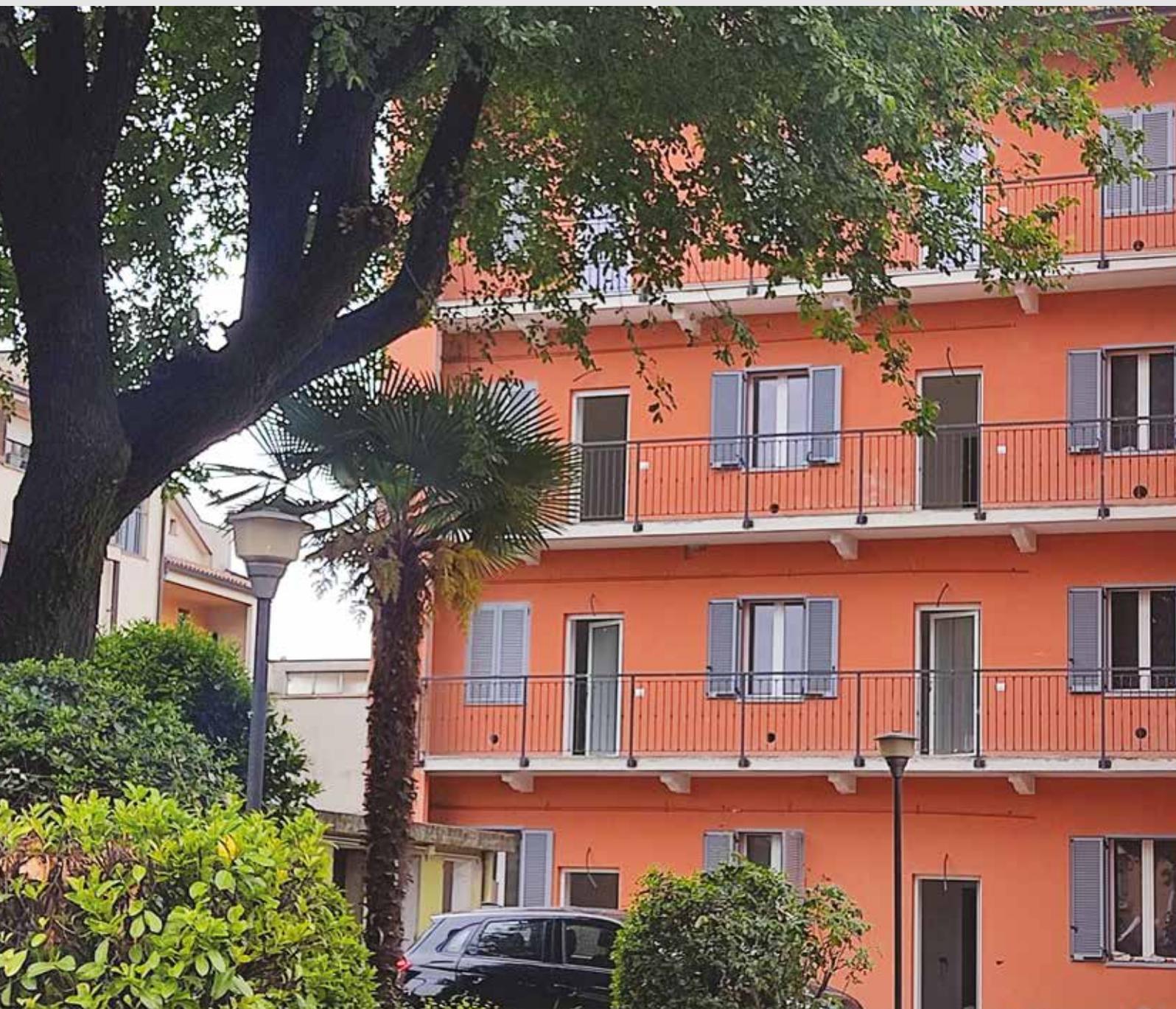
- allo Statuto ed ai Regolamenti sociali;

- alle vigenti leggi in materia di cooperazione;

- al Codice civile;

- alle deliberazioni adottate dagli Organi sociali;

- alle obbligazioni assunte dalla Cooperativa verso terzi per il conseguimento dello scopo sociale.



CIFRE, PROGETTI, PERSONE E SERVIZI

UN BILANCIO NON SOLO ECONOMICO

La vita nei nostri quartieri

Come di consueto illustriamo l'attività svolta nell'anno 2022 per spiegare cosa si è riusciti a realizzare, nonostante le difficoltà causate dalla crisi economica e l'instabilità dei costi energetici che hanno reso accidentato il percorso.

Gli Alloggi, i Box, i Negozi

Nel 2022 sono stati effettuati o avviati lavori importanti nei quartieri Monte Rosa, Costa, Garibaldi, Campo dei Fiori (con il Superbonus 110%) che hanno fruttato una considerevole valorizzazione del nostro patrimonio abitativo e con "Case Sparse" (progetto finanziato dalla Regione Lombardia dal Bando Rigenerazione urbana) permettendo il recupero di 28 alloggi nei quartieri di Cadorna, Bonfanti e Garibaldi che da tempo attendevano interventi di manutenzione straordinaria e strutturale.

Le tradizionali **4 assemblee** hanno permesso di procedere con le assegnazioni di alloggi completamente ristrutturati o ammodernati.

I **Soci in graduatoria** di prenotazione a fine 2022 erano **245**, gli alloggi liberi **130**.

Nel luglio 2022, a seguito di alcune modifiche e integrazioni deliberate dal CdA, alla procedura "Ammissione, recesso, esclusione, decesso Soci e rimborso del capitale sociale", si sono istituiti **incontri informativi e conoscitivi con gli aspiranti Soci** a cura dei Consiglieri: da luglio a dicembre si sono fatti 9 incontri, che hanno prodotto 39 iscritti.

Incontri effettuati	Persone incontrate	Sono diventati Soci	In lista di prenotazione
9	60	39	28

Alloggi

Quartiere	Alloggi totali	Assegnati nel 2022
Garibaldi (ristrutturazione)	36	-
Bonfanti	36	3
Cadorna	38	-
XXV Aprile	284	12
Repubblica	16	1
Costa	142	10
Tonale	229	18
Monte Rosa	259	7
Campo dei Fiori	120	4
Gramsci, Turati	176	7
Edison, Marie Curie	44	6
Totale	1384	68

Box

Su un totale di 828 box, al 31 dicembre 2022 ne risultavano liberi **195**. 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	4
Tonale	121	35
Monte Rosa	250	59
Campo dei Fiori	117	35
Costa	43	6
Gramsci, Turati	158	30
Edison, Marie Curie	53	26
Totale	828	195



Negozi

Dei 45 locali ad uso commerciale, nel 2022 è stato assegnato 1 negozio nel quartiere Marie Curie; a fine dicembre 4 risultavano liberi: 1 in Campo dei Fiori e 3 nel quartiere Garibaldi attualmente oggetto di ristrutturazione.

La Benefica in cifre

Soci al 31/12/2022	3269
quartieri	11
appartamenti	1384
Box	828
Spazi commerciali	45
libretti risparmio ordinario al 31/12/2022	1679
libretti prestito vincolato al 31/12/2022	173
libretti deposito cauzionale al 31/12/2022	2110
totale depositi cauzionali alloggi	€ 5.507.072
prestito sociale ordinario	€ 17.332.016
prestito sociale vincolato	€ 5.294.500

I Soci al 31 dicembre 2022 erano 3.269 (3.273 nel 2021). Nel corso del 2022 ci sono stati **67 nuovi iscritti**, 30 recessi, 41 defunti.

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 **1.679 conti ordinari** di risparmio cooperativo e **173 vincolati**.

Chi vive in Benefica

Nel dicembre 2022 Benefica ha fatto una rilevazione fra i Soci per avere una fotografia di chi abita in Benefica, di come sono costituiti i nuclei familiari, l'età dei Soci, in quale tipologia di appartamenti abitano e la dimensione degli alloggi.

Nel complesso attualmente in Benefica vivono più di 2500 persone, in nuclei monofamiliari o formati da 2, 3, 4, 5 soggetti e più. La **multietnicità** passa dal 5,1% dello scorso anno all'**8,2%**: **103** Soci assegnatari sono **"stranieri"** di cui 10 Ue e gli altri provenienti da Paesi Extra Ue.



Sono state distribuite 1.129 schede e ne sono state restituite 1.032.

L'elaborazione complessiva dei dati raccolti è disponibile presso i CdQ o in Benefica.

Nelle tabelle sottostanti riportiamo sinteticamente i risultati.

L'età dei Soci assegnatari

Classi	Valori assoluti	Valori percentuali
fino a 35 anni	96	7,8%
36-55 anni	304	24,7%
56-65 anni	263	21,4%
66-75 anni	261	21,2%
oltre 75 anni	306	24,9%
Totale	1230	100,0%

Le dimensioni dei nuclei famigliari

Numero componenti	Valori assoluti	Valori percentuali
1	472	38,4%
2	470	38,2%
3	158	12,8%
4	99	8,0%
5	24	2,0%
6	5	0,4%

Le dimensioni degli appartamenti

Metri quadri	Valori assoluti	Valori percentuali
fino a 49,9	193	15,7%
50-64,9	567	46,1%
65-84,9	439	35,7%
85 e oltre	31	2,5%
Totale	1230	100,0%

Le assegnazioni nel 2022

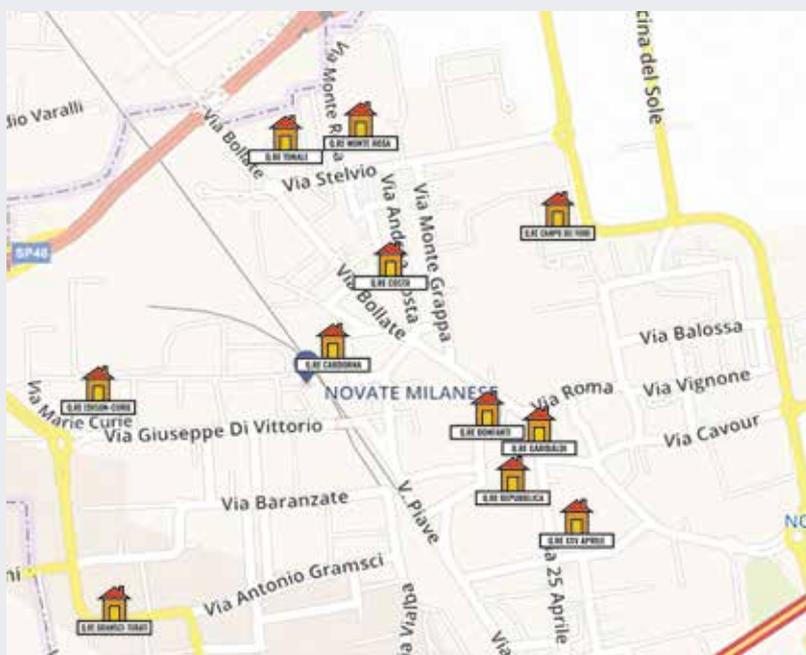
	2022	2021
Alloggi assegnati e preassegnati	68	57
Ristrutturati	42	26
Riassegnati (con piccole manutenzioni)	26	31
Cambio alloggio (compreso svuotamento Quartiere Garibaldi)	10	22



La situazione dello sfitto

La cooperativa al 31/12/2022 aveva **130 alloggi sfitti** nei vari quartieri Bonfanti, Cadorna, XXV Aprile), di cui **36 nel quartiere Garibaldi** e **altri 28 distribuiti** in vari quartieri pronti da assegnare completamente ristrutturati grazie al **Bando Case Sparse** per il quale finalmente ad ottobre 2022 si è sottoscritta la convenzione tra Regione Lombardia, Comune di Novate Milanese e la Cooperativa che ha permesso di metterli in assegnazione

Quartiere	Alloggi sfitti
Garibaldi	36
Bonfanti	12
Cadorna	17
XXV Aprile	25
Repubblica	1
Costa	13
Tonale	12
Monte Rosa	4
Campo dei Fiori	6
Gramsci, Turati	3
Edison Marie Curie	1
Totale	130



Lavori e progetti

Quartiere Costa

Anche in questo quartiere l'intervento con il 110% si sta avviando a conclusione, nonostante l'aumento dei costi e le difficoltà di reperimento dei materiali abbiano rallentato notevolmente lo svolgimento dei lavori.



Quartiere Garibaldi

L'intervento in questo quartiere è stato radicale. A settembre Benefica disporrà di 36 alloggi completamente ristrutturati da assegnare.

Case Sparse

L'intervento su 28 alloggi è ormai concluso. Per il secondo bando di assegnazione (maggio 2023) è stata avviata una collaborazione con Milano Abitare, agenzia del Comune di Milano che sta producendo buoni risultati in quanto questo soggetto dispone di un consistente database di persone in cerca di sistemazione abitativa.

XXV Aprile

Si è conclusa la pratica di sanatoria per le difformità rilevate in alcuni stabili e si stanno avviando i lavori negli alloggi interessati.

Campo dei Fiori

Nel 2022 il quartiere è stato oggetto di lavori superbonus 110%; ad oggi in via di completamento, e hanno comportato, come per gli altri quartieri, cappotto e infissi ma anche gli impianti ascensori per l'abbattimento delle barriere architettoniche.



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 **17 riunioni** di consiglio e **11 preconsigli**
- approvato **59 delibere**
- **10 prese d'atto, 2 ratifiche**, 1 atto di indirizzo.

Anche nel 2022 l'assemblea di bilancio si è svolta non in presenza ma con il Rappresentante Designato. Per questa ragione si sono tenute **5 assemblee** in quartieri aggregati per la presentazione ai Soci del bilancio 2021; i Soci hanno potuto contestualmente esprimere il proprio voto.

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.

■ 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.

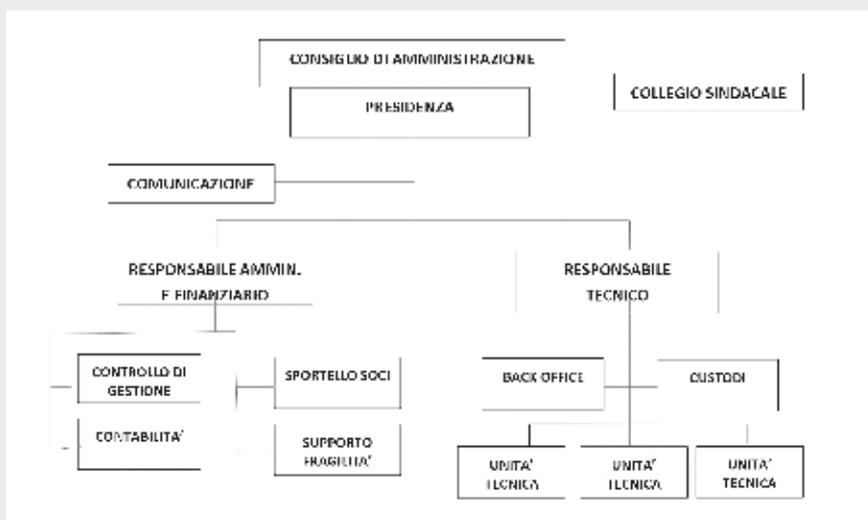
Commissione Sociale e rapporti con i Soci: Giancarlo De Pra (coordinatore), Giancarlo Basilico, Maria Chiara Fumagalli. La commissione, in collaborazione con i Comitati di Quartiere e i referenti di via Andrea Costa e via Repubblica, ha rielaborato ed aggiornato normativamente il "Regolamento di caseggiato 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 2022 erano 16 di cui 15 dipendenti (8 a tempo pieno e 7 part time) e 1 a prestazione professionale.



Attività Ufficio Soci

Nel 2022 si è scelto di mantenere la gestione degli accessi allo sportello su appuntamento e si sono effettuate circa **4300** operazioni. Inoltre il personale ha garantito 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 2022 notevole attività si è svolta per attività contabili ed amministrative relative ai lavori del Superbonus 110%.

L'Ufficio Amministrativo aggiorna semestralmente i CdQ fornendo informazioni e documentazione sulla gestione economica.

Attività Ufficio Fragilità

L'Ufficio Fragilità ha affrontato le situazioni di difficoltà finanziaria di alcuni Soci, proponendo piani di rientro per morosità incolpevole, aiutandoli ad accedere ai vari Bonus affitto.

Segnala i casi più complessi al Gruppo fragilità, composto da consiglieri delle commissioni sociale e finanziaria, che procedono con incontri individuali.

Attraverso i bandi erogati da Comuni Insieme la Cooperativa ha potuto recuperare circa **230.000 euro**. Nel corso dell'anno sono stati eseguiti **4 sfratti** in alloggio a Soci morosi e **1 sfratto** ad una attività commerciale.

Attività Ufficio Tecnico

Nel corso del 2022 l'Ufficio Tecnico ha gestito:

- **Interventi richiesti (Ticket): 1.362**
- **Segnalazioni evase senza ordine di lavoro: 2.037** (richiesta informazioni, dati catastali, consulenze per interventi, recapiti fornitori, chiarimenti consumi acqua e riscaldamento, info su lavori in corso).
- **Call center Superbonus 110%: 17** contatti.
Ha effettuato:
- **Comitati di Quartiere:** sono stati effettuati **10** 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;
 - 3 incontri con CdQ Monte Rosa 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.

Nel corso dell'anno 2022, oltre ai lavori riguardanti la manutenzione ordinaria prevista dai contratti in essere, sono stati effettuati i seguenti lavori (questi i principali):

- Proseguiti i lavori di adeguamento comparto box e stabili per il rinnovo certificati prevenzione incendi (Tonale; M.te Rosa 8-20-22-26; Gramsci-Turati)
- Imbiancatura scale dei quartieri Bonfanti, Cadorna, M.te Rosa 22-26; M.te Rosa 8-20 (parziale – fine lavori entro maggio 2023); Edison-Marie Curie; XXV Aprile
- Sostituzione batterie ripartitori riscaldamento e acqua calda sanitaria
- Rifacimento con adattamento cabina ascensore per disabili impianto via XXV Aprile (scala I)
- Lavori per ottemperare alle prescrizioni dell'ente ATS sugli impianti ascensori, riguardanti la sicurezza
- Manutenzione straordinaria giochi via XXV Aprile.

La comunicazione

Il Sito web

Rinnoviamo l'invito ad **isciversi all'area personale riservata ai Soci** che permette di consultare e scaricare 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.

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. **523** sono stati gli avvisi pubblicati nel 2022.

In marzo, l'indagine tra i Soci sul gradimento del servizio ha dato ottimi riscontri sull'utilità e la praticità del sistema come mezzo di informazione immediata verso i Soci residenti.

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 scrivendo un'e-mail all'indirizzo info@labenefica.it o registrandosi direttamente sul sito 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.

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

