

# ABITARE

## Società Cooperativa

Sede in Via Hermada, 14 – 20162 Milano  
Registro Imprese di Milano, Codice fiscale e Part. IVA n. 07251430968  
Albo delle cooperative a mutualità prevalente n. A210325 cat. Edilizie di Abitazione  
Albo Nazionale della Società Cooperative Edilizie di Abitazione e loro Consorzi n. 03/015/146/7622



### Relazione sulla gestione del bilancio al 31/12/2021 (ai sensi dell'art. 2428 del codice civile)

#### Condizioni operative e sviluppo dell'attività

Gentili Socie, gentili Soci,

i primi due anni del nostro mandato sociale sono stati caratterizzati da un evento inatteso quale la pandemia, che nessuno era preparato a gestire. Nel momento di emergenza è stato ancora più necessario stringerci a formare una comunità coesa e solidale, in cui tutti abbiamo cercato di dare un contributo per andare incontro ai bisogni dei soci in difficoltà. La nostra Cooperativa ha per questo messo in atto una serie di iniziative rivolte alle persone che abitano i nostri alloggi, al fine di portare un contributo concreto a più di centocinquanta famiglie.

Ora che l'emergenza pare alle nostre spalle, il pensiero corre prima di tutto ai tanti cari amici che ci hanno lasciato: alle loro famiglie rinnoviamo ancora una volta le nostre condoglianze e testimoniamo la vicinanza del nostro Consiglio di Amministrazione.

Dopo due anni di chiusura e sacrifici è finalmente possibile tornare progressivamente alla normalità tanto desiderata, e come primo passo il ritorno dell'Assemblea dei soci in presenza ci farà ritrovare quella socialità che per molti mesi, non per nostra volontà, ci è mancata, anche se le ultime due assemblee, intermedie dalla figura del Rappresentante Designato, hanno beneficiato di una partecipazione molto significativa.

Questo Consiglio ha cercato di sopperire alla impossibilità di incontrarci organizzando numerosi momenti di confronto e di informazione con i Consigli di Quartiere: l'utilizzo delle piattaforme di videoconferenza, inizialmente difficoltoso, si è dimostrato uno strumento pratico ed utile per mantenere vivo lo spirito di comunità che ci contraddistingue, ed attuare un continuo confronto su temi di carattere generale che riguardano la vita della Cooperativa.

Tutte le iniziative più importanti sono state discusse con i Consigli di Quartiere: mai come quest'anno la politica e la strategia di Abitare sono state condivise con i CdQ prima di essere deliberate in CdA.

Anche l'elezione dei nuovi Consigli di Quartiere è stata di comune accordo posticipata, per dare modo di effettuare le operazioni elettorali in piena sicurezza. Ai Consiglieri di Quartiere uscenti esprimiamo a nome del Consiglio di Amministrazione i più sinceri ringraziamenti per la collaborazione, mentre ai nuovi consiglieri porgiamo i più calorosi auguri di buon lavoro. In questo contesto, ci sembra giusto ricordare tre consiglieri "storici" della Cooperativa, Angela Maria, Ermanno e Giordano, che ci hanno lasciato.

Per stimolare l'economia della nazione, fortemente depressa dalla pandemia, il Governo ha promosso un ambizioso programma di miglioramento degli immobili, il cosiddetto Superbonus 110%. Tale iniziativa, attraverso un complesso meccanismo di crediti di imposta, permette di effettuare radicali interventi di efficientamento energetico o di protezione antisismica, ottenendo un rimborso pressoché integrale del costo sostenuto.

Dopo aver analizzato la materia, il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto doveroso aderire all'iniziativa nella maniera più completa, nella convinzione di essere di fronte ad una opportunità irrinunciabile per una Cooperativa che fonda la sua ragione di essere più importante sul corretto mantenimento del proprio patrimonio immobiliare posto a godimento dei soci. È stata pertanto avviata una attività di progettazione su tutti i nostri quartieri, al fine di verificare le effettive possibilità di miglioramento. Certo, come qualche Socio ci ha fatto notare, ci si poteva concentrare sui quartieri meno efficienti, o sugli interventi più facili o meno invasivi per la vita degli abitanti, ma la nostra Cooperativa è una ed indivisibile, e tutti i nostri Soci devono avere l'opportunità di beneficiare dei miglioramenti previsti.

Si tratta naturalmente di un'iniziativa molto complessa, che ha richiesto la ricerca di nuove competenze, interne ed esterne, che ha reso necessario rafforzare la nostra struttura tecnico-amministrativa e riunire numerose imprese esecutrici, non sempre abituate ad operare in un contesto abitativo molto attento alla qualità dei comportamenti e degli interventi. Ci sono state e continuano ad esserci carenze nelle forniture di ponteggi e di materiali, ed esplosioni di prezzi non sempre facili da contenere entro i rigidi listini pubblici a cui ci atteniamo.

La nostra scelta tecnica, in linea generale, ha previsto - ovunque possibile - la realizzazione di isolamenti termici (cappotti), la sostituzione parziale o integrale della caldaie a metano con pompe di calore alimentate da acqua di falda (la cosiddetta "geotermia") e che utilizzano l'energia dei nostri pannelli fotovoltaici, spesso potenziati, l'installazione di nuovi serramenti a triplo vetro, la dotazione di dispositivi di ricarica per gli autoveicoli nei box, la sostituzione di numerosi impianti di ascensore inadeguati per i disabili.

In alcuni contesti, quali Hermada/Ornato, Val di Ledro, Cecchi, Maestri del Lavoro, Ornato 58, Zanolì, Livigno, Davanzati interna, Conte Verde, Abba, il consolidamento antisismico a carico del Sismabonus 110% permetterà di rifare completamente i tetti, in maniera più moderna e leggera, ottenendo in alcuni casi ampi sottotetti che, in una fase successiva, potranno essere recuperati a fini abitativi, mettendo a disposizione almeno una sessantina di nuovi alloggi per il nostro corpo sociale, senza consumo di nuovo suolo.

La tabella di seguito riassume gli interventi previsti in ogni quartiere:

| Quartiere                  | Cappotto/<br>Insufflaggio  | Serramenti<br>e portoncini | Balconi | Nuovi<br>Ascensori | Nuova ACS<br>centralizzata | Geotermia      | FTV                    | Dispositivi<br>ricarica<br>auto | Recupero sottotetti |
|----------------------------|----------------------------|----------------------------|---------|--------------------|----------------------------|----------------|------------------------|---------------------------------|---------------------|
| Abba 26                    | Cappotto                   | SI                         |         |                    | SI                         | In valutazione |                        |                                 |                     |
| Adriatico 30               |                            | SI                         |         |                    |                            | SI             | potenziamento          | SI                              |                     |
| Armellini 10/1             | Cappotto                   | SI                         | SI      | SI                 | SI                         | SI             |                        | SI                              |                     |
| Carli 34                   | Cappotto                   | SI                         | SI      |                    | SI                         | SI             |                        |                                 |                     |
| Cecchi 1-2                 | Cappotto+<br>insufflaggio  | SI                         |         | SI                 |                            | SI             | potenziamento          | SI                              | Rifacimento tetto   |
| Comasina 87                | -                          | SI                         |         |                    | SI                         | SI             |                        | SI                              |                     |
| Conte Verde 17             | Cappotto<br>parziale       | SI                         |         |                    | In<br>valutazione          | In valutazione |                        |                                 | recupero            |
| Davanzati 28<br>esterno    | -                          | In<br>valutazione          |         |                    | In<br>valutazione          | SI             |                        | SI                              |                     |
| Davanzati 28<br>interno    | Cappotto                   | SI                         |         | SI                 | SI                         | In valutazione |                        | SI                              | Rifacimento tetto   |
| De Calboli                 | -                          | In<br>valutazione          |         |                    | In<br>valutazione          | In valutazione | In valutazione         | SI                              | Rifacimento tetto   |
| Di Vittorio 32<br>(Novate) | Cappotto +<br>insufflaggio | SI                         |         | SI                 | SI                         |                | In valutazione         | SI                              | Rifacimento tetto   |
| Empoli 9                   | -                          | SI                         |         |                    | SI                         | SI             |                        | SI                              |                     |
| Grassini 5                 | Cappotto                   | SI                         | SI      |                    | SI                         | SI             | potenziamento          | SI                              |                     |
| Hermada/Ornato             | Cappotto<br>parziale       | SI                         |         | SI                 |                            | SI             | potenziamento          |                                 | recupero            |
| Livigno 20                 | Cappotto                   | SI                         |         | SI                 | SI                         |                |                        |                                 | Rifacimento tetto   |
| M. del Lavoro 4            | Cappotto                   | SI                         | SI      | SI                 |                            | SI             | potenziamento          | SI                              | recupero            |
| Ornato 58                  | Cappotto                   | SI                         |         |                    |                            | SI             | potenziamento          | SI                              | recupero            |
| Scherillo 4                | Cappotto                   | In<br>valutazione          |         |                    | SI                         | SI             |                        |                                 |                     |
| Val d'Ossola 19            | Cappotto                   | SI                         |         |                    |                            | SI             |                        | SI                              |                     |
| Val di Ledro 23            | Cappotto                   | SI                         |         | SI                 |                            | SI             | Nuova<br>installazione | SI                              | recupero            |
| Zanolì 15/19               | Cappotto<br>parziale       | SI                         |         | SI                 | SI                         | SI             |                        | SI                              | recupero            |

Tutti questi interventi sono soggetti ad un'asseverazione molto scrupolosa da parte di soggetti di grande reputazione ed esperienza e vengono effettuati con modalità molto severe, mutate dagli appalti pubblici. Al momento in cui scriviamo sono in corso gli interventi di via Armellini, Carli, Cecchi, Davanzati, Di Vittorio, Grassini, Livigno, Hermada/Ornato, Ornato, Maestri del Lavoro, Scherillo, Val di Ledro, mentre è previsto di attivare gli interventi di via Adriatico, via Empoli, via Val d'Ossola, via Zanolì e, a seguire, via Comasina, via Davanzati esterna e via Abba/Conte Verde. È in corso lo studio di fattibilità per l'intervento di via De Calboli. Rimarranno esclusi da questo perimetro il nostro stabile di via Cicerone, già in condizioni di efficienza, e le porzioni di immobili detenuti in condominio (Via Grazioli, via Caianello, via Palanzone), per i quali le relative Assemblee condominiali non hanno deliberato a favore dell'intervento.

Ricordiamo che, grazie alla legge di bilancio 2022, promulgata a fine dicembre 2021, la nostra Cooperativa, equiparata agli Enti Pubblici di gestione degli alloggi sociali, beneficerà di un nuovo termine per la fine dei lavori, fissato a dicembre 2023 e largamente sufficiente per completare tutte le opere previste. Per ottenere questa proroga è stata necessaria una forte attività di pressione sulle pubbliche autorità al fine di sensibilizzarle sulle istanze cooperative, condotta dalla nostra Associazione e anche in autonomia dalla nostra Cooperativa, con il supporto dei parlamentari vicini al mondo della cooperazione, a cui va il nostro più sentito ringraziamento, uno su tutti il nostro socio Senatore Franco Mirabelli.

Dagli interventi previsti ci attendiamo non solo un significativo risparmio nei costi di riscaldamento, ma anche un importante contenimento dei futuri costi di manutenzione: alla fine del programma i nostri immobili saranno completamente rinnovati nelle strutture, grazie agli interventi di consolidamento antisismico, e negli involucri e impianti, grazie agli interventi di miglioramento energetico, che permetteranno di ottenere classi energetiche molto elevate, a tutto beneficio della loro qualità abitativa.

In questo momento, forse il più difficile della nostra storia recente, tutti gli sforzi di contenimento energetico e di sostituzione del gas metano, di sempre maggiore difficoltà di approvvigionamento, appaiono quanto mai opportuni: essi si inseriscono in un percorso di efficientamento e di attenzione all'ambiente già da tempo fortemente perseguito dalla nostra Cooperativa. Ne sono esempi il potenziamento di un già importante parco fotovoltaico, o l'attività di relamping recentemente introdotta.

Naturalmente il Consiglio di Amministrazione si rende conto del disagio provocato ai residenti e si scusa per le lungaggini dei lavori e per gli interventi condotti in maniera discontinua, dovuti alle forti difficoltà di reperire materiali e maestranze qualificate, e di organizzare numerosi interventi contemporanei e complessi. Ci scusiamo anche per alcune difficoltà di comunicazione nel tenere costantemente aggiornato il corpo sociale sull'evoluzione di ciascun cantiere di interesse.

Nella convinzione di realizzare un progetto, probabilmente unico nel suo genere per ampiezza, e di portata sicuramente intergenerazionale, il Consiglio ha ritenuto opportuno assorbire con le risorse proprie della Cooperativa circa un milione di euro di costi non coperti dal Superbonus e Bonus facciate, ad esempio dovuti a spese bancarie o per oneri amministrativi. Tali costi non saranno pertanto addebitati ai Soci.

Ricordiamo, incidentalmente, che per non gravare ulteriormente sulle famiglie dei Soci, la Cooperativa ha trattenuto a proprio carico parte dell'aumento dei costi energetici e di acqua potabile del 2021, per circa centocinquanta mila euro, che non verranno addebitati ai Soci in fase di conguaglio.

Sebbene il Superbonus abbia assorbito gran parte delle nostre attenzioni, l'esercizio sociale trascorso ha prodotto altre iniziative che meritano di essere ricordate.

La prima è stata sicuramente la partecipazione ad un bando regionale volto al recupero del patrimonio immobiliare sfitto, mediante il finanziamento integrale e a fondo perduto dei costi di ristrutturazione. Grazie a questi contributi, e al supporto della nostra Associazione di categoria, Legacoop, abbiamo potuto ristrutturare in maniera molto completa ed approfondita 38 appartamenti, inserendo anche la dotazione necessaria per renderli adatti ai disabili fisici. Terminato il rigido, e molto lungo, processo di convenzionamento con la Regione e con il Comune, tali alloggi sono finalmente in corso di assegnazione.

La partecipazione a tale bando regionale testimonia un ulteriore passo di avvicinamento della nostra Cooperativa alle Istituzioni, con le quali l'interlocuzione è sempre più approfondita, al fine di offrire all'Ente Pubblico la collaborazione di un soggetto non profit snello e pronto a mettere a disposizione le proprie risorse per colmare un bisogno abitativo sempre più impellente, anche nelle fasce medie della popolazione.

La seconda iniziativa ha riguardato invece la conclusione di un impegnativo progetto di monitoraggio delle fragilità presenti nel nostro corpo sociale, con particolare riferimento alla fascia degli anziani. Da parte di operatori specializzati sono state visitate le famiglie, soprattutto monocomponente, facendo emergere numerose necessità di assistenza, dalla solitudine, alla malattia, alla disabilità, a cui la Cooperativa ha cercato di dare concreta risposta. Ci sono attualmente circa 200 persone bisognose, ora sottoposte ad attento monitoraggio. È di questi giorni l'ampliamento di questo progetto verso altre fasce di abitanti più giovani, ma non meno bisognose di supporto, che coinvolgerà anche i nostri Custodi.

Un'altra iniziativa importante ha riguardato l'avvio delle attività di riflessione del Gruppo di Lavoro "Abitare Domani", con lo scopo di individuare le principali direttrici di sviluppo per il futuro della nostra Cooperativa. Al termine, l'esito dei lavori verrà presentato ai Soci nella maniera più ampia e partecipativa. Ai Soci componenti del Gruppo vanno i nostri sentiti ringraziamenti.

È stato perseguito con grande determinazione anche lo sforzo di adeguamento alle più recenti normative antincendio, mediante gli interventi in via Grassini, Val di Ledro e Adriatico. Anche questi costi vengono posti a carico della Cooperativa, senza essere riaddebitati ai soci. L'importo sostenuto nel 2021 è di circa 385.000 €.

È proseguita l'attività di costruzione dell'intervento di via Passerini, che lo scorso Consiglio di Amministrazione ha scelto di effettuare congiuntamente alla Cooperativa DeltaEcopolis, attraverso la società di scopo "La Nostra Piazza". Sono stati venduti più di metà dei 58 alloggi previsti e l'intervento prosegue secondo i programmi, anche se il forte aumento dei prezzi di costruzione desta non poche preoccupazioni.

Informiamo infine che durante il 2021 il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto necessario, raccogliendo le raccomandazioni ministeriali, richiedere il recesso dei Soci non assegnatari e non prestatori, che non potevano giustificare la presenza di un rapporto mutualistico significativo con la Cooperativa. Ai soci receduti esprimiamo il nostro rammarico più sincero.

Terminiamo la nostra introduzione alla Relazione sulla gestione con il riferimento ad una iniziativa strategica che riteniamo fondamentale per lo sviluppo della nostra Cooperativa: nel mese di febbraio 2021 è stata finalizzata la costituzione della Fondazione Abitiamo, promossa e fortemente voluta da Abitare con lo scopo di favorire lo sviluppo sociale e culturale e il miglioramento della qualità della vita delle persone residenti nei territori a forte urbanizzazione incluse le periferie delle aree metropolitane, con particolare riferimento ai Quartieri dove Abitare è presente.

Con questo auspicio il Consiglio di Amministrazione invita i Soci ad approvare il bilancio chiuso al 31/12/2021, espressione dell'andamento economico e patrimoniale della nostra Cooperativa, che riporta un risultato positivo pari a euro 968.433 prima delle imposte e ad euro 363.282 al netto delle imposte correnti.

Nel seguito di questa relazione trovate indicati in maniera dettagliata ed approfondita i principali fatti che hanno caratterizzato la nostra gestione nell'anno 2021, il secondo del nostro mandato.

### **Criteri di formazione del Bilancio**

Il Consiglio di Amministrazione, nella seduta del 1° marzo 2021, ha deliberato di avvalersi del rinvio dell'approvazione del Bilancio ai sensi dell'articolo 19, comma 6, dello Statuto e di quanto previsto dall'art. 2364 c.c. per garantire lo svolgimento in sicurezza dell'Assemblea dei Soci in presenza, in attesa del preannunciato termine dello stato di emergenza e l'attenuarsi della situazione pandemica che avrebbero portato all'abolizione/riduzione delle misure di distanziamento.

La Relazione sulla Gestione che il Consiglio di Amministrazione ha predisposto è stata redatta ai sensi delle vigenti disposizioni legislative, al fine di illustrare l'andamento gestionale di Abitare nel suo complesso. Il Bilancio è stato redatto in base alle norme tenendo conto, come già avvenuto in passato, delle variazioni legislative indicate dal D.Lgs n.139 del 18 agosto 2015, tramite il quale è stata data attuazione alla Direttiva 2013/34/UE. Per effetto di tale D.Lgs sono stati modificati i principi contabili nazionali OIC. Come sempre, la valutazione delle poste di bilancio è stata fatta ispirandosi ai criteri generali di prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività, che lo rendono comparabile a quello degli anni precedenti.

### **Determinazioni assunte con riguardo all'ammissione dei nuovi Soci – art. 2528, comma 5° c.c.**

In materia di ammissione dei Soci il Consiglio di Amministrazione, in osservanza alle disposizioni del Ministero dello Sviluppo Economico, alle istruzioni dell'Associazione di categoria e in applicazione a quanto deliberato dall'Assemblea dei soci del 27 maggio 2021, ha richiesto ai soci di dimostrare l'effettivo rapporto mutualistico intrattenuto con la Cooperativa.

A seguito dei riscontri ottenuti dai soci, il Consiglio di Amministrazione, nella seduta del 26 ottobre 2021 ha provveduto all'esclusione di 1.137 persone che non hanno dimostrato di beneficiare di un rapporto mutualistico con la Cooperativa.

Riguardo l'ammissione Soci, l'aspirante Socio è stato invitato a partecipare ad un incontro conoscitivo, tenuto a mezzo videoconferenza nel rispetto delle norme sanitarie vigenti, nel quale vengono illustrati i principi e le modalità operative della Cooperativa.

Le domande di ammissione sono state vagliate dal Consiglio di Amministrazione che ne ha deliberato l'accoglimento con conseguente comunicazione agli interessati e annotazione nel libro Soci. I nuovi ammessi hanno regolarmente versato l'importo del valore della quota sociale sottoscritta.

I Soci iscritti al 31.12.2021 sono 4.994 mentre i Soci iscritti al 31.12.2020 erano 6.222.

## **Gli Organi della Cooperativa e gli Organismi che hanno compiti di verifica e di controllo**

### **L'Assemblea Generale dei Soci**

Nel corso del 2021, in considerazione della situazione eccezionale di emergenza sanitaria determinata dalla pandemia Covid-19 e tenuto conto della normativa emergenziale emanata per ridurre gli assembramenti e tutelare la salute delle persone, l'Assemblea Generale Ordinaria dei Soci, come nel 2020, è stata convocata con le modalità previste dall'art. 106, comma sesto, del decreto legge n. 18/2020 (Cura Italia), confermato dal cosiddetto "Decreto Milleproroghe" (d.l. 183/2020) legge 26 febbraio 2021, n. 2, prevedendo che l'intervento dei Soci e l'esercizio del diritto di voto da parte degli aventi diritto esclusivamente mediante conferimento di delega con istruzioni di voto al Rappresentante Designato, Notaio dott. Alberto Valsecchi.

L'Assemblea è stata convocata per l'approvazione del Bilancio chiuso al 31/12/2020 e la proposta di modifica degli artt. 3, 13 e 17 del Regolamento per il Prestito Sociale.

Lo strumento della delega ha permesso a ben 952 Soci di esprimere il proprio voto, approvando ad amplissima maggioranza tutti gli argomenti posti all'ordine del giorno.

I Soci hanno fatto pervenire anche alcune proposte ed il Consiglio di Amministrazione, in particolare, ha assunto l'impegno di proporre un'ulteriore modifica del Regolamento per il Prestito sociale nella prima assemblea utile.

### **Il Consiglio di Amministrazione**

La composizione del Consiglio di Amministrazione, in carica dal 15 giugno 2020, è la seguente:

|                |                        |
|----------------|------------------------|
| Silvio Ostoni  | <b>Presidente</b>      |
| Valter Giraudi | <b>Vice Presidente</b> |

**Consiglieri di Amministrazione:** Gianluca Alfano - Laura Berti - Ennio Colnago – Riccardo Ferrario – Roberto Loato – Maria Grazia Morelli – Patrizia Sordini.

A novembre 2021 il Consigliere Cesare Losi si è dimesso dalla carica per motivi personali ed il Consiglio di Amministrazione, ai sensi dell'art. 29 dello Statuto e dell'art. 2386 del c.c., ha provveduto alla cooptazione del Socio Gianluca Alfano in sostituzione.

### **Le Deleghe**

La Consigliera Maria Grazia Morelli, la più votata alle primarie del 2020, ha mantenuto la delega ai rapporti con i Consigli di Quartiere nonché la delega, con il Direttore Carezzano, ai rapporti con le autorità di Pubblica Sicurezza.

Anche il Consigliere Riccardo Ferrario ha mantenuto la delega a rappresentare Abitare nei rapporti con i condominii Caianello, Grazioli e Palanzone.

Si ricorda inoltre che il Consiglio ha conferito la delega per le funzioni inerenti alla sicurezza sul lavoro in attuazione delle disposizioni previste dal D.lgs. 81/08 e tutto quanto previsto all'art. 31, comma 2 - v) dello Statuto al Direttore Dott. Gian Piero Carezzano, mentre il ruolo di RSPP è svolto dal Consigliere Ennio Colnago.

Nel 2021 si sono tenute n. 9 sedute di CdA, e alcuni "tavoli di lavoro" per affrontare temi più complessi come il Bilancio e il Budget, ai quali i membri del Consiglio hanno partecipato in maniera quasi sempre totalitaria.

### **Il Presidente della Cooperativa**

Come previsto dallo Statuto e dal Codice Civile, al Presidente sono assegnati compiti di rappresentanza, di promozione e di indirizzo dell'attività della Cooperativa, tali funzioni sono state diligentemente svolte nel corso dell'esercizio 2021.

### **Il Collegio Sindacale**

Il Collegio Sindacale ha vigilato sull'osservanza della Legge e dello Statuto, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione ed ha verificato l'andamento della contabilità e delle attività direttamente ad esso correlate.

Il Collegio Sindacale è composto da i sindaci effettivi: dott. Cesare Meregalli (Presidente), dott. Salvatore Buscemi e dott.ssa Gabriella Ricciardi e dai supplenti dott. Francesco Morabito e dott.ssa Francesca Pozzi.

### **L'Organismo di Vigilanza (Legge 231/2001)**

L'incarico di Organismo di Vigilanza è stato svolto dai membri del Collegio Sindacale in carica, in stretto contatto con l'azione del Consiglio di Amministrazione, al fine di garantire il rispetto della legge 231/2001 e l'osservanza del Codice Etico e del Modello Organizzativo di cui si è dotata la Cooperativa.

### **La Certificazione di Bilancio e la Revisione Legale dei Conti**

La Società di Revisione Ria Grant Thornton SpA, conformemente alle norme vigenti ha svolto l'incarico di verifica, controllo, certificazione del Bilancio e di Revisore Legale dei Conti come da mandato dell'Assemblea Generale dei Soci.

### **La Lega delle Cooperative**

La Lega delle Cooperative, su delega del Ministero dello Sviluppo Economico, redige un accurato verbale di verifica sull'andamento della Cooperativa che completa un quadro di verifiche e di funzioni, a garanzia della corretta gestione della Cooperativa e a tutela della Società ed i Soci.

### **Incontri con i CdQ**

A causa della pandemia, anche nel 2021, non è stato possibile organizzare incontri in presenza con i CdQ ed i Soci, ma sono state frequenti le occasioni di condivisione delle iniziative e degli aggiornamenti sulle vicende della Cooperativa tenute in videoconferenza grazie agli strumenti informatici già implementati nel 2020.

Nel 2021 si sono tenuti n. 5 incontri con tutti i CdQ a mezzo videoconferenza che hanno raccolto numerose adesioni e che hanno confermato come anche le moderne tecnologie possono aiutare la condivisione, ci sono poi stati numerosi incontri con ciascun CdQ, all'aperto nei cortili dei Quartieri.

### **Menzione Premio Quadrofedele**

Il Bilancio del 2020, così come l'anno precedente, ha meritato una menzione speciale alla 23° edizione del Premio per i Bilanci delle Cooperative aderenti a Legacoop con fatturato inferiore a 50 milioni.

Alla struttura Amministrativa vanno in primis i meriti del risultato raggiunto.

### **Commissioni e Gruppi di Lavoro**

Anche nell'anno 2021, seppur in condizione di pandemia, le Commissioni istituite hanno operato per affrontare temi, proporre soluzioni alle problematiche che la Cooperativa si trova ad affrontare quotidianamente o per riflettere su come si svilupperà il futuro.

La Commissione per il rispetto dei Regolamenti, che si occupa di valutare l'applicazione di sanzioni ai Soci che reiteratamente non si attengono alle norme della Cooperativa è composta dalla Consigliera Sordini Patrizia che ha sostituito il dimissionario Presidente Losi Cesare, dal Consigliere Colnago Ennio e dai coordinatori dei CdQ Casano Francesco, Galimberti Marco e Volpi Giuseppe, che hanno accettato di restare in carica sino al rinnovo dei CdQ.

Nel corso del 2021 la Commissione ha invitato il CdA a comminare n. 1 sanzione.

Il Gruppo di Lavoro incaricato di definire il regolamento per l'uso delle Sale Sociali ed i criteri di ripartizione dei ricavi provenienti è formato dai Consiglieri Grazia Morelli (COORDINATORE), Valter Giraudi e Riccardo Ferrario oltre ai CdQ Adele Restelli, Marco Galimberti, Giordano Venturi e Giuliano Ferreri. Il nuovo regolamento è stato completato ed approvato dal Direttivo dell'Associazione e dalla Presidenza di ABITARE e verrà pubblicato alla riapertura delle Sale.

È stato anche creato, su impulso di alcune proposte pervenute in Assemblea, un Gruppo di Lavoro, denominato "Abitare Domani", incaricato di riflettere su quello che potrebbe essere il futuro della cooperativa nel medio termine, coordinato dal Vice Presidente Valter Giraudi, affiancato dai Consiglieri Grazia Morelli, Laura Berti e Riccardo Ferrario, da Davide Ostoni in rappresentanza della struttura e da un gruppo di Consiglieri di Quartiere e di Soci. Il gruppo di lavoro nel corso del 2022 presenterà un documento, sintesi del confronto di opinioni negli incontri di gruppo, sugli scenari a medio termine di possibili buone pratiche cooperativistiche per favorire l'inclusione e la partecipazione dei Soci.

### **Principali delibere assunte dal Consiglio di Amministrazione**

Nel corso di un intero anno di lavoro il Consiglio di Amministrazione, su impulso della struttura e delle esigenze emerse dalla quotidiana gestione e dal Corpo Sociale, pur condizionati sempre dalla situazione di emergenza che affliggeva la società, ha assunto importanti decisioni di cui riportiamo sinteticamente le più significative:

- Partecipazione al Bando Alloggi Sfitti
- Utilizzo Superbonus, Sismabonus, Bonus facciate
- Certificati Prevenzione Incendi via Empoli e Grassini
- Definizione adempimenti normativi installazione nuovi scaldabagni
- Protocollo di intesa con il Sunia e le Associazioni dei proprietari con il patrocinio del Comune di Milano per dare alcuni alloggi a bisognosi indicati dal Comune
- Dotazione e conferimento di locali per le attività della Fondazione Abitiamo
- Determinazione in € 2.000 del limite minimo di deposito nel Prestito Sociale Ordinario
- Mantenimento dell'anzianità di iscrizione per i casi particolari (es. separazioni)

- Aggiornamento canoni box via Hermada 23
- Aggiornamento sanzioni per il mancato rispetto dei regolamenti
- Determinazione criteri di ripartizione costi degli interventi sulle parti comuni

### Fondazione Abitiamo

L'11 febbraio del 2021 è stata costituita la Fondazione Abitiamo, nel corso del primo anno di attività la Fondazione si è concentrata sull'organizzazione delle funzioni interne costituendo la funzione progettazione sociale e raccolta fondi, una funzione dedicata all'amministrazione e una alla comunicazione per poi procedere alla definizione di un'area dedicata al project management per la gestione delle attività di progetto.

Una volta definita la struttura organizzativa la Fondazione ha, in coerenza con lo Statuto, definito e declinato la strategia di sviluppo per il primo anno sociale di attività e degli obiettivi specifici, individuando alcuni spazi che Abitare ha acconsentito a dare in uso per valorizzare alcuni locali commerciali non utilizzati da tempo e non produttivi di reddito, da impiegare in progetti sociali e di comunità rivolti ai Soci di Abitare e al territorio.

Si ricorda che ad indirizzare le linee di azione della Fondazione, è stato chiamato un Comitato Etico di cui fanno parte, oltre a Soci di consolidata esperienza, anche personaggi di spicco del mondo della cultura e della politica cittadina e nazionale.

La Fondazione, per la sua natura, potrà accedere a contributi Nazionali, Regionali e Europei partecipando a Bandi pubblici ai quali Abitare non potrebbe accedere.

Tra le progettualità messe in campo dalla Fondazione, le più significative sono:

- Sviluppo dello spazio "ex Circolino" di via Terruggia per l'apertura di un luogo di incontro e ristorazione, in collaborazione con partner qualificato;
- Sviluppo di alcuni spazi da tempo non utilizzati e dei locali "ex Spaccanapoli" di via Zanoli per il progetto "Terza Casa" dedicato alla creazione di un luogo di residenza protetta per anziani in collaborazione con un partner Cooperativo del settore;
- Sviluppo dello spazio "ex Le Follie" di via Davanzati per dar vita ad un'iniziativa in corso di valutazione;
- Riprogettazione del servizio ex "Spazio Giovani" con un servizio di supporto alla genitorialità e di conciliazione famiglia lavoro, diventato progetto Mixité attraverso una diversificazione delle attività per tipologia e per target.

La Fondazione nel 2021 ha ottenuto l'accesso al primo finanziamento attraverso i fondi del bando «Sottocasa» di Fondazione Cariplo dedicato allo sviluppo di un progetto dedicato alle mamme e ai bambini dei quartieri dove la Fondazione agisce, denominato "D.Af.Ni. la metamorfosi è donna" che si concluderà con un festival culturale che si realizzerà nel corso del mese di giugno 2022.

Nei primi mesi del 2022 la Fondazione ha ottenuto l'iscrizione al RUNTS (Registro Unico del Terzo Settore) che permetterà di aprire la raccolta del 5X1000 per la quale è in corso una campagna di comunicazione.

### I rapporti di Abitare con le Pubbliche Amministrazioni

Abitare ha mantenuto e sviluppato con impegno e costanza positivi rapporti con le istituzioni del territorio e della Città Metropolitana.

Sono stati inoltre consolidati rapporti istituzionali, societari e di stima reciproca con molti rappresentanti degli organismi metropolitani ed ugualmente attivo è il contatto con Parlamentari vicini al mondo della Cooperazione, promotori delle questioni legate alla Casa e ai Soci della Cooperativa.

Abitare è la prima società privata milanese che ha aderito all'"**accordo territoriale per la città di Milano**" promosso dal Comune di Milano con l'Assessorato alla Casa. Per il progetto che prevede l'incrocio tra la domanda abitativa con prezzi stabiliti dai canoni concordati del Comune e la richiesta di alloggi con garanzie sul sostegno all'abitare, la Cooperativa ha messo a disposizione un appartamento.

### La Nostra Piazza

Nel 2020 l'attività di realizzazione dell'intervento di via Passerini, condotto da La Nostra Piazza srl, costituita da Abitare soc. coop. in partnership con DeltaEcopolis, ha subito un rallentamento delle attività di cantiere a causa della situazione di emergenza sanitaria dovuta al Covid-19, che poi ha ripreso con slancio dalla seconda metà del 2021, chiudendo l'anno con uno Stato Avanzamento dei Lavori significativo.

L'intervento consentirà di realizzare 58 unità abitative e 2 spazi commerciali.

L'attività di vendita, nonostante le misure restrittive in atto per la salvaguardia della salute pubblica, è comunque proseguita con un ottimo riscontro da parte del pubblico.

L'anno 2020 si era concluso, nonostante la situazione, con la prenotazione di poco più di un quarto degli appartamenti disponibili, ai quali, nel corso del 2021, si sono unite altrettante prenotazioni per un totale di 31, tutte formalizzate mediante la stipula dei relativi preliminari. Nelle prime settimane del 2022 sono pervenute altre 9 adesioni portando così la percentuale delle prenotazioni a superare il 50% dell'offerta.

La fine dei lavori è prevista per la metà del 2024.

### Criteri seguiti nella gestione per il conseguimento degli scopi statutari, in conformità con il carattere cooperativo della società – Articolo 2545 c.c.

Il Consiglio di Amministrazione della Cooperativa attesta che i criteri seguiti nella gestione sociale, come

esposto nella presente relazione e nella nota integrativa, per il conseguimento dello scopo mutualistico, sono coerenti con quelli degli anni precedenti sulla base di quanto disposto dall'art. 2545 del c.c. e dall'art. 2 della Legge 59/1992. Si attesta inoltre la conformità con il carattere cooperativo della Società la cui attività è svolta a favore dei Soci per soddisfare i bisogni che gli stessi esprimono ai sensi dell'art. 2513 c.c.

A fine 2021, considerando il valore della produzione, i ricavi rivenienti dall'attività verso Soci sono pari al 94,58%.

Sono state osservate rigorosamente le norme in materia di società cooperative e sono state regolarmente versate le somme dovute ai Fondi mutualistici di cui all'articolo 11 della legge 59/1992, gli utili sono stati destinati totalmente, salvo le somme versate ai predetti fondi, alle riserve indivisibili.

### **Il Bilancio di sostenibilità**

Quest'anno la Cooperativa ha deciso di implementare il Bilancio Sociale e dotarsi del Bilancio di Sostenibilità che rivolge a tutti i portatori di interesse della Cooperativa dei risultati economici, sociali e ambientali generati dall'azienda nello svolgimento delle proprie attività.

La sezione dedicata alle attività sociali e ai servizi rivolti ai soci sarà ripresa nel Bilancio di Sostenibilità.

Il bilancio di sostenibilità riporta i valori sociali e ambientali dell'attività. Il suo scopo è rendere conto degli impatti non finanziari dell'azienda verso tutti i soggetti con cui viene a contatto. Il Bilancio sarà certificato da un ente accreditato e sarà utile strumento da utilizzare con i molteplici stakeholder nonché strumento di rendicontazione per l'intero corpo sociale.

### **L'informazione ai Soci**

Abitare nei Quartieri, house organ della Cooperativa, con i suoi 5 numeri l'anno - 4 numeri trimestrali e una pubblicazione speciale dedicata al bilancio - ha l'intento di fornire a tutti i Soci e a coloro che sono interessati alla vita della Cooperativa una panoramica completa ed esaustiva su informazioni di interesse per il corpo sociale riguardanti l'attività istituzionale della Cooperativa, ma anche le diverse iniziative che si svolgono nel nostro territorio e diversi temi di attualità. Il periodico ha una tiratura di circa 3.000 copie, viene distribuito in tutti gli stabili di Abitare, nelle sale, presso tutti gli sportelli ed è consultabile anche on line in versione sfogliabile. Un lavoro portato avanti dal Comitato di Redazione, e che prosegue nell'intento di continuo miglioramento di questo importante prodotto editoriale prestando costante attenzione al livello dei contenuti e allo stile grafico. Il buon riscontro ottenuto dagli apprezzamenti dei soci è un'ulteriore conferma che l'impegno profuso abbia portato risultati apprezzabili.

### **L'INFORMASOCI**

Al suo terzo anno di vita, InformaSoci è lo strumento cartaceo dal formato leggero, che viene inviato ai Soci residenti in Cooperativa in allegato alla fatturazione trimestrale. Gli argomenti trattati, per lo più tecnici e operativi, lo rendono diverso e in qualche modo complementare al giornale: l'obiettivo infatti è stato quello di creare un ulteriore strumento di comunicazione diretta con il corpo sociale residente negli stabili della Cooperativa per trasmettere informazioni che riguardano principalmente la vita nei nostri Quartieri.

### **LA CARTA DEI SERVIZI 2021**

La pubblicazione annuale che illustra e comunica gli aspetti principali della vita in Cooperativa e delle peculiarità dell'essere Socio, insieme alla raccolta dei servizi, delle convenzioni, delle collaborazioni e dei diritti che il Socio acquisisce diventando parte di Abitare Società Cooperativa. La Carta dei Servizi viene distribuita a tutti i Soci assegnatari e agli aspiranti Soci.

### **IL SITO**

[www.abitare.coop](http://www.abitare.coop), il portale della Cooperativa ha visto nel 2021 un importante incremento di visualizzazioni. 82.000 contatti di cui 34.000 utenti unici. Il sito è strumento immediato e fruibile che dà ampia visibilità alle informazioni e ai servizi per i Soci. Di particolare interesse e di sicura utilità la sezione dedicata agli alloggi disponibili per i Soci, arricchita da fotografie, piantine e dettaglio dei costi. Una sezione è riservata invece alla presentazione delle iniziative promosse dalla Cooperativa e dalle diverse entità che collaborano con essa.

### **LA NEWSLETTER**

La Cooperativa sceglie di comunicare tempestivamente con il proprio corpo sociale e con coloro che sono interessati alla vita della Cooperativa anche tramite la newsletter settimanale. Questo mezzo, inviato online, consente di informare, con immediatezza e puntualità, circa le iniziative proposte dalla struttura – area amministrativa, area tecnica, area patrimonio – e dalle realtà vicine alla Cooperativa (oltre 2.500 iscritti).

### **LE BACHECHE ELETTRONICHE LASERWALL**

Il 2021 è stato il primo anno di funzionamento di tutte le 123 bacheche elettroniche installate presso gli stabili della Cooperativa. Un occhio di riguardo verso l'ambiente, limitando il consumo di carta e inchiostro e l'intenzione di voler mantenere in aggiornamento costante e tempestivo il nostro corpo sociale. Le bacheche Laserwall, infatti, sono gestite dal back office della struttura e sono aggiornate in tempo reale in tutti gli stabili.



È anche possibile personalizzare la singola bacheca con le informazioni più importanti riferite alla scala o al quartiere in cui è posizionata. Infine, il Socio ha la possibilità di installare una App sul proprio smartphone per avere sempre con sé le informazioni utili riferite al proprio caseggiato (oltre 520 utenti registrati).

## FACEBOOK

Nel 2021 è stata incrementata la comunicazione della pagina Facebook di Abitare. Sono state investite energie sul lavoro di rete per costruire una pagina sempre aggiornata sul mondo della Cooperativa.

Per rimanere aggiornati sulle attività è possibile collegarsi alla pagina [www.facebook.com/coopabitare](http://www.facebook.com/coopabitare): uno spazio pubblico per avere le ultime informazioni sulla Cooperativa, rimanere informati sugli eventi delle associazioni e per approfondire temi collettivi che riguardano le case.

## La Cooperativa sostiene le Associazioni

Nel 2021 è stato assegnato un appartamento ad una delle realtà del terzo settore con le quali collaboriamo da diversi anni. Questo non ha impedito lo sviluppo di sinergie e diffusione di saperi che si sono sviluppati nelle annualità precedenti. Abitare rimane in costante contatto con i progetti di residenzialità.

L'alloggio assegnato a **La Cordata** ha previsto l'inserimento abitativo di una famiglia con importanti disabilità fisiche.

Abitare, attenta ai bisogni sociali, in collaborazione con imprese, cooperative, fondazioni presenti sul territorio ha aderito ad alcuni progetti sviluppati nel Comune di Milano creando una rete di servizi.

Abitare ha destinato ai progetti alcuni appartamenti, per la precisione n. 16 (1 nel 2021), stipulando contratti di locazione temporanea con le varie associazioni che ospitano negli alloggi famiglie o i loro assistiti:

- Il progetto **SPRAR - Sistema di Protezione per Richiedenti Asilo ai Rifugiati**: nato nel 2001 per volontà dell'alto Commissariato delle Nazioni Unite - l'Associazione dei Comuni Italiani e il Ministero dell'Interno, a Milano viene gestito dal **Consorzio Farsi Prossimo** con la finalità di un inserimento sia di carattere sociale sia lavorativo delle famiglie di rifugiati attraverso il supporto di assistenti sociali, educatori, tutor e infermieri che li aiutano ad integrarsi nel tessuto dove risiedono. **N. 3 alloggi** assegnati dal 2017
- **Diapason**: Un modo per entrare operativamente nella sfida culturale dell'accoglienza, come tutela del diritto delle persone ad una vita dignitosa e come affermazione del modello dell'"accoglienza diffusa". (N. 2 alloggi assegnati dal 2017)
- Con **Cascina Biblioteca società cooperativa Onlus e Unione Italiana Lotta Distrofia Muscolare**, Abitare ha sviluppato significativi progetti sulla residenzialità protetta integrando queste esperienze nei contesti dei quartieri dove sono ospitati. Lo scopo quotidiano è fornire sostegno all'autonomia attraverso l'integrazione e la vita in comunità. (n. 6 alloggi assegnati dal 2017)
- **ZuccheRibelli Onlus** ha preso in carico una unità abitativa con inserimento di giovani ragazzi con l'obiettivo di promuovere e sperimentare un progetto di residenzialità e inclusione sociale dedicata alla disabilità. (n. 1 alloggio assegnato nel 2017)
- **Avis Regionale Lombardia**, promosso dall'Unione Europea è un progetto di promozione culturale e interscambio di volontariato. Abitare ha messo a disposizione un alloggio come residenza temporanea per ragazzi europei provenienti da diversi Stati dell'Unione. (n.1 alloggio assegnato nel 2018)
- **Rent Hub** è una piattaforma, nata dall'esperienza del mondo cooperativo, che promuove gli alloggi disponibili a Milano e in tutta la Lombardia; comprende uno "sportello di assistenza" tramite i canali social, con una pagina dedicata ad ogni città in cui si trovano gli immobili, e un filo diretto per mettere in connessione chi cerca e chi offre alloggio. (n. 2 alloggi assegnati)

La rete di collaborazioni, sinergie e idealità ormai consolidata nel corso degli anni con realtà del terzo settore, associazionismo, centri culturali, nel 2021 si è ampliata. Nel corso dell'ultimo anno ricordiamo che Abitare ha aderito all'iniziativa del Comune di Milano denominata Digital Week, ha consolidato i rapporti con la rete del progetto QuBi di Niguarda, ha sostenuto la progettualità sul programma denominato Radici promosso dal Teatro della Cooperativa, ha finanziato e ospitato la rassegna teatrale de il Teatro nei Cortili e sponsorizzato la piattaforma web Invitro relativa ad un ciclo di rappresentazioni teatrali, ha sostenuto la rassegna cinematografica Cinema di Ringhiera promossa dall'associazione Nuovo Cinema Armenia.

Nel 2021 la Cooperativa ha continuato a sostenere il Teatro della Cooperativa, il Centro Culturale della Cooperativa, l'associazione Insieme nei Cortili, l'associazione "quelli del Villaggio", A.N.P.I. di Niguarda e Dergano e la Cooperativa Pandora che ha organizzato centri estivi e invernali rivolti ai figli dei soci della Cooperativa.

Un ringraziamento particolare va a Renato Sarti e a tutti i suoi collaboratori e alla signora Maria Piera Bremmi per tutto ciò che fa e che farà per il nostro Centro Culturale.

## "LUOGO DI INCONTRO" Sportello di prossimità e servizio domiciliare

Lo Sportello di Prossimità, attivo dal 2003, da luglio 2019 è gestito da Cascina Biblioteca. Ha sede in via Ornato 7 nello spazio WeMi, progetto di welfare del sistema milanese, una piattaforma cittadina dei servizi

domiciliari del Comune di Milano. All'interno dello spazio **Luogo di incontro** c'è un servizio dedicato esclusivamente agli abitanti di Abitare con l'erogazione di servizi quali:

- Orientamento e ascolto
- Incontri a domicilio
- Piccole commissioni
- Interventi educativi
- Supporto al disbrigo pratiche burocratiche
- Attivazione volontari
- Accompagnamento per visite mediche

Il servizio è rivolto al miglioramento delle condizioni di vita dei soci di Abitare, in particolare per quelli residenti all'interno degli alloggi della Cooperativa e quindi pone in essere iniziative di sostegno, di ascolto o di accompagnamento utili in tal senso, prioritariamente nei confronti di anziani e di persone in difficoltà. Abitare ritiene di poter contribuire positivamente nell'aiuto e nel sostegno sulla qualità della vita dei Soci e dei loro nuclei famigliari.

Cascina Biblioteca, per il raggiungimento di tali obiettivi, mette a disposizione i collaboratori più idonei e professionalmente preparati, ponendo la massima attenzione agli interventi in tutta sicurezza presso gli alloggi e garantendo lo svolgimento dei restanti servizi attraverso la miglior razionalizzazione delle risorse umane.

**Obiettivo generale:**

- Sviluppare un Servizio di Monitoraggio dedicato ai Soci e ai residenti nei quartieri di Abitare (persone in stato di bisogno o in condizione di solitudine, famiglie con figli minori e adolescenti), con particolare attenzione alla Terza/Quarta età e alle situazioni complesse.
- Attivare una micro-equipe con competenze socio psicopedagogiche, in grado di affrontare le situazioni particolarmente fragili avviando connessioni con i servizi istituzionali del territorio (dai Servizi Sociali Comunali a quelli ospedalieri). Il metodo di intervento non prevede l'apertura di uno "Sportello", bensì la presenza della micro-equipe nel quartiere.
- Conoscere e monitorare gli abitanti e le situazioni fragili. Monitorare il benessere della persona e della famiglia e dei minori; analizzare eventuali bisogni emergenti. Per le persone anziane il servizio si adopererà al fine di monitorare la situazione sia dal punto di vista delle autonomie personali sia della socializzazione: verificare il benessere cognitivo in modo da prevenire, per quanto possibile, situazioni di grave decadimento senile. Nel corso delle visite presso gli alloggi gli operatori di Cascina Biblioteca verificheranno lo stato dell'appartamento del socio residente.

*Gestione di situazioni complesse:*

Cascina Biblioteca, in caso di interventi definiti complessi interverrà attivando strumenti tecnico metodologici con l'ausilio di un'assistente sociale e un educatore. Attiverà i servizi istituzionali del territorio preposti all'intervento specifico; si coordinerà in connessione con l'Area Sociale e l'Ufficio Morosità di Abitare.

Cascina Biblioteca garantisce la copertura su tutti i quartieri con un monitoraggio settimanale suddiviso tra educatore professionale e Oss.

| SERVIZIO DI PROSSIMITA' 2021               | FEBBRAIO | MARZO | APRILE | MAGGIO | GIUGNO | LUGLIO | AGOSTO | SETTEMBRE | OTTOBRE | NOVEMBRE | DICEMBRE | TOT |
|--|----------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|-----------|---------|----------|----------|-----|
| TOTALE PERSONE CONTATTATE PER MONITORAGGIO | 68       | 133   | 83     | 109    | 66     | 62     | 8      | 128       | 120     | 89       | 35       | 901 |
| NUMERO NUOVI CONTATTI - INCONTRI           | 42       | 110   | 47     | 77     | 35     | 47     | 0      | 107       | 97      | 68       | 7        | 637 |
| RICHIESTE CHIAMATE RICEVUTE                | 31       | 45    | 33     | 42     | 39     | 41     | 8      | 20        | 43      | 49       | 48       | 399 |
| NUMERO VISITE A DOMICILIO                  | 41       | 32    | 35     | 46     | 34     | 29     | 4      | 27        | 42      | 30       | 26       | 346 |
| COMMISSIONI - ATTIVITA' SANITARIE          | 13       | 8     | 7      | 8      | 9      | 15     | 3      | 8         | 22      | 30       | 30       | 153 |
| RACCORDO CON SERVIZIO DI TRASPORTO         | 28       | 21    | 14     | 8      | 7      | 7      | 2      | 5         | 6       | 11       | 11       | 120 |

**Accompagnamento dedicato ai soci di Abitare.**

Funzioni del Servizio: accompagnamento di soci anziani per visite mediche presso le aziende ospedaliere o i centri ASST della zona; supporto per il ritiro degli esami, documenti, farmaci o per piccole commissioni (supporto nella spesa settimanale con particolare riguardo per l'acquisto e la consegna di pesi, quali l'acqua in bottiglia).

Il Servizio viene svolto da due operatori che, oltre al mero trasporto garantiscono una vicinanza costante ai Soci in modo da facilitare l'emersione di eventuali situazioni di fragilità legati all'età senile.

Gli operatori del trasporto agiscono in stretta connessione con la micro equipe del Servizio "Presenza nei Quartieri" competente ad agire, in caso di necessità, con una presa in carico specifica.

| SERVIZIO COMMISSIONI E ACCOMPAGNAMENTO 2021 | FEBBRAIO | MARZO | APRILE | MAGGIO | GIUGNO | LUGLIO | AGOSTO | SETTEMBRE | OTTOBRE | NOVEMBRE | DICEMBRE | TOT |
|---|----------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|-----------|---------|----------|----------|-----|
| TOTALE PERSONE RAGGIUNTE                    | 27       | 28    | 24     | 23     | 21     | 32     | 13     | 20        | 27      | 26       | 19       | 260 |

|                     |    |    |    |    |    |    |   |    |    |    |    |     |
|---------------------|----|----|----|----|----|----|---|----|----|----|----|-----|
| NUOVI INGRESSI      | 4  | 4  | 6  | 4  | 6  | 4  | 0 | 4  | 4  | 9  | 5  | 50  |
| COMMISSIONI         | 4  | 6  | 0  | 0  | 0  | 3  | 1 | 5  | 3  | 3  | 4  | 29  |
| SPESE               | 26 | 30 | 29 | 24 | 20 | 16 | 9 | 19 | 22 | 16 | 19 | 230 |
| ACCOMPAGNAMENTI A/R | 21 | 23 | 24 | 25 | 25 | 18 | 6 | 21 | 26 | 26 | 20 | 235 |
| ATTIVITA' SANITARIA | 1  | 4  | 2  | 5  | 5  | 6  | 0 | 1  | 0  | 2  | 0  | 26  |

## I dati di Bilancio

### Riforma contabile e D.Lgs. 139/015

Come già in atto a partire dal 2016, i criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31/12/2021 tengono conto delle novità introdotte nell'ordinamento nazionale dal D.Lgs. 139/2015, tramite il quale è stata data attuazione alla Direttiva 2013/34/UE. Per effetto del D.Lgs. 139/2015 sono stati modificati i principi contabili nazionali OIC.

### Principali dati patrimoniali

Lo stato patrimoniale riclassificato della società confrontato con quello dell'esercizio precedente è il seguente (valori in Euro):

|   | 31/12/2021           | 31/12/2020           | Variazione          |
|---|----------------------|----------------------|---------------------|
| Immobilizzazioni immateriali nette                              | 185.374              | 200.458              | (15.084)            |
| Immobilizzazioni materiali nette                                | 335.066.951          | 324.551.960          | 10.514.991          |
| Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie            | 5.457.771            | 6.599.335            | (1.141.564)         |
| <b>Capitale immobilizzato</b>                                   | <b>340.710.096</b>   | <b>331.351.753</b>   | <b>9.358.343</b>    |
| Rimanenze di magazzino  | 2.003.880            | 2.206.766            | (202.886)           |
| Crediti verso Clienti   | 1.119.154            | 1.202.495            | (83.341)            |
| Altri crediti   | 4.372.013            | 2.237.303            | 2.134.710           |
| Ratei e risconti attivi   | 233.903              | 94.820               | 139.083             |
| <b>Attività d'esercizio a breve termine</b>                     | <b>7.728.950</b>     | <b>5.741.384</b>     | <b>1.987.566</b>    |
| Debiti verso fornitori  | 3.967.762            | 2.772.974            | 1.194.788           |
| Acconti   | 963.162              | 972.626              | (9.464)             |
| Debiti tributari e previdenziali                                | 902.125              | 727.593              | 174.532             |
| Altri debiti  | 460.648              | 500.146              | (39.498)            |
| Ratei e risconti passivi  | 1.965.015            | 1.454.318            | 510.697             |
| <b>Passività d'esercizio a breve termine</b>                    | <b>8.258.712</b>     | <b>6.427.657</b>     | <b>1.831.055</b>    |
| <b>Capitale d'esercizio netto</b>                               | <b>(529.762)</b>     | <b>(686.273)</b>     | <b>156.511</b>      |
| Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato              | 840.198              | 779.326              | 60.872              |
| Debiti tributari e previdenziali (oltre l'esercizio successivo) |                      |                      |                     |
| Altre passività a medio e lungo termine                         | 10.620.149           | 11.906.428           | (1.286.279)         |
| <b>Passività a medio lungo termine</b>                          | <b>11.460.347</b>    | <b>12.685.754</b>    | <b>(1.225.407)</b>  |
| <b>Capitale investito</b>                                       | <b>328.719.987</b>   | <b>317.979.726</b>   | <b>10.740.261</b>   |
| Patrimonio netto  | (231.773.733)        | (230.200.126)        | (1.573.607)         |
| Posizione finanziaria netta a medio lungo termine               | (59.447.883)         | (57.706.248)         | (1.741.635)         |
| Posizione finanziaria netta a breve termine                     | (37.498.371)         | (30.073.352)         | (7.425.019)         |
| <b>Mezzi propri e indebitamento finanziario netto</b>           | <b>(328.719.987)</b> | <b>(317.979.726)</b> | <b>(10.740.261)</b> |

Lo stato patrimoniale riclassificato evidenzia un consolidamento della solidità patrimoniale della società, senza mostrare scostamenti rilevanti tra i valori di bilancio relativi all'esercizio 2021 e 2020.

Tra il capitale immobilizzato, le variazioni più rilevanti sono dovute all'incremento delle immobilizzazioni per effetto dell'iscrizione tra le immobilizzazioni in corso dei costi relativi ai cantieri per l'efficientamento energetico

degli edifici; mentre tra le attività a breve termine la variazione più significativa è costituita dall'aumento dei crediti verso altri per effetto dell'iscrizione tra le poste verso l'erario di maggiori crediti IVA e di crediti per detrazioni fiscali che verranno utilizzati in compensazione delle imposte negli esercizi successivi. A migliore descrizione della solidità patrimoniale della società si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di bilancio, attinenti sia alle modalità di finanziamento degli impieghi a medio/lungo termine sia alla composizione delle fonti di finanziamento, confrontati con gli stessi indici relativi ai bilanci degli esercizi precedenti.

|                                   | 31/12/2021    | 31/12/2020    |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| Margine primario di struttura     | (109.086.363) | (101.301.627) |
| Quoziente primario di struttura   | 0,68          | 0,69          |
| Margine secondario di struttura   | (38.028.133)  | (30.759.625)  |
| Quoziente secondario di struttura | 0,89          | 0,91          |

Il margine primario di struttura è costituito dalla differenza tra il capitale proprio e le attività immobilizzate. Questo margine evidenzia la capacità dell'azienda di coprire gli investimenti nella struttura fissa con i mezzi propri.

Per una valutazione meno severa della condizione di solidità e per il fatto che nella realtà operativa è abbastanza raro che il capitale proprio riesca a coprire l'intero fabbisogno finanziario per la copertura dell'attivo immobilizzato, si utilizza anche il margine secondario di struttura che esprime la differenza tra i capitali permanenti e le attività immobilizzate.

### Principali dati economici

Il conto economico riclassificato della società confrontato con quello dell'esercizio precedente è il seguente (valori in Euro):

|  | 31/12/2021       | 31/12/2020       | Variazione       |
|--|------------------|------------------|------------------|
| Ricavi netti                                       | 14.906.805       | 15.617.337       | (710.532)        |
| Costi esterni                                      | 10.273.088       | 10.702.585       | (429.497)        |
| <b>Valore Aggiunto</b>                             | <b>4.633.717</b> | <b>4.914.752</b> | <b>(281.035)</b> |
| Costo del lavoro                                   | 2.074.233        | 1.845.606        | 228.627          |
| <b>Margine Operativo Lordo</b>                     | <b>2.559.484</b> | <b>3.069.146</b> | <b>(509.662)</b> |
| Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti | 806.068          | 991.206          | (185.138)        |
| <b>Risultato Operativo</b>                         | <b>1.753.416</b> | <b>2.077.940</b> | <b>(324.524)</b> |
| Proventi non caratteristici                        | 803.352          | 867.679          | (64.327)         |
| Proventi e oneri finanziari                        | (1.588.335)      | (1.634.004)      | 45.669           |
| <b>Risultato Ordinario</b>                         | <b>968.433</b>   | <b>1.311.615</b> | <b>(343.182)</b> |
| Rivalutazioni e svalutazioni                       |                  | (4.500)          | 4.500            |
| <b>Risultato prima delle imposte</b>               | <b>968.433</b>   | <b>1.307.115</b> | <b>(338.682)</b> |
| Imposte sul reddito                                | 605.151          | 422.275          | 182.876          |
| <b>Risultato netto</b>                             | <b>363.282</b>   | <b>884.840</b>   | <b>(521.558)</b> |

Tra i dati sopra esposti si segnala una lieve flessione dei ricavi dettata dalle minori vendite degli immobili posti in rimanenza (Luino), mentre i ricavi per assegnazioni in godimento continuano a mostrare una tendenza in crescita dovuta alla sostanziale saturazione degli alloggi disponibili e al continuo rinnovamento dei contratti di assegnazione ai canoni ad oggi vigenti.

L'andamento dei costi è speculare a quello dei ricavi per quel che riguarda le attività operative mentre per tutti i costi non strettamente necessari continua l'opera di ristrutturazione svolta in questi anni e volta alla riduzione di queste voci di spesa, internalizzando il più possibile le competenze chiave.

A migliore descrizione della situazione reddituale della società si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di redditività confrontati con gli stessi indici relativi al bilancio dell'esercizio precedente.

|           | 31/12/2021 | 31/12/2020 |
|-----------|------------|------------|
| ROE netto | 0,00       | 0,00       |
| ROE lordo | 0,00       | 0,01       |
| ROI       | 0,01       | 0,01       |
| ROS       | 0,17       | 0,19       |

Il ROE è un indice di redditività del capitale proprio. Esprime, in massima sintesi, i risultati economici dell'azienda. È un indice di percentuale per il quale il reddito netto prodotto viene rapportato al capitale proprio dell'esercizio.

Il valore zero è dovuto al denominatore, rappresentato dal patrimonio netto, di elevato importo rispetto al numeratore.

**Piano finanziario e la liquidità**

Una delle principali attività svolte dal Consiglio di Amministrazione nel corso degli ultimi esercizi è stata quella di proseguire il proprio impegno nel miglioramento del profilo economico-finanziario della società, anche attraverso la revisione del Piano Economico Finanziario Quinquennale.

Tale piano conferma la capacità del conto economico della società di generare liquidità, permettendo di dedicare i flussi finanziari disponibili al servizio della riduzione del prestito sociale e dell'indebitamento bancario.

Durante l'esercizio, alta è stata l'attenzione alla razionalizzazione e al contenimento delle spese, mentre un attento monitoraggio è stato rivolto all'utilizzo della liquidità.

A regime e vicina alla saturazione appare l'attività di assegnazione degli alloggi, che ha mostrato la seguente evoluzione:

|                            | A fine 2021 | A fine 2020 | A fine 2019 | A fine 2018 | A fine 2017 | A fine 2016 |
|----------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Alloggi assegnati</b>   | 104         | 82          | 135         | 130         | 125         | 171         |
| <b>Alloggi disponibili</b> | 31 + 38*    | 20 + 27*    | 24          | 21          | 21          | 27          |

Si segnala che nel corso del 2020 la Cooperativa ha aderito ad un bando della Regione Lombardia che prevede la ristrutturazione di alcuni alloggi, da destinare a specifiche categorie di reddito, mediante un contributo a fondo perduto che ne copre integralmente il costo dell'intervento. (\*)Questi 38 appartamenti sono rimasti temporaneamente non assegnati in attesa dell'esito del bando.

Il monitoraggio della liquidità, anche attraverso l'utilizzo di strumenti informatici dedicati, è tra le attività di maggior attenzione seguite dal Consiglio.

La posizione finanziaria netta al 31/12/2021, era la seguente (valori in Euro):

|   | 31/12/2021          | 31/12/2020          | Variazione         |
|---|---------------------|---------------------|--------------------|
| Depositi bancari  | 8.633.669           | 5.147.054           | 3.486.615          |
| Denaro e altri valori in cassa  | 40.114              | 46.473              | (6.359)            |
| <b>Disponibilità liquide</b>  | <b>8.673.783</b>    | <b>5.193.527</b>    | <b>3.480.256</b>   |
| <b>Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</b>      | <b>11.673.889</b>   | <b>11.876.482</b>   | <b>(202.593)</b>   |
| Obbligazioni e obbligazioni convertibili (entro l'esercizio successivo) |                     |                     |                    |
| Debiti verso banche (entro l'esercizio successivo)                      | 13.557.364          | 2.751.040           | 10.806.324         |
| Debiti finanziari verso soci (entro l'esercizio successivo)             | 44.288.679          | 44.392.321          | (103.642)          |
| Debiti verso altri finanziatori (entro l'esercizio successivo)          |                     |                     |                    |
| Anticipazioni per pagamenti esteri                                      |                     |                     |                    |
| Quota a breve di finanziamenti  |                     |                     |                    |
| Crediti finanziari  |                     |                     |                    |
| <b>Debiti finanziari a breve termine</b>                                | <b>57.846.043</b>   | <b>47.143.361</b>   | <b>10.702.682</b>  |
| <b>Posizione finanziaria netta a breve termine</b>                      | <b>(37.498.371)</b> | <b>(30.073.352)</b> | <b>(7.425.019)</b> |
| Obbligazioni e obbligazioni convertibili (oltre l'esercizio successivo) |                     |                     |                    |
| Debiti verso banche (oltre l'esercizio successivo)                      | 47.454.511          | 45.590.128          | 1.864.383          |
| Debiti finanziari verso soci (oltre l'esercizio successivo)             | 12.143.372          | 12.266.120          | (122.748)          |
| Debiti verso altri finanziatori (oltre l'esercizio successivo)          |                     |                     |                    |
| Anticipazioni per pagamenti esteri                                      |                     |                     |                    |
| Quota a lungo di finanziamenti  |                     |                     |                    |
| Crediti finanziari  | (150.000)           | (150.000)           |                    |
| <b>Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine</b>              | <b>(59.447.883)</b> | <b>(57.706.248)</b> | <b>(1.741.635)</b> |
| <b>Posizione finanziaria netta</b>                                      | <b>(96.946.254)</b> | <b>(87.779.600)</b> | <b>(9.166.654)</b> |

Per quanto riguarda i finanziamenti, d'abitudine la Società ritiene opportuno ricorrere a nuovi mutui bancari per coprire tre tipi di esigenze:

- Mutui rotativi di brevissimo termine, per fare fronte a pagamenti puntuali ed ingenti, quali quelli delle imposte;
- Mutui operativi a medio termine con i quali finanziare in maniera cumulativa tutte le piccole opere di manutenzione sulle parti comuni che via via si rendono necessarie;
- Mutui di lungo termine per finanziare singole grandi opere di miglioria o ristrutturazione.

La Società pone rigorosa attenzione affinché gli addebiti dei lavori ai Soci vengano effettuati con le stesse durate e condizioni dei mutui contratti per eseguirli, in modo da non generare alcun squilibrio finanziario o economico.

Nel corso del 2021 il ricorso al finanziamento bancario è stato molto più accentuato rispetto agli anni passati poiché Abitare ha dovuto finanziare l'avvio dei cantieri per i lavori di efficientamento energetico. Tutti i costi relativi a tali cantieri rientrano nelle spese ammissibili al cosiddetto "Superbonus 110%" e pertanto, attraverso il meccanismo della cessione del credito, tali spese verranno rimborsate alla Cooperativa dagli Istituti di credito consentendo il rimborso nel breve termine dei nuovi finanziamenti.

A migliore descrizione della situazione finanziaria si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di bilancio, confrontati con gli stessi indici relativi ai bilanci agli esercizi precedenti.

|                                      | 31/12/2021 | 31/12/2020 |
|--------------------------------------|------------|------------|
| Liquidità primaria                   | 0,41       | 0,39       |
| Liquidità secondaria                 | 0,44       | 0,44       |
| Indebitamento                        | 0,57       | 0,51       |
| Tasso di copertura degli immobilizzi | 0,88       | 0,89       |

L'indice di liquidità primaria è un rapporto che vede al numeratore la somma tra liquidità immediate e differite e al denominatore le passività correnti.

Questo indice esprime la capacità dell'impresa di coprire le uscite a breve termine generate dalle passività correnti con le entrate generate dalle poste maggiormente liquide delle attività correnti.

L'indice di liquidità secondaria pone in rapporto le attività correnti e le passività correnti.

In questo quoziente, al numeratore, sono comprese anche le rimanenze, le quali nel concreto possono presentare problemi nella loro trasformazione in liquidità. Tale indice mette in evidenza la capacità dell'azienda di far fronte agli impegni di breve termine utilizzando tutte le attività destinate ad essere realizzate nel breve termine.

La società detiene attività finanziarie per le quali esiste un mercato liquido e quindi di pronto realizzo in caso di necessità di liquidità.

Vengono mantenuti depositi di importo rilevante presso gli Istituti di Credito per soddisfare le necessità di liquidità derivanti anche da eventuali richieste di rimborso del prestito sociale.

Le attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni e classificate nell'attivo circolante del bilancio sono esposte al costo di acquisto comprensivo degli oneri accessori.

Ad integrazione di quanto già detto, si riporta anche l'indice di struttura finanziaria che evidenzia il buon equilibrio finanziario della Cooperativa dovuto alla correlazione temporale tra le fonti di finanziamento e gli impieghi della Società:

| Indice di struttura finanziaria con 70% PS breve | 31/12/2021  |
|--|-------------|
| Patrimonio netto                                 | 231.773.734 |
| Debiti a M/L                                     | 97.957.940  |
| Attivo immobilizzato                             | 335.664.201 |
| <b>Rapporto</b>                                  | <b>1,0</b>  |

Nel caso specifico è stato considerato il 70% del prestito ordinario come se avesse scadenza a medio/lungo termine.

## Prestito Sociale e remunerazione depositi

Tra le principali voci del bilancio abbiamo il "prestito sociale", che nel 2021 è rimasto sostanzialmente invariato. I tassi offerti rappresentano condizioni di sicuro favore verso i Soci prestatori, che possono beneficiare di remunerazioni superiori a quelle offerte da impieghi finanziari alternativi. La società infatti, piuttosto che confrontarsi con i saggi degli impieghi concorrenti, preferisce allineare i tassi offerti ai Soci a quelli applicati dagli Istituti di Credito per l'indebitamento bancario concessore.

Si precisa che in base alla Legge 30/12/2004 n. 311 art. 1 comma 465 è stato introdotto un limite alla deducibilità degli interessi passivi corrisposti dalle Cooperative ai loro Soci; in base al predetto comma gli interessi sono indeducibili per la parte che supera l'ammontare calcolato con riferimento alla misura minima degli interessi spettanti ai detentori dei buoni postali fruttiferi aumentata dello 0,90%.

Nel 2019 è stato rivisto il testo del Regolamento sul Prestito Sociale per recepire le direttive di Legacoop aventi ad oggetto i controlli sulla gestione dei depositi e il rispetto del rapporto indicato tra liquidità giacente e ammontare complessivo del prestito sociale.

Nel nuovo Regolamento viene espressamente richiesto di mantenere una soglia minima nel rapporto tra liquidità e prestito pari al 30%.

Riteniamo opportuno presentare per maggior chiarezza la seguente tabella, dalla quale si può evincere che Abitare è ampiamente al di sopra della soglia minima stabilita:

| Situazione al 31/12/2021            |                   | Prestito Sociale   |                   | = | 45,69% |
|-------------------------------------|-------------------|--------------------|-------------------|---|--------|
| Liquidità (cassa e banche)          | 8.673.783         | Depositi ordinari  | 37.357.838        |   |        |
| Titoli                              | 11.673.889        | Depositi vincolati | 18.756.194        | = | 45,69% |
| Titoli in pegno                     | -200.000          | <b>Totale</b>      | <b>56.114.033</b> |   |        |
| Crediti esig. entro anno successivo | 5.491.167         |                    |                   |   |        |
| <b>Totale Liquidità</b>             | <b>25.638.840</b> |                    |                   |   |        |

#### Informazioni circa la voce dei crediti

Si può ritenere che i crediti vantati da Abitare abbiano una buona qualità creditizia in quanto la maggior parte sono nei confronti dei Soci, con i quali intercorre un rapporto di lungo termine.

L'ammontare dei crediti di dubbia recuperabilità è prodotto dal fenomeno della morosità, problema ormai ricorrente nel settore delle cooperative di abitanti e conseguente in massima parte alla crisi economica che ristagna nel nostro Paese.

Nel corso del 2021 sono stati stralciati € 76.767 di crediti giudicati inesigibili, utilizzando il fondo preconstituito, che è stato incrementato di ulteriori € 100.000 come accantonamento per rischi su crediti a causa della scarsa probabilità di incasso.

I crediti di dubbia esigibilità al 31/12/2021 ammontano ad € 668.933, coperti interamente dal fondo svalutazione.

Dalla scomposizione della morosità per anno di assegnazione dell'alloggio sociale emergono i seguenti valori:

| Anno di sottoscrizione del contratto | Totale scaduto € |
|--------------------------------------|------------------|
| < 1970                               | 9.975            |
| 1971 - 2000                          | 111.400          |
| 2001-2005                            | 137.578          |
| 2006-2010                            | 268.914          |
| 2011-2015                            | 41.542           |
| 2016-2018                            | 75.860           |
| 2019-2021                            | 23.665           |

#### I rapporti con le imprese partecipate o controllate

Di seguito tabella con elenco partecipazioni:

|                   | Valore lordo 31/12/2021 | Fondo svalutazione | Svalutazione 2021 | Valore netto 31/12/2021 |
|-------------------|-------------------------|--------------------|-------------------|-------------------------|
| Azioni Corridoni  | 10                      |                    |                   | 10                      |
| Azioni Cooperfidi | 18.334                  |                    |                   | 18.334                  |

|                                    |                |          |               |                |
|------------------------------------|----------------|----------|---------------|----------------|
| Azioni coop. Antonietta            | 315            |          |               | 315            |
| Azioni Coop Dar                    | 516            |          |               | 516            |
| Azioni C.C.F.S.                    | 6.386          |          |               | 6.386          |
| Azioni Ceref (n.8 x € 258)         | 2.064          | -        | 2.064         | -              |
| Unipol-immobiliare nomentana       | 5              |          |               | 5              |
| Esseaffe                           | 40.000         | -        | 8.691         | 31.309         |
| Consorzio Gerenzano                | 4.500          | -        | 4.500         | -              |
| Confidi Systema                    | 5.000          |          |               | 5.000          |
| <b>TOTALE ALTRE PARTECIPAZIONI</b> | <b>77.131</b>  | <b>-</b> | <b>15.255</b> | <b>-</b>       |
|                                    |                |          |               |                |
| La Nostra Piazza                   | 200.000        |          |               | 200.000        |
| <b>TOTALE IMPRESE COLLEGATE</b>    | <b>200.000</b> | <b>-</b> | <b>-</b>      | <b>200.000</b> |

Abitare non detiene partecipazioni di controllo.

#### Informazioni circa il valore delle rimanenze

Il bilancio mostra un valore delle rimanenze pari ad € 2.003.880, in diminuzione rispetto al 2020, come indicato dalla tabella sottostante.

| RIMANENZE              | RIMANENZE AL 31.12.20 | VARIAZIONI      | RIMANENZE AL 31.12.21 |
|------------------------|-----------------------|-----------------|-----------------------|
| Immobile Grazioli      | 4.847                 | 0               | 4.847                 |
| Immobile Luino         | 1.688.119             | -202.886        | 1.485.233             |
| Immobile Robecco       | 428.000               | 0               | 428.000               |
| Immobile Sesto Calende | 85.800                | 0               | 85.800                |
| <b>Totale</b>          | <b>2.206.766</b>      | <b>-202.886</b> | <b>2.003.880</b>      |

La variazione in diminuzione è dovuta alla vendita di un appartamento a Luino.

Un'esposizione più dettagliata in merito alle rimanenze è riportata nell'apposito capitolo della Nota Integrativa.

#### Rivalutazione dei beni dell'impresa

Il patrimonio immobiliare di Abitare è esposto in Bilancio per un importo pari a euro 322.975.579 ed è rappresentato dai terreni e dagli alloggi dati in godimento ai Soci in base a quanto stabilito dallo Statuto sociale. Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 10 della legge 19/03/1983, n. 72 e dell'articolo 11, commi 2 e 3, della legge 21 novembre 2000, n. 342, gli Amministratori della Cooperativa attestano che i valori degli immobili iscritti in bilancio ed in inventario a seguito delle rivalutazioni effettuate negli anni passati non superano in nessun caso i valori effettivamente attribuibili ai beni con riguardo alla loro consistenza, alla loro capacità produttiva, all'effettiva possibilità di economica utilizzazione nella Cooperativa, nonché i valori correnti e le quotazioni rilevate in mercati regolamentati italiani.

La prudenza utilizzata in passato per le rivalutazioni del nostro patrimonio immobiliare lascia i valori di bilancio ancora congrui e prudenziali, nonostante il calo delle quotazioni di questi ultimi anni.

Il saldo attivo delle tre rivalutazioni effettuate dalle tre cooperative partecipanti alla fusione costituiscono le relative riserve senza che abbiano subito alcuna riduzione per imposte differite in quanto non calcolate per effetto della inalienabilità degli immobili della Cooperativa.

Gli immobili, pertanto, sono stati rivalutati soltanto in base a leggi speciali e non si è proceduto a rivalutazioni discrezionali o volontarie, trovando le rivalutazioni effettuate il limite massimo nel valore d'uso, oggettivamente determinato, dell'immobilizzazione stessa.

La società effettua regolarmente un impairment test al fine di verificare che le attività in bilancio siano iscritte ad un valore non superiore a quello effettivamente recuperabile, in particolare comparando il valore di libro dei propri immobili con quello di mercato, ottenuto utilizzando i coefficienti della banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicati dall'Agenzia del Territorio.



Nel 2021 l'impairment test non ha evidenziato perdite durevoli di valore per immobili, pertanto non si è proceduto a nessuna svalutazione.

### Informazioni circa la voce dei debiti

Una delle componenti principali di tale voce è il debito verso Soci per finanziamenti, il cosiddetto "Prestito sociale" tradizionale forma di finanziamento per la Cooperativa. Il valore complessivo è pari a euro 56.432.050, sostanzialmente in linea con l'anno precedente.

I finanziamenti bancari ammontano a euro 61.011.875, la maggior parte sono garantiti da ipoteche, accese su alcuni dei nostri stabili. Si è ricorsi al finanziamento bancario principalmente per opere di manutenzione straordinaria, sempre finalizzate alla conservazione dello stato del patrimonio. Nel 2021 in particolare, si è ricorsi a finanziamenti a breve termine per finanziare i lavori straordinari di efficientamento energetico. Tali finanziamenti verranno rimborsati nel momento in cui si procederà alla cessione dei crediti fiscali alle Banche. I debiti verso fornitori mantengono un andamento costante e sono l'espressione delle spese correnti e di funzionamento assolte durante l'anno.

### Politiche connesse alle diverse attività di copertura

Il Consiglio di Amministrazione, in un'ottica prudenziale e in previsione di un futuro aumento dei tassi di interesse, negli anni passati ha sottoscritto degli strumenti di copertura delle oscillazioni.

Lo strumento prescelto è stato il "CAP"; pagando un premio si copre la società da un rialzo del tasso parametro variabile (Euribor) oltre il livello fissato. Grazie a questa copertura la variabilità del tasso pagato sul mutuo sottostante è limitata dalla presenza di un tasso "fisso" pari allo strike.

Il Consiglio, considerando la lunga durata dei mutui in corso, in un'ottica di prudenza in un futuro piuttosto incerto dei mercati finanziari, ha ritenuto opportuno coprire almeno 25.000.000 di euro di capitale su un'esposizione di 40.000.000 di euro.

### Informazioni attinenti al personale

Come previsto dal D.L. 81/2008 e tenuto conto del ruolo sociale e dei valori della cooperazione a cui Abitare si ispira, anche nel corso del 2021 sono state osservate tutte le norme prescritte in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro.

Anche quest'anno, la situazione di emergenza sanitaria perdurante ha imposto il mantenimento delle norme di prevenzione diffuse a inizio pandemia:

- gli uffici sono stati sanificati e disinfettati a fondo periodicamente da parte un'impresa specializzata.
- Il personale della struttura, laddove l'attività specifica lo consentisse, è stato dotato di strumenti idonei allo smartworking, in modo da poter proseguire da remoto il proprio lavoro.
- A tutto il personale dipendente - impiegati e custodi – sono stati consegnati tutti i necessari dispositivi di protezione individuale (mascherine, guanti), prodotti sanificanti ed igienizzanti per l'ambiente di lavoro e l'igiene delle mani.
- All'interno degli uffici, infine, sono state osservate rigorosamente tutte le norme di distanziamento.

Le numerose attività relative al Superbonus 110% hanno reso necessario rafforzare la struttura dell'Area Tecnica con nuove collaborazioni temporanee atte a far fronte a questo periodo di particolare impegno per la struttura.

Sempre nell'Area Tecnica, si è aggiunta la presenza di un collaboratore con la responsabilità della gestione delle parti meccaniche, elettriche, termiche degli edifici anche in ottica di energy management.

Nel 2021 ha preso avvio in via ufficiale l'attività dell'Area Comunicazione, nella quale è stata introdotta una nuova e giovane risorsa per aumentare e migliorare le attività di condivisione delle informazioni dalla Cooperativa a tutti i propri stakeholders.

Nel corso del 2021 si sono verificati due infortuni sul lavoro di entità non significativa.

### Informazioni circa gli investimenti

| Immobilizzazioni                       | Acquisizioni dell'esercizio |
|--|-----------------------------|
| Terreni e fabbricati                   |                             |
| Impianti e macchinari                  |                             |
| Attrezzature industriali e commerciali |                             |
| Altri beni                             | 73.930                      |

### Indicatori reddituali

Nella tabella che segue si riepilogano gli indicatori desumibili dalla contabilità generale, arricchendo così l'informativa già presente nei prospetti di bilancio.

L'analisi dello sviluppo di tali indicatori evidenzia il trend dei principali veicoli di produzione del reddito della

Società

|                               | 31/12/2021 | 31/12/2020 |
|-------------------------------|------------|------------|
| valore della produzione       | 15.507.271 | 15.602.237 |
| marginie operativo lordo      | 2.559.484  | 3.069.146  |
| Risultato prima delle imposte | 968.433    | 1.307.115  |

**Indicatori finanziari**

Di seguito si riporta uno schema di "stato patrimoniale" finanziario in modo da evidenziare la capacità della società di far fronte ai propri impegni nel medio-lungo termine:

| Descrizione                         | ABITARE SOCIETA' COOPERATIVA<br>31/12/2021 |
|-------------------------------------|--|
| <b>ATTIVO</b>                       |  |
| <b>Attività disponibili</b>         | <b>28.076.622</b>                          |
| Liquidità immediate                 | 8.673.783                                  |
| Liquidità differite                 | 17.398.959                                 |
| Rimanenze finali                    | 2.003.880                                  |
| <b>Attività fisse</b>               | <b>340.860.096</b>                         |
| Immobilizzazioni immateriali        | 185.374                                    |
| Immobilizzazioni materiali          | 335.066.951                                |
| Immobilizzazioni finanziarie        | 5.607.771                                  |
| <b>CAPITALE INVESTITO</b>           | <b>368.936.718</b>                         |
| <b>PASSIVO</b>                      |  |
| <b>Debiti a breve</b>               | <b>50.993.674</b>                          |
| <b>Debiti a medio/lungo</b>         | <b>86.169.310</b>                          |
| <b>Mezzi propri</b>                 | <b>231.773.734</b>                         |
| <b>FONTI DEL CAPITALE INVESTITO</b> | <b>368.936.718</b>                         |

|                             |                    |                                     |                    |
|-----------------------------|--------------------|-------------------------------------|--------------------|
| <b>Attività fisse</b>       | <b>340.860.096</b> | <b>Mezzi propri</b>                 | <b>231.773.734</b> |
|                             |                    | 63%                                 |                    |
| 92%                         |                    | <b>Debiti a medio/lungo</b>         | <b>86.169.310</b>  |
|                             |                    | 23%                                 |                    |
|                             |                    | <b>Debiti a breve</b>               | <b>50.993.674</b>  |
| <b>Attività disponibili</b> | <b>28.076.622</b>  | 14%                                 |                    |
| 8%                          |                    | <b>FONTI DEL CAPITALE INVESTITO</b> | <b>368.936.718</b> |
| <b>CAPITALE INVESTITO</b>   | <b>368.936.718</b> |                                     |                    |

**Attività di ricerca e sviluppo**

Ai sensi dell'art. 2428 comma 2 numero 1 C.C., la Cooperativa ha proseguito nella sua attività di sviluppo orientata soprattutto a migliorare i processi informatici e di risparmio energetico proseguendo nell'intento di implementare i sistemi in dotazione al fine di renderli più adatti alle esigenze e alle richieste dei Soci e a servizi riguardanti il deposito sociale.

### Informazioni relative ai rischi e alle incertezze ai sensi dell'art. 2428, comma 2, al punto 6-bis, del Codice Civile

Ai sensi dell'art. 2428, comma 2, al punto 6-bis, del Codice Civile si precisa che la Cooperativa Abitare soc. coop. non ha fatto uso di strumenti finanziari e di conseguenza non sussistono rischi finanziari.

Il prestito sociale pari a 56 milioni di euro costituisce la forma più lineare di finanziamento per la Cooperativa. I finanziamenti dei Soci (cosiddetti prestiti sociali) non espongono la Società ad alcuna pretesa da parte di terzi, il Consiglio di Amministrazione è comunque impegnato a mantenere una liquidità adeguata, come suggerito anche da Legacoop.

I finanziamenti ed i mutui bancari costituiscono forme assolutamente ordinarie nel settore in cui opera Abitare.

### Rischio del credito

Si può ritenere che i crediti vantati dalla Società abbiano una buona qualità creditizia.

L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di realizzo è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti, tenendo in considerazione le condizioni economiche generali, di settore e anche il rischio Paese.

### Informazioni ai sensi D.Lgs. n. 14/2019 (codice della crisi e dell'insolvenza d'impresa)

Abitare, come previsto dal D.Lgs n.14/2019 (codice della crisi e dell'insolvenza d'impresa) ha adottato un assetto organizzativo, amministrativo e contabile adeguato alla natura dell'impresa anche in funzione di eventuali manifestazioni della crisi d'impresa, con conseguente assunzione delle idonee iniziative.

Il Consiglio, allo scopo di monitorare l'andamento dell'attività aziendale e di individuare tempestivamente i segnali di crisi ha iniziato a calcolare gli indici di allerta già a partire dal Bilancio 2019.

In Nota Integrativa, nell'apposita sezione "Altre informazioni" è esposta una tabella con il riassunto degli indici calcolati e non si evidenziano situazioni sospette.

### Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Ai sensi del D.Lgs. 139/15 l'informativa relativa agli accadimenti avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio viene riportato nella parte introduttiva della Nota integrativa.

### Evoluzione prevedibile della gestione

Se il 2020 è stato l'anno delle attività propedeutiche al programma di interventi di riqualificazione energetica, il 2021 ha visto la concretizzazione di questi progetti e l'avvio di numerosi cantieri, a partire dagli stabili più complessi e, a seguire, quelli di più semplice realizzazione.

L'auspicata proroga dell'incentivo, confermata con la Legge di Bilancio 2022, ha consentito di procedere e ampliare il raggio degli interventi previsti negli stabili della Cooperativa con una particolare attenzione anche alla riduzione del rischio sismico, mediante la realizzazione di interventi di rifacimento e/o rafforzamento dei fabbricati, sfruttando in questo caso l'incentivo cd. Sismabonus 110%.

### Destinazione del risultato d'esercizio

Signore Socie e Signori Soci,

relativamente al risultato d'esercizio il Consiglio di Amministrazione propone di destinarlo come segue:

|  |             |                |
|--|-------------|----------------|
| <b>Risultato d'esercizio al 31/12/2021</b>         | <b>Euro</b> | <b>636.282</b> |
| 3% ai fondi mutualistici ex art. 11 legge 59/92    | Euro        | 10.898         |
| 30% a riserva legale                               | Euro        | 108.985        |
| 67% a riserva indivisibile ex art. 12 legge 904/77 | Euro        | 243.399        |

Vi ringraziamo per la fiducia accordataci e Vi invitiamo ad approvare il bilancio così come presentato.

*Il Presidente del Consiglio di Amministrazione  
Silvio Ostoni*

Io sottoscritto Silvio Ostoni legale rappresentante della Società ABITARE Soc. Coop., consapevole delle responsabilità penali previste in caso di falsa dichiarazione, attesto, ai sensi dell'art. 47 del DPR 445/2000, la corrispondenza delle copie dei documenti allegati alla presente pratica, ai documenti conservati agli atti della Società.

*Il Presidente del Consiglio di Amministrazione  
Silvio Ostoni*