

# 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 31/12/2019

#### Condizioni operative e sviluppo dell'attività

##### *Gentili Socie e Soci,*

sottoponiamo alla vostra approvazione il bilancio al 31 dicembre 2019, che rappresenta l'espressione dell'andamento economico e patrimoniale della nostra Cooperativa, riporta un risultato positivo pari a euro 1.165.432 prima delle imposte e ad euro 658.690 al netto delle imposte correnti.

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 vigenti tenendo conto, come già avvenuto per il bilancio al 31 dicembre 2018, 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.

La valutazione delle poste di bilancio è stata fatta ispirandosi ai criteri generali di prudenza e competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività.

La continuità di applicazione dei criteri di valutazione nel tempo è elemento necessario ai fini della comparabilità dei bilanci della Società nei vari esercizi.

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.

Dalla lettura dei dati di bilancio è possibile evidenziare che, sia il risultato di conto economico, sia il risultato della gestione caratteristica, risultano essere in linea con l'esercizio 2018 ed evidenziano una continuità gestionale volta all'ottimizzazione dei costi, alla saturazione degli alloggi disponibili e alla cura del patrimonio.

È bene ricordare che Abitare è una cooperativa a mutualità prevalente ed è iscritta nell'apposito Albo di cui all'articolo 2512 del Codice Civile. La Cooperativa svolge la propria attività prevalentemente nei confronti dei Soci, che sono consumatori o utenti di beni o servizi; a fine 2019, considerando il valore della produzione, i ricavi rivenienti dall'attività verso soci sono pari al 94,46%.

Prima di passare ad esporre quale è stata l'attività del Consiglio di Amministrazione nel corso del 2019, è doveroso ricordare che con l'approvazione di questo Bilancio si chiude il triennio di carica del Consiglio.

Diversi sono stati gli obiettivi che il CdA si è posto, il principale è stato quello di attuare una gestione rivolta alla creazione di una condizione di stabilità della Cooperativa non solo nel triennio, ma anche in un'ottica futura.

Non è mancata la cura e la manutenzione del patrimonio sociale; oltre a cercare di mettere a reddito anche il patrimonio della "divisa" puntando alla vendita di tutti gli appartamenti di via Scarsellini, via Castellamare e parte di Villa Botta Maghetti a Luino, oltre a porre le condizioni per rendere edificabile il terreno di Robecco.

Attenzione è stata rivolta anche al miglioramento della comunicazione con l'intento di raggiungere e coinvolgere un maggior numero di Soci cercando di intercettare le loro esigenze; in quest'ottica è stata rivolta particolare attenzione e azione di sviluppo al settore sociale.

A tutti i Soci va il nostro ringraziamento per la collaborazione e la fattiva partecipazione sperando di aver incontrato il loro consenso nello sviluppo delle attività svolte.

Diversi sono stati gli obiettivi che il Consiglio di Amministrazione ha perseguito nel corso dell'esercizio 2019; il principale è stato comunque la saturazione degli alloggi.

I canoni di godimento sono la fonte primaria di ricavo per la gestione di una cooperativa come Abitare, il cui patrimonio sociale è incentrato sull'attività "indivisa".

La collaborazione tra "Ufficio Tecnico" e "Ufficio Patrimonio", per gestire al meglio i tempi intercorrenti tra i rilasci degli alloggi, eventuali ristrutturazioni e riassegnazioni, ha reso possibile anche per il 2019 un incremento del 4% delle assegnazioni con aumento dei ricavi per canoni di godimento di oltre 200 mila euro. Gli alloggi assegnati nell'esercizio in esame sono stati 135 e nel corso del triennio 2017/2019 sono stati in totale 390.

Si ritiene corretto segnalare che, grazie all'utilizzo delle diverse forme di assegnazione in essere ormai da oltre un triennio, all'attento esame delle capienze reddituali rispetto ai canoni di godimento, all'indirizzo dei nuovi assegnatari verso alloggi il cui canone è più adatto al loro reddito, o concordando con loro adeguate forme di garanzia, non si sono generate nuove morosità. Tale situazione è ormai ricorrente a partire dal 2016 venendo ad oggi.

Abitare si è comunque dotata di un adeguato fondo svalutazione crediti e al 31 dicembre 2019 il fondo copre circa il 91% dei crediti verso soci per morosità pregresse.

Altra importante attività svolta dal Consiglio nel corso del 2019 è stata l'avvio di vari cantieri per la ristrutturazione di immobili in diversi quartieri, al fine di mantenere un buono stato di conservazione del patrimonio e un miglioramento delle prestazioni energetiche.

Gli importanti lavori di efficientamento energetico degli edifici di alcuni quartieri consentiranno di usufruire delle varie agevolazioni fiscali previste e che saranno portate a favore dei soci assegnatari nell'addebito delle spese da sostenere per le ristrutturazioni stesse.

Tra i cantieri avviati abbiamo:

- Via Comasina con la ristrutturazione delle facciate e conseguente efficientamento termico
- Via Cecchi 1 e 2 con la sostituzione della centrale termica ed efficientamento energetico attraverso un'attività di insufflaggio nelle facciate e coibentazione dei tubi del riscaldamento e ACS
- Via Ornato 58 con la sostituzione e una migliore ubicazione dell'impianto di acqua calda, dotandolo anche di un sistema di sanificazione per la "legionella"

Prosegue anche il cantiere di via Scherillo per la realizzazione dei 9 impianti di ascensori; ad oggi cinque impianti sono in funzione e si è ultimata l'opera di ristrutturazione dei balconi.

Nel corso del 2019 si è dato corso all'attività di adeguamento normativo per la prevenzione incendi nei vari Quartieri. L'attività, coordinata dalla direzione e seguita dall'Ufficio Tecnico, si sviluppa secondo diverse fasi che prevedono la formazione di un progetto antincendio per ogni Quartiere dove ci sono carenze, l'ottenimento dell'approvazione da parte dei Vigili del Fuoco e poi la realizzazione delle opere di messa a norma. Si tratta di un'attività che vede l'impegno della struttura tecnica oltre a consulenti qualificati per la realizzazione dei progetti. Sicuramente anche l'esercizio 2020 sarà interessato allo svolgimento di questa importante attività a cui il Consiglio in carica pone particolare attenzione.

Naturalmente per la realizzazione dei vari interventi si è fatto ricorso al credito bancario, stipulando dei mutui legati alla tipologia di opera e addebitando il costo degli stessi ai Soci dei Quartieri interessati, alle stesse condizioni di durata e tasso che la Cooperativa ha concordato con la Banca.

Per la programmazione degli interventi e per il relativo addebito ai Soci al termine dei lavori, la capacità di spesa dei quartieri interessati e i piani di addebito erano stati preventivamente condivisi sia con i CdQ sia con i Soci stessi, utilizzando anche il metodo della "consultazione" in modo che tutti avessero la possibilità di esprimere il proprio parere.

Nei primi mesi del 2019 è stata effettuata la cessione della partecipazione in Corcab Sviluppo; quale contropartita della cessione Abitare ha acquisito due negozi: uno nel comune di Cairate e l'altro nel comune di Sesto Calende, andando quindi ad incrementare il patrimonio della Proprietà divisa.

Per il negozio in Cairate è già stata ricevuta un'offerta di acquisto e sarà perfezionato il rogito, appena l'emergenza "Covid-19" renderà possibile gli spostamenti.

Relativamente sempre alla "proprietà divisa" le unità immobiliari appartenenti alla proprietà di Luino vendute nel corso del 2018-2019 sono state tre su un totale di nove.

Se non fosse sorta l'emergenza Covid-19 nei primi mesi del 2020 sarebbero state vendute altri tre appartamenti, che comunque al momento sono opzionati ed in attesa di poter fissare una data per il rogito.

Due delle 9 unità immobiliari sono adibite a "casa vacanza" riscuotendo un buon interesse soprattutto da parte di utilizzatori stranieri e i mesi estivi sono stati caratterizzati da una costante presenza di ospiti. Questa iniziativa si è dimostrata anche un'attrattiva per visitatori interessati all'acquisto.

Non da meno è stata l'attenzione rivolta al campo sociale, rafforzando quelli che possono essere i rapporti con gli organismi di collegamento, quali i Consigli di Quartiere, i Soci, le Associazioni vicine ad Abitare, oltre che con le organizzazioni del Territorio, in modo da avere più in evidenza le esigenze dei Soci e rafforzare la rete di servizi già esistente.

A tale proposito, particolare rilievo ha avuto l'attività di indagine sociale affidata dal Consiglio a "Cascina Biblioteca" e volta a cogliere in modo più approfondito le necessità e le esigenze dei Soci, oltre ad avere un ritorno di pensiero degli stessi su alcune attività svolte nel campo della comunicazione e della relazione con i Soci.

Naturalmente questa indagine è da considerarsi la prima parte di un progetto più ampio da sviluppare in collaborazione con Cascina Biblioteca per soddisfare quella che è uno dei punti fondamentali di Abitare, cioè non fornire solo case, ma tutto ciò che caratterizza la vita in Cooperativa quali la socialità, l'aggregazione e la consapevolezza di appartenenza.

Come sappiamo, la gestione aziendale viene influenzata da quello che è lo scenario socioeconomico nel quale la Cooperativa si trova ad operare, è importante pertanto evidenziare i principali fattori esterni che possono aver influenzato l'impostazione gestionale.

Lo scenario economico mondiale e Italiano non è stato confortante nel corso del 2019, i segnali di ripresa sono stati deboli e lo stato dell'occupazione si è sempre dimostrato precario.

È pertanto utile sottolineare che l'operato del Consiglio di Amministrazione deve sempre tener presente il contesto economico/sociale in cui svolge la sua attività e la gestione deve essere improntata alla prudenza, alla valutazione della capacità contributiva dei soci, alla valorizzazione del patrimonio sociale, a un'attenta politica di assegnazione dei beni in godimento oltre ad un'oculata gestione dei costi e della liquidità.

Costante è l'aggiornamento del piano economico/finanziario quinquennale presentato nel 2017, in considerazione delle decisioni prese nel corso degli esercizi 2018 e 19 e dei progetti futuri contemplati.

Il Consiglio, grazie alla stabilità finanziaria, ha ritenuto inoltre opportuno adeguare a 11 euro/mq il contributo ai Soci per la solidarietà ex Niguarda con l'intento di riallinearlo alla scadenza del relativo mutuo.

La diminuzione progressiva di questa contribuzione rende meno onerose le nuove assegnazioni i cui canoni sono stabiliti in 60/65/70 euro al mq/anno; inoltre tale contribuzione non è richiesta agli assegnatari di alloggi che hanno un canone di 104 euro al mq.

Elemento costante di attenzione per il Consiglio è l'andamento del prestito sociale.

Il prestito dei Soci rappresenta la forma storica di finanziamento esterno per le cooperative per far fronte alle esigenze finanziarie richieste dall'attività della Cooperativa finalizzata al conseguimento dell'oggetto sociale. Le previsioni finanziarie di Abitare e la giacenza di liquidità devono sempre garantire la capacità di rimborso delle somme richieste dai Soci.

Nel corso del 2019 è importante sottolineare che il CdA ha sempre acconsentito a tutte le richieste di rimborso anticipato di prestiti vincolati.

Nel 2019 l'andamento del prestito sociale è rimasto stabile arrivando ad un seppur minimo, saldo positivo tra sottoscrizioni e rimborsi. Tale andamento, pressoché stabile del prestito sociale, influenzato in parte anche dalla miglior remunerazione rispetto ad investimenti bancari, testimonia la fiducia dei Soci prestatori nella affidabilità della gestione di Abitare.

È doveroso porre l'attenzione alla pandemia Covid-19, ormai divenuta un'emergenza sanitaria a livello Mondiale.

Le misure adottate dai vari governi per contenere i contagi e l'incertezza dei tempi e dei modi di ripresa, rischiano di mettere in ginocchio numerose realtà e imprese soprattutto di piccole dimensioni e queste situazioni avranno sicuramente ripercussioni sulla situazione economica di molti Soci.

Abitare non dovrà nei mesi futuri sottovalutare questa nuova situazione che caratterizzerà la gestione della Cooperativa ed i controlli posti in essere dovranno essere ancora più accurati e tempestivi, oltre a cercare il più possibile di organizzarsi per andare in contro a quelle che saranno le difficoltà economiche del Corpo Sociale.

#### **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, nel corso del primo semestre dell'esercizio, ha operato adottando la consueta procedura del carattere aperto della Società (principio della porta aperta). L'aspirante Socio è stato invitato a partecipare ad un incontro conoscitivo 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.

Nel corso dell'anno 2019 è proseguita l'attività di revisione del libro soci avviata nel 2018, provvedendo alla cancellazione di quei soci di cui è stato accertato che non risultano reperibili all'ultimo domicilio conosciuto, ai sensi di Legge e dell'art. 14 dello Statuto Sociale. La pulizia ha permesso di escludere 305 soci nel 2019 e circa 400 nel 2018.

A partire da settembre 2019, il Consiglio, accogliendo le istruzioni ricevute dall'Associazione di categoria, ispirate da alcune risultanze ispettive effettuate dal Ministero dello Sviluppo Economico che hanno rilevato, nelle cooperative a larga base sociale, numerosi casi di scarsa significanza di rapporto mutualistico a contenuto economico che giustifica l'appartenenza alla compagine sociale, ha deliberato di avviare l'esclusione dalla compagine sociale di tutti i soci esistenti con i quali non è in corso un significativo rapporto mutualistico. I Soci privi di rapporto mutualistico esclusi nel 2019 sono stati circa 1430.

Contestualmente all'esclusione dei soci inattivi è stato deciso di sospendere l'ammissione di nuovi Soci con i quali non può essere instaurato uno scambio mutualistico diretto e immediato, come la pronta assegnazione di un alloggio, tenendo in considerazione l'elevato numero di Soci in lista di attesa alloggio, confrontato con la scarsa disponibilità degli stessi.

I Soci iscritti al 31.12.2019 sono 6.260 mentre i Soci iscritti al 31.12.2018 erano 8.112.

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

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

Nel corso del 2019 sono state convocate due Assemblee Generali dei Soci.

Nella prima Assemblea, tenuta il 27 maggio, è stato approvato a larghissima maggioranza il Bilancio consuntivo 2018 ma non si è riusciti a concludere la discussione per l'approvazione del Regolamento per il Rinnovo del Consiglio di Amministrazione e la modifica di alcuni Regolamenti Interni.

Si è provveduto pertanto a riconvocare, l'11 novembre, una nuova Assemblea Generale, nella quale i soci hanno approvato il nuovo Regolamento per la Governance Interna - A) Rinnovo del Consiglio di Amministrazione che ha incluso alcune modifiche rispetto alla versione presentata in maggio.

Nel corso della stessa Assemblea sono state approvate alcune modifiche al Regolamento per il Prestito Sociale e al Regolamento per l'assegnazione del Patrimonio immobiliare a proprietà indivisa.

Le modifiche del Regolamento del Prestito Sociale sono state introdotte a seguito dell'evoluzione della disciplina del Prestito nonché agli obblighi di autoregolamentazione deliberati dall'Assemblea Nazionale di Legacoop Nazionale che hanno introdotto alcune norme a tutela del prestito depositato nelle cooperative, mentre le modifiche del Regolamento per l'assegnazione del Patrimonio immobiliare a proprietà indivisa sono state introdotte, su suggerimento della struttura, per adeguare i regolamenti all'operatività della Cooperativa.

### **Il Consiglio di Amministrazione**

Nel terzo e ultimo anno del mandato del Consiglio di Amministrazione nominato il 29 maggio 2017, che non ha visto rinunce o cooptazioni, si sono concretizzati molteplici obiettivi di carattere sociale e operativo.

La composizione del Consiglio di Amministrazione è la seguente:

|                       |                        |
|-----------------------|------------------------|
| Emilia Viero Manicone | <b>Presidente</b>      |
| Silvio Ostoni         | <b>Vice Presidente</b> |

**Consiglieri di Amministrazione:** Ennio Colnago – Luciano Gianzini - Valter Giraudi - Pietro La Motta - Cesare Losi – Maria Grazia Morelli - Vincenzo Vita

### **Comitato Esecutivo in carica dal 28 novembre 2017**

Emilia Viero Manicone - Luciano Gianzini – Valter Giraudi - Silvio Ostoni

Nel 2019 si sono tenute n. 11 sedute del CdA e n. 8 del Comitato Esecutivo.

Sono stati organizzati alcuni "tavoli di lavoro" ai quali i membri del Consiglio hanno partecipato per affrontare temi più complessi e articolati in modo da approfondire meglio gli argomenti in preparazione delle sedute consiliari, come il Regolamento Elettorale, il Budget, il Bilancio e l'indagine sociale.

Numerosi sono stati gli incontri del Consiglio e della struttura con i Consigli di Quartiere, circa 30 di tipo amministrativo ed oltre 40 di carattere tecnico ed economico.

Riportiamo di seguito alcuni dati relativi agli incontri con i CdQ ed i Soci tenuti nel triennio del mandato che si sta concludendo:

|   | <b>2017</b> | <b>2018</b> | <b>2019</b> |
|---|-------------|-------------|-------------|
| Incontri con i Consigli di Quartiere                                | 3           | 3           | 3           |
| Incontri con i Consigli di Quartiere aperti ai Soci                 | 2           | 2           | 3           |
| Incontri con i Soci nei Quartieri con la presenza di membri del CdA | 35          | 32          | 30          |

**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 assiduamente svolte nel corso dell'esercizio 2019 dal Presidente in carica.

**Il Comitato Esecutivo**

Il Comitato Esecutivo ha riferito puntualmente del proprio operato al Consiglio di Amministrazione, attraverso la lettura dei verbali nel corso delle sedute di Consiglio.

I componenti del Comitato Esecutivo non percepiscono emolumenti aggiuntivi.

**Il Collegio Sindacale**

Il Collegio, composto da tre membri, ha operato costantemente in stretto rapporto con il Consiglio di Amministrazione, nel rispetto delle proprie prerogative, favorendo il corretto e produttivo andamento dei lavori del CdA.

Il Collegio Sindacale ha vigilato sull'osservanza della Legge e dello Statuto, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione ed in particolare sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile adottato dalla società ed ha verificato l'andamento della contabilità e delle attività direttamente ad esso correlate.

Il Collegio Sindacale è incaricato dal Consiglio di Amministrazione di porre in essere tutte le azioni di controllo e sanzione previste dall'art. 5 e 20 del regolamento sul Prestito Sociale, Regolamento redatto sulla base delle indicazioni pervenute dalla nostra Associazione di categoria Legacoop.

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

L'incarico di Organismo di Vigilanza è stato svolto dai membri del Collegio Sindacale in carica, mantenendo così stretto e assiduo contatto con l'azione del Consiglio di Amministrazione.

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

La Società di Revisione Aleph Auditing Srl, 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, ma anche una garanzia per la Società ed i Soci.

**Principali delibere assunte dal Consiglio di Amministrazione e dal Comitato Esecutivo**

Nel corso di un intero anno di lavoro il Consiglio di Amministrazione ed il Comitato Esecutivo, su impulso della struttura e delle esigenze emerse dalla quotidiana gestione e dal Corpo Sociale, hanno assunto importanti decisioni di cui riportiamo sinteticamente le più significative:

- Recesso da Corcab Sviluppo e acquisizione di due unità immobiliari una in Sesto Calende e una in Cairate nel Comune di Varese
- Demolizione del rudere insistente l'Area di via Passerini
- Rifacimento impianto di produzione ACS via Ornato 58 ed installazione impianto di sanificazione per la prevenzione del batterio legionellosi
- Installazione impianto elevatore via Ornato 7 scala D
- Stipulata la nuova convenzione per i servizi ai Soci con Cascina Biblioteca
- Riqualficazione facciate e balconi via Comasina 87
- Intervento per il risparmio energetico degli edifici del quartiere via Cecchi
- Vendita dell'ultima unità immobiliare nel complesso di via Castellammare
- Vendita di n. 1 unità immobiliare nel complesso di Luino
- Conclusione dell'installazione degli ascensori in via Scherillo
- Indagine sociale
- Revisione del Codice Etico
- Redazione dei Certificati di Idoneità Statica per gli alloggi che hanno più di 50 anni
- Definizione opere di rinnovo o di ottenimento dei certificati di prevenzione incendi
- Creazione nuove cantine in via Davanzati 28
- Messa a norma ascensori via Armellini

## I rapporti di Abitare con le Pubbliche Amministrazioni

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

Sono stati inoltre mantenuti i consueti rapporti personali, 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.

## La Nostra Piazza

Nel corso del 2019 l'attività de La Nostra Piazza srl, costituita in partnership con la Cooperativa Delta Ecopolis, si è concentrata nella costituzione di un team di progetto per avviare le attività di progettazione dell'intervento nell'area di via Passerini.

Nel mese di dicembre è stata presentata la pratica edilizia, l'apertura del cantiere era prevista per l'estate 2020, ma con la situazione di emergenza nazionale creatasi a seguito della pandemia Covid-19, sicuramente ci sarà uno slittamento, se si darà possibilità di ripresa dei cantieri è possibile immaginare di iniziare i lavori in autunno.

A partire da dicembre 2019 l'ufficio commerciale ha avviato la fase di prenotazione degli appartamenti che è stata accolta con favore dai cittadini e ha visto ampia partecipazione all'incontro organizzato per la presentazione dell'intervento.

Naturalmente anche l'attività di vendita è stata frenata dalle misure restrittive in atto per la salvaguardia della salute pubblica, pertanto, nell'attesa di ritornare a una seppur difficile normalità, l'ufficio vendite cerca di mantenere i contatti con i potenziali clienti in modo da tenere vivo l'interesse per l'iniziativa edilizia in corso.

## Criteri seguiti nella gestione per il conseguimento degli scopi statutari, in conformità con il carattere cooperativo della società – Articolo 2514 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 e conformi 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.

Numerose sono, infatti, le attività di carattere sociale, assistenziale, culturali, ricreative, ludiche e di servizi offerti ai Soci come meglio chiarito nell'apposito capitolo.

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.

Lo Statuto sociale, adeguato alle norme della riforma, introdotte con i decreti legislativi n. 5 e 6 del 17 gennaio 2003, prevede i requisiti mutualistici di cui all'articolo 2514 c.c.

Le informazioni ai Soci vengono fornite con tempestività e precisione mediante l'utilizzo di diversi mezzi fra i quali piace segnalare: le apposite riunioni con i Soci assegnatari, con i Soci in lista di attesa, le riunioni di quartiere a carattere periodico e soprattutto nei momenti di Budget e consuntivazione, con le Assemblee, con la Newsletter e la pubblicazione di un periodico e di un foglio informativo.

L'attività che il Consiglio di Amministrazione è fermamente impegnato a svolgere è rivolta ad assicurare una gestione corretta e trasparente.

Fra i criteri seguiti nella gestione sociale si indicano:

- le assegnazioni degli alloggi sociali vengono effettuate a favore dei Soci regolarmente iscritti nel libro Soci ed in possesso dei requisiti previsti dallo Statuto e, ove occorre, con quelli stabiliti dalle convenzioni con i comuni;
- l'impiego della liquidità, prodotta dal risparmio sociale, segue criteri rigorosissimi di cautela e di trasparenza e sono escluse operazioni che, ancorché con prospettive remunerative migliori, presentano rischi per la Cooperativa;
- il Consiglio di Amministrazione di Abitare ha proseguito nell'impegno assunto dal 2016, di mantenere a tutela del risparmio sociale un rapporto minimo tra liquidità e prestito sociale non inferiore al limite stabilito dall'associazione di categoria. La delibera sarà suscettibile di adeguamento qualora le linee guida dell'Associazione di categoria o le leggi lo dovessero rendere necessario;
- I proventi delle attività verso terzi sono interamente utilizzati per migliorare le condizioni degli immobili sociali e, quindi, nell'interesse dei Soci.

## Situazione generale della Società

Il Consiglio di Amministrazione ha svolto il suo operato in coerenza e nel rispetto dei criteri cooperativistici e mutualistici, ponendo particolare attenzione alla continuità aziendale e ai bisogni espressi dai Soci.

## Condizioni operative e sviluppo dell'attività

È opportuno che la relazione di bilancio illustri, in via preliminare, seppur non in modo dettagliato, l'insieme delle attività svolte in seno al Consiglio nell'esercizio in esame e dia un'evidenza delle risultanze emerse, nel rispetto della trasparenza, principio fondamentale per una buona amministrazione.

Qui di seguito andremo ad illustrarvi, oltre ai fatti gestionali che hanno generato il risultato dell'esercizio 2019, anche tutte le attività sociali e i servizi rivolti ai soci svolti nel corso dell'anno.

## I Servizi Sociali

### AREA SOCIALE

Nata alla fine del 2018, ha tra gli obiettivi: mettere in relazione e conoscenza le realtà che operano all'interno degli spazi della Cooperativa, creare sinergie nuove e lavorare per lo sviluppo di rete sul territorio per far conoscere meglio la peculiarità di lavorare in Cooperativa, operare all'interno dei Quartieri con il duplice scopo di realizzare progetti di sviluppo economico e sociale.

### CASA SICURA

Il servizio, curato unitamente dall'Ufficio Tecnico di Abitare e dalla Segreteria di Abitare, prevede il monitoraggio di persone in difficoltà, il ripristino delle condizioni di sicurezza o igieniche degli alloggi ed alcuni interventi utili a prevenire incidenti di grave entità. Di seguito il dettaglio degli interventi eseguiti negli ultimi due anni:

| tipo di intervento            | 2018     | 2019     |
|-------------------------------|----------|----------|
| sostituzione vasca con doccia | 4        | 2        |
| sostituzione cucina a gas     |          | 2        |
| messa in sicurezza alloggio   |          | 2        |
| <b>totale</b>                 | <b>4</b> | <b>6</b> |

Nel corso del 2019, a seguito delle richieste documentate di alcuni Soci con disabilità motoria, è stato installato un impianto montascale (Legge13/89) nel Quartiere di via Armellini 10/1 scala L.

### INSIEME NEI CORTILI Associazione

Insieme nei Cortili, fondata il 9 gennaio 2015, è l'Associazione dei soci di Abitare, dei loro familiari e dei loro amici che ne condividono i valori e gli obiettivi: costituita per promuovere e coordinare tutte le attività sociali nei Quartieri di Abitare, essa raccoglie la tradizione tipica delle feste in cortile nei quartieri della Cooperativa e ne amplia il perimetro, favorendo la partecipazione attiva dei Soci e collaborando con altre Associazioni del territorio. L'Associazione propone, grazie alla propria articolazione nelle Sezioni di Quartiere ed alla disponibilità e capacità dei propri associati, eventi ricreativi, culturali e turistici, sportivi ed educativi, occasioni e opportunità d'incontro tra le persone.

Nel corso del 2019, con l'egida dell'Associazione si sono realizzati 110 eventi nei quartieri di ABITARE: il cinquantesimo anniversario del quartiere di via Maestri del Lavoro, le feste in cortile nei quartieri di via Abba, Grassini, Hermada/Ornato, Val di Ledro e Val d'Ossola con grande partecipazione di tutto il vicinato cooperativo, cinque gite fuori porta, cinquanta momenti conviviali nelle sale sociali (pranzi, cene ed happy hour) ed oltre quaranta opportunità per giocare insieme, allestire un giardino, giocare a carte, dipingere, fare bigiotteria, imparare a ballare, fare ginnastica, assistere ad uno spettacolo teatrale e dare il benvenuto ai nuovi residenti negli alloggi della nostra cooperativa. Un ruolo fondamentale per un rapporto tra vicini di casa che si conoscono e diventano amici.

L'Associazione include una Sezione particolare: **Spazio Giovani**, il nostro contributo «specialistico» dedicato ai nostri ragazzi e aperto al vicinato, orientato al supporto scolastico per le scuole medie e superiori durante tutto l'anno. Anche nel 2019 Spazio Giovani è stato un attore del progetto "un cortile per tutti" (progetto vincitore del Bando alle Periferie 2018 promosso dal Comune di Milano) e delle attività relative al *Bando Adolescenza*, un bando nazionale articolato su un arco pluriennale rivolto alle organizzazioni del Terzo Settore e al mondo della scuola, che si propone di promuovere e stimolare la prevenzione e il contrasto dei fenomeni di dispersione e abbandono scolastici degli adolescenti nella fascia di età compresa tra 11 e 17 anni.

Tra le attività di Spazio Giovani, tutte curate da personale qualificato, possiamo elencare:

- DOPOSCUOLA MEDIE INFERIORI (spazio compiti, studio assistito, recupero abilità di base, preparazione esami terza media, mediazione scuola-famiglia)
- DOPOSCUOLA MEDIE SUPERIORI (metodo di studio, studio assistito)
- SPORTELLI GENITORI • INCONTRI PER I GENITORI PRESSO SCUOLE MEDIE INFERIORI
- CORSI DI ALFABETIZZAZIONE E METODO DI STUDIO PRESSO SCUOLE MEDIE INFERIORI
- SUPPORTO EDUCATIVO INDIVIDUALE PRESSO SCUOLE MEDIE INFERIORI
- ORTO SOCIALE
- ATTIVITÀ DI ANIMAZIONE DURANTE LE FESTE DI CORTILE (spazio giochi, truccabimbi...)

### CENTRO CULTURALE DELLA COOPERATIVA

Il Centro Culturale della Cooperativa, nato nel maggio 2009 e divenuto poi "associazione" nel novembre 2010, si trova all'interno della corte di una casa di inizi '900 nel cuore della Niguarda storica. In un ambiente

particolarmente accogliente, svolge da anni un'intensa attività ed è ormai riconosciuto come una realtà consolidata a livello locale e cittadino.

**Attività di carattere culturale**

- Biblioteca ricca di oltre 9.000 volumi in lingua italiana e straniera;
- Incontri del venerdì dedicati a temi differenti: letteratura, teatro, scienza, cinema, attualità, storia, politica, filosofia, libri e altro, con l'intervento di relatori di ottimo livello;
- Corsi di lingua inglese e tedesca per adulti in differenti livelli;
- Corsi di fotografia;
- Laboratori di pratica filosofica;
- Scuola di pianoforte;
- Percorsi d'arte con presentazioni e visite guidate a luoghi e mostre in diverse regioni d'Italia;
- Concerti classici, lirici, jazzistici e corali in svariate sedi;
- GIS Zona 9 – offerte del Servizio di Promozione culturale del Teatro alla Scala per opera e balletto per gli spettacoli in cartellone.

**Attività di carattere sociale**

- Web per tutte le età: la Palestra Informatica dedicata a tutte le età. Utenti a livello "0", approfondimenti di vario grado ad utenti avanzati, brevi corsi di utilizzo tablet Android e smartphone, servizio di supporto tecnologico per computer, antivirus, aggiornamenti in collaborazione con l'Associazione "Informatica solidale";
- Scuola d'italiano per stranieri: non corsi ma un intero anno scolastico. Totalmente gratuita, su due livelli di insegnamento, grazie a quattro docenti volontari.

**“LUOGO DI INCONTRO” SPORTELLO DI PROSSIMITÀ E IL 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 “Luoghi di Incontro” 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 disbrigo pratiche burocratiche
- Attivazione volontari
- Accompagnamento per visite mediche

Si evidenziano di seguito le principali risultanze dell'attività svolta da Cascina Biblioteca dal 1° luglio 2019, inizio della collaborazione a favore dell'assistenza dei Soci più bisognosi:

| tipologia intervento                     | luglio | agosto | settembre | ottobre | novembre | dicembre | Totale     |
|--|--------|--------|-----------|---------|----------|----------|------------|
| Accompagnamento                          | 65     | 28     | 72        | 81      | 73       | 26       | <b>345</b> |
| Monitoraggio Socio educativo             | 60     | 31     | 89        | 107     | 99       | 35       | <b>421</b> |
| Telefonate /compagnia                    | 174    | 93     | 118       | 110     | 148      | 81       | <b>724</b> |
| Raccordo uff. Abitare                    | 18     | 3      | 13        | 25      | 38       | 1        | <b>98</b>  |
| Gestione Equipe                          | 4      | 1      | 4         | 4       | 4        | 2        | <b>20</b>  |
| <b>Analisi fruitori del servizio</b>     |        |        |           |         |          |          |            |
| n. soci già seguiti prima di luglio 2019 | 61     | 49     | 63        | 68      | 71       | 51       | <b>363</b> |
| n. soci nuovi                            | 11     |        | 17        | 17      | 19       | 4        | <b>68</b>  |

**CASCINA BIBLIOTECA**

La collaborazione tra Abitare e Cascina Biblioteca ha alla base una condivisione degli intenti, una scelta di solidarietà e cooperazione per far nascere progetti di estremo valore e utilità sociale, una rete sociale di servizi e di persone che contribuiscano a rendere la realtà urbana accogliente e funzionale alle esigenze e ai progetti di vita di ciascuno.

**Indagine sociale**, coordinata da Cascina Biblioteca, a partire da giugno 2019, con termine a febbraio 2020 si è svolta una mappatura di un importante campione di famiglie residenti. In realtà complesse come quella di



Abitare si è reputato opportuno investire nella ricerca di quali sono i bisogni e quali le possibili ricette da implementare alla rete già presente di progetti per i soci e il territorio.

### **Spazio WeMi Ornato - via Ornato 7**

Nel luglio 2018 Cascina Biblioteca ha sottoscritto l'accordo di rete con il Comune di Milano per l'apertura e la gestione di uno Spazio WeMi all'interno del cortile in via Ornato 7 di proprietà di Abitare.

WeMi è una lettura innovativa del welfare milanese; un modello di accoglienza, informazione, co-progettazione e condivisione di servizi tra i cittadini; ed è una delle linee in cui si esplica il Sistema della Domiciliarità del Comune di Milano.

Nasce all'interno del progetto "Welfare in Azione" di Fondazione Cariplo che ha come partner il Comune di Milano e il Dipartimento di Architettura e Studi Urbani del Politecnico di Milano.

Obiettivo di WeMi è costituire un welfare di tutti e per tutti, promuovendo il superamento della frammentazione delle risorse e delle risposte, creando luoghi in cui tutti i cittadini possano rivolgersi per un ascolto qualificato e orientato a trovare insieme a loro le risposte possibili all'interno di una rete di servizi già presente in città, generare valore, capitale sociale e connessioni tra le persone.

Le attività svolte all'interno di WeMi sono:

- Ascolto e rilevazione dei bisogni ossia sperimentare logiche di service management inclusive: vedere, ascoltare, far emergere domande sia individuali che collettive espresse e inesprese;
- Informazione e orientamento: supportare e accompagnare le famiglie nel sistema dei servizi pubblici e privati;
- Incrocio domanda e offerta e co progettazione dei servizi: orientamento ai servizi domiciliari più adeguati, supporto con azioni specifiche di educazione finanziaria, co progettazione di servizi non ancora esistenti da attivarsi in collaborazione con le realtà già attive sul territorio.

Il servizio **Luogo di incontro**, rivolto ai residenti di Abitare, ha sede presso lo spazio WeMi Ornato e propone servizi alla persona per chi ne necessitasse.

### **CASCINA BIBLIOTECA - Spazio Mixité - via Zanoli 15**

Inaugurato nel 2018 Mixité è un Centro Educativo rivolto a ragazzi con fragilità. Il suo nome sta ad indicare la rete, sociale e di servizi, e l'insieme delle persone che, vivendo il quartiere in modo partecipativo, contribuiscono a rendere la città un luogo accogliente e funzionale alle esigenze e ai progetti di vita di ciascuno.

Il contesto in cui nasce il Centro, un contesto di ringhiera, è un luogo per sua natura teso all'inclusione sociale, alla relazione, alla socialità, all'attenzione e all'educazione verso il prossimo. Un contesto protetto e al contempo aperto al territorio.

Questo nuovo spazio offre ai ragazzi e alle ragazze la possibilità di sperimentarsi in attività ludico-ricreative, laboratori artistici e di piccolo artigianato, sport all'aperto, uscite sul territorio per conoscere il quartiere, imparare a essere dei buoni vicini di casa e sentirsi al centro della comunità.

In parallelo, in un altro locale sempre in Via Zanoli, ha sede il polo aggregativo. Questo sarà lo scenario di corsi di teatro integrato; qui si incontreranno professionisti (psicologi, ostetriche, infermiere, osteopati...) che porteranno le proprie competenze e, a loro volta, potranno usufruire di servizi per lavorare in rete e in sinergia; sarà un punto di riferimento per le famiglie del quartiere, con pomeriggi e serate aperti. La scommessa progettuale prevede un luogo aperto alle realtà del cortile ma anche a tutti coloro che vivono ad Affori. All'interno del Quartiere opera anche **Caleido** un progetto rivolto a minori con autismo.

### **Residenza Agape e La Vela – Via Ornato 58**

Casa Agape e Casa La Vela sono due progetti residenziali di Cascina Biblioteca dedicati a persone con disabilità o fragilità che vogliono sperimentarsi in percorsi di vita autonoma al di fuori del nucleo familiare. I due appartamenti, situati in via Ornato 58, possono ospitare in totale fino a 8 persone (4 e 4), ciascuna con il proprio progetto di autonomia.

Nessun progetto è "preconfezionato" ma ogni percorso viene "tagliato su misura" a seconda delle esigenze e dei bisogni delle persone e delle loro famiglie. Si parte da una progettualità legata al presente avendo però lo sguardo rivolto verso una prospettiva futura. La sperimentazione della vita autonoma, nelle varie dinamiche e situazioni della vita quotidiana, è l'occasione in cui il vissuto della persona diventa una risorsa per dar voce alle potenzialità del singolo ed il punto di partenza per la costruzione "Del Dopo di Noi". Entrambe le case sono state accreditate come microcomunità col Comune di Milano.

**Le Corti di Niguarda** un servizio di residenzialità sociale temporanea (RST) in convenzione con il Comune di Milano per rispondere alle emergenze abitative di anziani che per varie problematiche: sanitarie, economiche, famigliari o sociali si trovano in condizione abitative precarie. N. 2 alloggi

**SPORTELLO DI ASSISTENZA FISCALE – AMMINISTRATIVA E PATRONATO**

Dal 2018 la convenzione con CAF CISL MILANO offre ai Soci e loro famigliari, gratuitamente o a tariffe agevolate, presso le sedi messe a disposizione da Abitare, il servizio di assistenza fiscale e amministrativa. È inoltre disponibile, presso le stesse sedi, un servizio di Patronato gratuito, con esclusione delle prestazioni obbligatorie per cui viene richiesto un rimborso (es.: dimissioni online).

Nel corso del 2019 sono state evase un totale di 532 pratiche così suddivise:

| Servizi                 | Numero Pratiche |
|-------------------------|-----------------|
| <b>730 Totali</b>       | <b>331</b>      |
| ---di cui 730 Singoli   | 245             |
| ---di cui 730 Congiunti | 43              |
| <b>Isee</b>             | <b>140</b>      |
| <b>Bonus Gas/Luce</b>   | <b>12</b>       |
| <b>Imu-Tasi</b>         | <b>4</b>        |
| <b>Unico</b>            | <b>25</b>       |
| <b>RED</b>              | <b>20</b>       |

**PROGETTI EDUCATIVI E FORMATIVI IN COLLABORAZIONE CON PANDORA**

Cooperativa Pandora propone una serie di progetti di educazione e formazione a condizioni agevolate per i Soci rivolti a famiglie e ragazzi ed incontri su tematiche genitoriali e orientamento scolastico.

Nelle sale di Abitare o in altri spazi ubicati nel territorio, Pandora propone il Centro Estivo, il Centro Invernale ed il corso d'inglese per bambini.

Nel 2019 la Cooperativa Pandora ha attivato 11 settimane di Centro Estivo nella Sala di Abitare in via Ornato 7 con 88 iscritti in totale ed una media di 22 bambini a settimana.

**ASSOCIAZIONE “QUELLI DEL VILLAGGIO”**

All'interno del Villaggio Cooperativo di via Grazioli, nel quartiere di Affori, nel 2009 è nata un'associazione di abitanti aperta a tutti i cittadini e che oggi conta circa 300 soci. Tra le attività più apprezzate figura il G.A.S. (Gruppo di Acquisto Solidale), che promuove l'acquisto di gruppo di prodotti biologici a filiera corta e, più in generale, un consumo etico, critico e responsabile.

Numerose sono le attività diurne e serali proposte: l'appuntamento mensile con il cineforum, il corso di inglese, di yoga e di ginnastica dolce, di tango e di taglio e cucito; laboratori di teatro, lezioni di informatica di base e di grafica, di ginnastica posturale, di massaggio Thai, Zumba ecc.

Frequentatissima è inoltre la sala ricreativa, dove si svolgono tornei di carte e dove i bambini, tutti i pomeriggi, possono divertirsi con i tanti giocattoli a loro disposizione e dove i Soci possono servirsi della biblioteca posta al suo interno, ovviamente gratuita.

È inoltre consolidato il periodico appuntamento con l'Avis: ogni tre mesi viene infatti ospitata una postazione mobile per la donazione del sangue.

**CSA-CAD Centro di socializzazione per Adulti**

Il Centro di Socializzazione per Adulti è gestito dalla Cooperativa Diapason, viene frequentato da numerosi cittadini (Soci e non) con disabilità acquisite o congenite, nel centro si svolgono attività socializzanti e numerose iniziative di aggregazione sociale.

**TEATRO DELLA COOPERATIVA**

L'identità stilistica del Teatro della Cooperativa, per volere del suo direttore artistico Renato Sarti, si distingue per l'interesse per la drammaturgia contemporanea, che rappresenta la totalità degli spettacoli in produzione. Una particolare attenzione è rivolta alla dimensione dell'impegno civile e della memoria storica, così da risvegliare il desiderio di ricordare e conoscere.

Riconosciuto a livello nazionale per il suo lavoro, nel 2019 con due suoi lavori, il Teatro della Cooperativa è arrivato nella terna dei finalisti di due importantissimi premi: il Premio Riccione e il Premio Ubu.

Nel 2019 le nuove produzioni del Teatro della Cooperativa sono state 10.

**12 DEBUTTI (6 prime nazionali e 6 prime milanesi)**

**SPETTATORI IN SEDE: 16.591**

Nel 2019 il Teatro della Cooperativa, anche in virtù del grandissimo successo di pubblico registrato negli anni precedenti, si è riconfermato sede di due importanti appuntamenti del calendario culturale cittadino quali MiTo SettembreMusica e la Prima Diffusa della Scala, e ha aperto le sue porte per ospitare 12 repliche degli spettacoli che hanno partecipato alla terza edizione del Milano Off Fringe Festival, realizzato in partenariato con il Festival Avignon Le OFF.

L'attività di produzione ha ottenuto un grande riscontro di pubblico e critica e ha totalizzato un totale di 55 repliche fuori sede con 12.179 spettatori, trovando ospitalità presso teatri prestigiosi quali il Teatro Elfo Puccini di Milano, i teatri Gobetti e Astra di Torino, il Sociale di Bergamo e l'Ariosto di Reggio Emilia.

Lombardia, Piemonte, Calabria, Sardegna, Toscana, Puglia, Emilia Romagna e Lazio sono le otto regioni che, nei loro festival, hanno ospitato nel 2019 spettacoli prodotti o coprodotti dall'Associazione Teatro della Cooperativa.

#### **Il Teatro per i giovani la storia e la partecipazione civica**

Oltre ai laboratori e alle repliche dedicate alle scuole al fine di avvicinare i più giovani al linguaggio teatrale, il Teatro della Cooperativa, in concomitanza con le matinée dello spettacolo "Nome di battaglia Lia", per far conoscere fatti e personaggi che hanno animato la Resistenza nel territorio di Niguarda e favorire la riflessione su alcuni aspetti fondamentali della partecipazione civica, si è fatto co-organizzatore e promotore di visite didattiche al quartiere, guidate da due associati della sezione A.N.P.I. di zona.

Il Teatro ha inoltre organizzato una rassegna di teatro scolastico dedicata alla storia contemporanea, che ha visto nel 2019 la sua prima edizione, con un fitto programma di spettacoli, incontri e laboratori che hanno coinvolto circa 300 studenti provenienti da 11 scuole secondarie di I e II grado, quasi 50 insegnanti e operatori teatrali.

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

#### **IL GIORNALE**

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 aperte al pubblico, presso tutti gli sportelli ed è consultabile anche on line in versione sfogliabile. Un lavoro portato avanti alla guida del 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 anche dal numero degli inserzionisti in crescita è un'ulteriore conferma che l'impegno profuso abbia portato risultati apprezzabili.

#### **L'INFORMASOCI**

Nato nel 2018, è uno strumento cartaceo dal formato leggero che viene inviato ai Soci residenti in Cooperativa, solitamente in allegato alla fatturazione trimestrale o semplicemente incasellato in occasioni di eventi importanti. 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 2019 – 'SOCI, ESSERE E AVERE'**

Una 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, collaborazioni e dei diritti che il Socio acquisisce diventando parte di Abitare Società Cooperativa.

#### **IL SITO**

[www.abitare.coop](http://www.abitare.coop), il sito ufficiale di Abitare, è uno 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 Associazioni 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. Per coloro che sono iscritti alle liste di assegnazione e prenotazione, sono state dedicate delle newsletter speciali che aggiornano gli iscritti circa le aperture dei bandi, le tempistiche e le unità immobiliari di volta in volta disponibili.

#### **FACEBOOK**

La novità del 2019 è l'avvio della pagina Facebook di Abitare. Per seguire la Cooperativa e le sue attività è possibile collegarsi alla pagina [www.facebook.com/coopabitare](http://www.facebook.com/coopabitare): uno spazio pubblico per interagire con gli amministratori, con i soci e con tutte le persone che condividono gli stessi interessi. Inoltre, per essere sempre informati sugli eventi delle associazioni e per approfondire temi collettivi che riguardano le case e la cooperazione.

## La Cooperativa sostiene le associazioni

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. 15 (**4 nel 2019**), 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 che 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.
- **Spazio Vita Niguarda Onlus**, con sede all'interno dell'unità spinale dell'Ospedale di Niguarda, ha come scopo lavorare per creare le opportunità per far tornare indipendenti e autonomi persone che hanno disabilità motorie a causa di patologie irreversibili o traumi causati da gravi incidenti. **n. 1 alloggio assegnato** nel 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. 4 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** 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.
- **Società San Vincenzo De Paoli**, scopo rendere autosufficiente ogni persona, promuovendo la sua dignità, mediante l'impegno concreto, personale, diretto e continuo attuato nelle forme necessarie per la rimozione delle cause e delle situazioni di bisogno e di emarginazione. **N. 1 alloggio**.
- **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 nel 2019, dedicati a studenti universitari fuori sede.

## I dati di Bilancio

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

Come già fatto a partire dal 2016, i criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31/12/2019 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):

|  | 31/12/2019         | 31/12/2018         | Variazione     |
|--|--------------------|--------------------|----------------|
| Immobilizzazioni immateriali nette                   | 146.052            | 138.484            | 7.568          |
| Immobilizzazioni materiali nette                     | 327.994.940        | 328.585.498        | (590.558)      |
| Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie | 4.409.998          | 3.225.302          | 1.184.696      |
| <b>Capitale immobilizzato</b>                        | <b>332.550.990</b> | <b>331.949.284</b> | <b>601.706</b> |
| Rimanenze di magazzino                               | 3.089.545          | 3.741.948          | (652.403)      |
| Crediti verso Clienti                                | 826.312            | 1.081.740          | (255.428)      |

|   |                      |                      |                    |
|---|----------------------|----------------------|--------------------|
| Altri crediti   | 1.441.812            | 1.226.638            | 215.174            |
| Ratei e risconti attivi   | 109.258              | 138.019              | (28.761)           |
| <b>Attività d'esercizio a breve termine</b>                     | <b>5.466.927</b>     | <b>6.188.345</b>     | <b>(721.418)</b>   |
| Debiti verso fornitori  | 2.862.272            | 3.126.268            | (263.996)          |
| Acconti   | 995.181              | 1.055.246            | (60.065)           |
| Debiti tributari e previdenziali                                | 823.476              | 563.297              | 260.179            |
| Altri debiti  | 517.787              | 273.713              | 244.074            |
| Ratei e risconti passivi  | 1.533.919            | 1.692.595            | (158.676)          |
| <b>Passività d'esercizio a breve termine</b>                    | <b>6.732.635</b>     | <b>6.711.119</b>     | <b>21.516</b>      |
| <b>Capitale d'esercizio netto</b>                               | <b>(1.265.708)</b>   | <b>(522.774)</b>     | <b>(742.934)</b>   |
| Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato              | 710.545              | 669.761              | 40.784             |
| Debiti tributari e previdenziali (oltre l'esercizio successivo) |                      |                      |                    |
| Altre passività a medio e lungo termine                         | 11.547.691           | 9.168.035            | 2.379.656          |
| <b>Passività a medio lungo termine</b>                          | <b>12.258.236</b>    | <b>9.837.796</b>     | <b>2.420.440</b>   |
| <b>Capitale investito</b>                                       | <b>319.027.046</b>   | <b>321.588.714</b>   | <b>(2.561.668)</b> |
| Patrimonio netto  | (229.812.729)        | (230.906.770)        | 1.094.041          |
| Posizione finanziaria netta a medio lungo termine               | (60.694.053)         | (63.419.592)         | 2.725.539          |
| Posizione finanziaria netta a breve termine                     | (28.520.264)         | (27.262.352)         | (1.257.912)        |
| <b>Mezzi propri e indebitamento finanziario netto</b>           | <b>(319.027.046)</b> | <b>(321.588.714)</b> | <b>2.561.668</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 2019 e 2018.

Tra il capitale immobilizzato, la variazione più rilevante è costituita dall'aumento dei crediti a lungo termine, inclusi in questo prospetto nelle immobilizzazioni finanziarie, mentre tra le attività a breve termine la variazione più significativa è costituita dalle rimanenze di esercizio.

Nel corso del 2019 è stato venduto l'ultimo appartamento di Via Castellammare oltre ad 1 appartamento a Luino. Sempre nel corso del 2019 si è proceduto ad una nuova svalutazione dell'area di Robecco per adeguare il valore di bilancio al valore di realizzazione previsto.

Tra le passività va segnalato il miglioramento della posizione finanziaria netta a medio termine.

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.

|                                   | 31/12/2019    | 31/12/2018    |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| Margine primario di struttura     | (102.738.261) | (101.042.514) |
| Quoziente primario di struttura   | 0,69          | 0,70          |
| Margine secondario di struttura   | (29.785.972)  | (27.785.126)  |
| Quoziente secondario di struttura | 0,91          | 0,92          |

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):

|                        | 31/12/2019       | 31/12/2018       | Variazione     |
|------------------------|------------------|------------------|----------------|
| Ricavi netti           | 16.153.883       | 17.076.334       | (922.451)      |
| Costi esterni          | 11.064.552       | 12.387.240       | (1.322.688)    |
| <b>Valore Aggiunto</b> | <b>5.089.331</b> | <b>4.689.094</b> | <b>400.237</b> |
| Costo del lavoro       | 1.763.632        | 1.690.892        | 72.740         |

|  |                  |                  |                |
|--|------------------|------------------|----------------|
| <b>Margine Operativo Lordo</b>                     | <b>3.325.699</b> | <b>2.998.202</b> | <b>327.497</b> |
| Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti | 1.577.865        | 1.267.709        | 310.156        |
| <b>Risultato Operativo</b>                         | <b>1.747.834</b> | <b>1.730.493</b> | <b>17.341</b>  |
| Proventi non caratteristici                        | 1.078.155        | 770.212          | 307.943        |
| Proventi e oneri finanziari                        | (1.646.189)      | (1.495.649)      | (150.540)      |
| <b>Risultato Ordinario</b>                         | <b>1.179.800</b> | <b>1.005.056</b> | <b>174.744</b> |
| Rivalutazioni e svalutazioni                       | (14.368)         | (255.033)        | 240.665        |
| <b>Risultato prima delle imposte</b>               | <b>1.165.432</b> | <b>750.023</b>   | <b>415.409</b> |
| Imposte sul reddito                                | 506.742          | 245.532          | 261.210        |
| <b>Risultato netto</b>                             | <b>658.690</b>   | <b>504.491</b>   | <b>154.199</b> |

Tra i dati sopra esposti si segnala una lieve flessione dei ricavi dettata dalle minori vendite degli immobili posti in rimanenza, i ricavi per assegnazioni in godimento invece continuano a mostrare un trend in crescita dovuto alla sostanziale saturazione dei locali disponibili e al continuo rinnovamento dei contratti di assegnazione a prezzi più vicini a quelli di mercato.

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, pur mantenendo i costi del personale sotto controllo.

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.

|           | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|-----------|------------|------------|
| ROE netto | 0,00       | 0,00       |
| ROE lordo | 0,01       | 0,00       |
| ROI       | 0,01       | 0,01       |
| ROS       | 0,17       | 0,15       |

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 dell'esercizio 2019 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 prevedere i flussi finanziari che possono essere messi a servizio 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.

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

|                     | A fine 2019 | A fine 2018 | A fine 2017 | A fine 2016 |
|---------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Alloggi assegnati   | 135         | 130         | 125         | 171         |
| Alloggi disponibili | 21          | 21          | 27          | 50          |

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 31/12/2019, era la seguente (valori in Euro):

|                                | 31/12/2019       | 31/12/2018       | Variazione       |
|--------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Depositi bancari               | 6.885.165        | 2.754.469        | 4.130.696        |
| Denaro e altri valori in cassa | 54.722           | 47.985           | 6.737            |
| <b>Disponibilità liquide</b>   | <b>6.939.887</b> | <b>2.802.454</b> | <b>4.137.433</b> |

|   |                     |                     |                    |
|---|---------------------|---------------------|--------------------|
| <b>Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</b>      | <b>11.768.321</b>   | <b>14.136.185</b>   | <b>(2.367.864)</b> |
| Obbligazioni e obbligazioni convertibili (entro l'esercizio successivo) |                     |                     |                    |
| Debiti verso banche (entro l'esercizio successivo)                      | 2.963.332           | 2.590.707           | 372.625            |
| Debiti finanziari verso soci (entro l'esercizio successivo)             | 44.265.140          | 41.610.284          | 2.654.856          |
| 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>47.228.472</b>   | <b>44.200.991</b>   | <b>3.027.481</b>   |
| <b>Posizione finanziaria netta a breve termine</b>                      | <b>(28.520.264)</b> | <b>(27.262.352)</b> | <b>(1.257.912)</b> |
| Obbligazioni e obbligazioni convertibili (oltre l'esercizio successivo) |                     |                     |                    |
| Debiti verso banche (oltre l'esercizio successivo)                      | 48.193.183          | 48.278.806          | (85.623)           |
| Debiti finanziari verso soci (oltre l'esercizio successivo)             | 12.500.870          | 15.140.786          | (2.639.916)        |
| Debiti verso altri finanziatori (oltre l'esercizio successivo)          |                     |                     |                    |
| Anticipazioni per pagamenti esteri                                      |                     |                     |                    |
| Quota a lungo di finanziamenti  |                     |                     |                    |
| Crediti finanziari  |                     |                     |                    |
| <b>Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine</b>              | <b>(60.694.053)</b> | <b>(63.419.592)</b> | <b>2.725.539</b>   |
| <b>Posizione finanziaria netta</b>                                      | <b>(89.214.317)</b> | <b>(90.681.944)</b> | <b>1.467.627</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.

Anticipando quanto richiesto dal nuovo Codice della crisi d'impresa (D.Lgs 14/2019) la Cooperativa si è dotata già dal 2019 di nuovi sistemi di controllo adottando un assetto organizzativo, amministrativo e contabile adeguato alla natura dell'impresa. Per dare prova della solidità economica e finanziaria, si riportano di seguito gli indici di allerta richiesti dalla nuova normativa che entreranno in vigore nel 2020:

| RIEPILOGO                             | 31/12/2018  | 31/12/2019  | Valore target |
|---------------------------------------|-------------|-------------|---------------|
| PN NEGATIVO                           | 232.413.907 | 233.010.077 | > 0           |
| Indice di sostenibilità degli OOFF    | 9,99        | 11,65       | < 2,7         |
| Indice di adeguatezza patrimoniale    | 191,18      | 189,03      | > 2,3         |
| Indice di ritorno liquido dell'attivo | 1,97        | 1,18        | > 0,5         |
| Indice di liquidità                   | 70,97       | 74,52       | > 69,80       |
| Indice di indebitamento tributario    | 0,16        | 0,23        | < 14,6        |

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.

|                                      | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|--------------------------------------|------------|------------|
| Liquidità primaria                   | 0,40       | 0,39       |
| Liquidità secondaria                 | 0,46       | 0,47       |
| Indebitamento                        | 0,53       | 0,52       |
| Tasso di copertura degli immobilizzi | 0,90       | 0,91       |

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 | 31/12/2019  |
|--|-------------|
| Patrimonio netto                                 | 229.812.728 |
| Debiti a M/L                                     | 96.741.847  |
| Attivo immobilizzato                             | 328.352.367 |
| <b>Rapporto</b>                                  | <b>1</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", nel corso dell'esercizio, per la prima volta dopo almeno 6 anni, si registra un aumento, seppur lieve, di questa voce a dimostrazione della fiducia riposta dai Soci nei confronti di Abitare.

Al fine di rendere più stabili e prevedibili i flussi finanziari legati al prestito sociale, la società prosegue nello sforzo di consolidare il prestito favorendo le forme di prestito vincolato, a discapito di quello rimborsabile a breve.

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 in linea con la soglia minima stabilita:

| Situazione al 31/12/2019   |            |   | Prestito Sociale  |            |               |
|----------------------------|------------|---|-------------------|------------|---------------|
| Liquidità (cassa e banche) | 6.939.887  | + | Depositi ordinari | 35.881.087 | <b>36,84%</b> |
| Titoli                     | 11.768.321 |   |                   |            |               |
| Titoli in pegno            | -200.000   |   |                   |            |               |



|                                     |                   |
|-------------------------------------|-------------------|
| Crediti esig. entro anno successivo | 2.268.124         |
| <b>Totale Liquidità</b>             | <b>20.776.332</b> |

|                    |                   |
|--------------------|-------------------|
| Depositi vincolati | 20.515.749        |
| <b>Totale</b>      | <b>56.396.836</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 2019 sono stati stralciati € 23.903 di crediti giudicati inesigibili, utilizzando il fondo precostituito, che è stato incrementato di ulteriori € 135.000 come accantonamento per rischi su crediti a causa della scarsa probabilità di incasso.

I crediti di dubbia esigibilità al 31/12/2019 ammontano ad € 805.822, coperti dal fondo svalutazione per il 91%. Dalla scomposizione della morosità per anno di assegnazione dell'alloggio sociale emergono i seguenti valori:

| Anni              | Totale         |
|-------------------|----------------|
| < 1970            | 17.398         |
| 1971-2000         | 173.955        |
| 2001-2005         | 152.662        |
| 2006-2010         | 373.634        |
| 2011-2015         | 41.875         |
| 2016              | 22.375         |
| 2019              | 16.658         |
| Contratti cessati | 7.266          |
| <b>Totale</b>     | <b>805.822</b> |

### I rapporti con le imprese partecipate o controllate

Di seguito tabella con elenco partecipazioni e percentuale di possesso:

|   | Valore lordo 31/12/2019 | Fondo svalutazione | Svalutazione 2019 | Valore netto 31/12/2019 | % Possesso |
|---|-------------------------|--------------------|-------------------|-------------------------|------------|
| Azioni Corridoni                        | 10                      |                    |                   | 10                      | 1 quota    |
| Azioni Cooperfidi                       | 18.334                  |                    |                   | 18.334                  | 1 quota    |
| Azioni coop. Antonietta                 | 315                     |                    |                   | 315                     | 1 quota    |
| Azioni Coop Dar                         | 516                     |                    |                   | 516                     | 1 quota    |
| Azioni Corcab Lombardia in liquidazione | 275                     | -<br>275           |                   | -                       | 1 quota    |
| Azioni C.C.F.S.                         | 6.386                   |                    |                   | 6.386                   | 1 quota    |
| Azioni Ceref (n.8 x € 258)              | 2.064                   |                    | -<br>2.064        | -                       | 8 azioni   |
| Unipol-immobiliare nomentana            | 5                       |                    |                   | 5                       |            |
| Esseaffe                                | 40.000                  | -<br>8.691         |                   | 31.309                  |            |
| Consorzio Gerenzano                     | 4.500                   |                    |                   | 4.500                   | 3,00%      |
| <b>TOTALE ALTRE PARTECIPAZIONI</b>      | <b>72.406</b>           | <b>-<br/>8.966</b> |                   | <b>61.376</b>           |            |

|                                 |                |   |   |                |     |
|---------------------------------|----------------|---|---|----------------|-----|
| La Nostra Piazza                | 150.000        |   |   | 150.000        | 50% |
| <b>TOTALE IMPRESE COLLEGATE</b> | <b>150.000</b> | - | - | <b>150.000</b> |     |

Abitare non detiene partecipazioni di controllo.

Nel corso del 2019 la partecipazione in Ceref è stata completamente svalutata in quanto la società è giunta all'ultimo anno di liquidazione e dal bilancio non residuano fondi per rimborsare le quote di capitale sociale.

#### Informazioni circa il valore delle rimanenze

Il bilancio mostra un valore delle rimanenze pari ad € 2.689.545, in diminuzione rispetto al 2018, come indicato dalla tabella sottostante.

| RIMANENZE                  | RIMANENZE AL 31.12.18 | VARIAZIONI      | RIMANENZE AL 31.12.19 |
|----------------------------|-----------------------|-----------------|-----------------------|
| Immobile Grazioli          | 4.847                 | -               | 4.847                 |
| Immobile Luino             | 2.251.000             | -168.102        | 2.082.898             |
| Immobile Gerenzano         | 1.189                 | -1.189          | 0                     |
| Immobile Robecco           | 1.312.913             | -455.913        | 857.000               |
| Immobili via Castellammare | 172.000               | -172.000        | 0                     |
| Immobile Sesto Calende     | -                     | 85.800          | 85.800                |
| Immobile Cairate           | -                     | 59.000          | 59.000                |
| <b>Totale</b>              | <b>3.741.949</b>      | <b>-652.404</b> | <b>3.089.545</b>      |

La variazione in diminuzione è dovuta alla vendita dell'ultimo appartamento di Via Castellammare, alla vendita di un appartamento a Luino e alla svalutazione del terreno sito a Robecco.

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 326.351.941 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 2019 l'impairment test non ha evidenziato perdite durevoli di valore per immobili pertanto non si è proceduto a nessuna svalutazione.

Per quanto riguarda i terreni, invece, si è proceduto ad una svalutazione di euro 450.000 dell'area di via Cesari in quanto si stima di dover sostenere quella somma per procedere alla bonifica dell'area.

#### Informazioni circa la voce dei debiti

Una delle componenti principali di tale voce è il debito verso Soci per finanziamenti di cui, parte è costituito dai

depositi cauzionali infruttiferi e per il restante ammontare dal prestito sociale, tradizionale forma di finanziamento per la Cooperativa. Il valore complessivo è pari a euro € 64.681.787, in aumento di € 415 mila rispetto all'esercizio precedente per quanto riguarda le cauzioni prestate dai Soci assegnatari e di € 15 mila per quanto riguarda il prestito sociale.

I finanziamenti bancari ammontano a euro 51.156.515, 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.

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, ha valutato l'opportunità di aumentare l'ammontare della copertura tassi già in essere e nella seduta del 12/03/2019 è stata ratificata un'ulteriore copertura da 5.000.000, alle stesse condizioni e per la medesima durata delle precedenti, limitando così il rischio di tasso anche per mutui di più recente stipula, essendo gli stessi a tasso variabile e con una durata piuttosto lunga.

Lo strumento prescelto è stato, come in precedenza, 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.

Anche questa operazione è stata stipulata in un momento dove il livello dell'Euribor era basso e ciò ha consentito una valutazione del premio da corrispondere vantaggiosa per Abitare.

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 capitale su un'esposizione di 40.000.000.

### Informazioni attinenti al personale

Come previsto dal DL 81/2008 e tenuto conto del ruolo sociale e dei valori della cooperazione a cui Abitare si ispira, anche nel corso del 2019 sono state osservate tutte le norme prescritte in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro.

Il Consiglio di Amministrazione ha proseguito nell'opera di miglioramento della struttura in termini di formazione del personale, aderendo anche per il 2019, al Piano Interaziendale di Formazione Tecnica attivato da Foncoop. Grazie a tale adesione, è stato possibile erogare gratuitamente circa 80 ore di formazione ai dipendenti sulle più disparate materie: sono infatti stati conseguiti i corsi di aggiornamento sui diversi software in uso nei settori interni (area tecnica, area amministrativa, area assegnazioni, ecc) oltre ad alcuni moduli formativi su temi di specifico interesse di alcune aree o volti al mantenimento e miglioramento delle buone relazioni tra dipendenti.

Nel corso dell'esercizio non si sono verificati danni causati all'ambiente per cui la società è stata dichiarata colpevole. Nel corso dell'esercizio alla nostra società non sono state inflitte sanzioni o pene definitive per reati o danni ambientali, tranne alcune sanzioni ricevute per il mancato rispetto degli obblighi di raccolta differenziata negli stabili.

### Informazioni circa gli investimenti

| Immobilizzazioni                       | Acquisizioni dell'esercizio |
|--|-----------------------------|
| Terreni e fabbricati                   | 411.016                     |
| Impianti e macchinari                  | 40.435                      |
| Attrezzature industriali e commerciali |                             |
| Altri beni                             | 22.877                      |

### 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

|                               | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|-------------------------------|------------|------------|
| Valore della produzione       | 16.372.934 | 15.079.388 |
| Margine operativo lordo       | 3.325.699  | 2.998.202  |
| Risultato prima delle imposte | 1.165.432  | 750.023    |

### 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 31/12/2019 |
|-------------------------------------|---|
| <b>ATTIVO</b>                       |   |
| <b>Attività disponibili</b>         | <b>24.175.135</b>                       |
| Liquidità immediate                 | 6.939.887                               |
| Liquidità differite                 | 14.145.703                              |
| Rimanenze finali                    | 3.089.545                               |
| <b>Attività fisse</b>               | <b>332.550.990</b>                      |
| Immobilizzazioni immateriali        | 146.052                                 |
| Immobilizzazioni materiali          | 327.994.940                             |
| Immobilizzazioni finanziarie        | 4.409.998                               |
| <b>CAPITALE INVESTITO</b>           | <b>356.726.125</b>                      |
| <b>PASSIVO</b>                      |   |
| <b>Debiti a breve</b>               | <b>52.537.433</b>                       |
| <b>Debiti a medio/lungo</b>         | <b>74.375.963</b>                       |
| <b>Mezzi propri</b>                 | <b>229.812.729</b>                      |
| <b>FONTI DEL CAPITALE INVESTITO</b> | <b>356.726.125</b>                      |

|                             |                    |                                     |                    |
|-----------------------------|--------------------|-------------------------------------|--------------------|
| <b>Attività fisse</b>       | <b>332.550.990</b> | <b>Mezzi propri</b>                 | <b>229.812.729</b> |
|                             |                    | 64%                                 |                    |
| 93%                         |                    | <b>Debiti a medio/lungo</b>         | <b>74.375.963</b>  |
|                             |                    | 21%                                 |                    |
| <b>Attività disponibili</b> | <b>24.175.135</b>  | <b>Debiti a breve</b>               | <b>52.537.433</b>  |
| 7%                          |                    | 15%                                 |                    |
| <b>CAPITALE INVESTITO</b>   | <b>356.726.125</b> | <b>FONTI DEL CAPITALE INVESTITO</b> | <b>356.726.125</b> |

#### Attività di ricerca e sviluppo

Ai sensi dell'art. 2428 comma 2 numero 1 la Cooperativa ha proseguito nella sua attività di sviluppo orientata soprattutto a migliorare i processi informatici e di risparmio energetico continuando a migliorare i sistemi in dotazione per 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 nominare 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.

**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**

A maggio 2020 i Soci saranno chiamati ad eleggere per il triennio 2020/2022 il nuovo Consiglio di Amministrazione e logicamente spetterà ai nuovi componenti l'organo Consiliare tracciare le linee guida della politica aziendale di Abitare, che comunque sarà sicuramente improntata sulla continuità di gestione, rivolta alla prosecuzione delle iniziative in corso e al mantenimento della stabilità aziendale nel rispetto dei principi basilari della prudenza e della diligenza del "buon padre di famiglia".

**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 31/12/2019</b>         | <b>Euro</b> | <b>658.690</b> |
| 3% ai fondi mutualistici ex art. 11 legge 59/92    | Euro        | 19.761         |
| 30% a riserva legale                               | Euro        | 197.607        |
| 67% a riserva indivisibile ex art. 12 legge 904/77 | Euro        | 441.322        |

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

*Il Presidente del Consiglio di Amministrazione  
Emilia Viero Manicone*

Io sottoscritta Emilia Viero Manicone 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  
Emilia Viero Manicone*