

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 31/12/2018

Condizioni operative e sviluppo dell'attività

Gentili Socie, Gentili Soci,

il bilancio che viene sottoposto alla vostra approvazione e che è l'espressione dell'andamento economico e patrimoniale della nostra Cooperativa riporta un risultato positivo pari a euro 750.023 prima delle imposte e ad euro 504.491 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.

La formazione del Bilancio al 31 dicembre 2018 è stata fatta in base alle norme vigenti e in conformità a quanto già recepito nel bilancio al 31 dicembre 2017, redatto in conformità con le variazioni legislative indicate dal DL n.139 del 18 agosto 2015, pubblicato nella Gazz.Uff. n. 205 il 4 settembre 2015.

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

Sia il risultato di conto economico, sia il risultato della gestione caratteristica risultano essere in linea con l'esercizio 2017 ed evidenziano una continuità gestionale volta al contenimento dei costi, alla saturazione degli alloggi disponibili e alla cura del patrimonio.

L'impegno del Consiglio nel far sì che larga parte degli sforzi dell'ufficio assegnazioni fossero concentrati nell'attività di assegnazione per arrivare ad un buon livello di saturazione, ha consentito, per il secondo anno consecutivo, un incremento di oltre il 4% dei ricavi provenienti dai canoni.

Ma l'attenzione del Consiglio è stata rivolta anche alla conservazione e miglioramento del patrimonio, avviando diverse attività di ristrutturazione piuttosto importanti.

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.

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

Dopo tiepidi segnali di ripresa tra la fine del 2017 e l'inizio 2018, l'economia italiana ha rallentato il passo, con una riduzione dell'attività produttiva e il ridimensionamento dei piani di investimento delle imprese, inoltre le prospettive di rallentamento del commercio mondiale hanno fatto segnare il passo alla crescita del nostro Paese. Anche l'occupazione non ha dato segnali di ripresa, anzi è in lieve diminuzione.

In questo andamento piuttosto incerto dell'economia Nazionale, anche la gestione economica della Cooperativa deve essere rivolta alla prudenza e prestare molta attenzione alla capacità contributiva dei soci.

Il Consiglio di Amministrazione ha rivolto notevole sforzo ad un'attenta gestione delle assegnazioni, organizzando nel miglior modo possibile la gestione dei rilasci e delle ristrutturazioni degli appartamenti in modo da rendere più dinamiche le liste cambi e le nuove assegnazioni.

I costi di ristrutturazione sono stati valutati in modo oculato, adeguandoli alle effettive necessità di ammodernamento degli appartamenti.

Questa attenta organizzazione ha portato all'assegnazione della quasi totalità degli alloggi disponibili generando così un incremento di più del 4% dei ricavi per canoni pari a circa 270 mila euro.

Il miglioramento dell'indice di saturazione degli ultimi due anni è anche stato positivamente influenzato dalle diverse modalità di assegnazione entrate in vigore negli ultimi tre anni.

Attenta è sempre la politica dei costi, anche quest'anno si è riusciti ad ottenere una leggera diminuzione globale derivante dalle economie realizzate nei diversi ambiti.

Uno degli obiettivi principali del Consiglio di Amministrazione è stato la salvaguardia e conservazione del patrimonio immobiliare.

Nel 2018 si è proceduto ad attuare importanti lavori di ristrutturazione e ammodernamento degli impianti.

Le principali opere sono state:

- l'avvio del cantiere di via Scherillo per la realizzazione degli ascensori, ben 9 impianti, oltre alla sistemazione dei balconi;
- il completamento dei lavori nei locali di via Zanolì, iniziati a fine 2017 con i quali è stata realizzata la ristrutturazione di spazi sfitti da diversi anni. I locali sono stati assegnati quali locazione commerciale all'Associazione Cascina Biblioteca per la realizzazione di attività sociali;
- la ristrutturazione degli appartamenti posti al piano terra della scala D di via Ornato 7, dati poi in locazione a Cascina Biblioteca sempre per attività sociale;
- i numerosi interventi che hanno interessato gli impianti di riscaldamento con sostituzioni di caldaie e bruciatori e revisione delle centrali termiche.

Naturalmente per la realizzazione di questi 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.

A dicembre 2018 è stata firmata con il Comune di Milano la Convenzione per l'avvio del progetto di sviluppo dell'Area Passerini.

In seguito a ciò è stata costituita una Srl in partnership con Delta Ecopolis, altra importante Cooperativa milanese, per realizzare lo sviluppo del progetto immobiliare che sorgerà sull'Area Passerini. Un progetto che, oltre a riqualificare l'intera zona, prevede la realizzazione di una "piazza", dove si potranno tenere quotidiani momenti di comunità ma anche eventi che daranno animazione al quartiere.

La realizzazione del progetto consentirà ad Abitare, in prima battuta di realizzare la vendita dell'area sulla quale sorgerà il complesso immobiliare e, a termine realizzazione, di avere un utile proporzionale alla percentuale di partecipazione nella Srl di scopo e che è pari al 50%.

I primi lavori, che consistono nella demolizione di quanto esistente oggi sull'area, sono stati avviati nei primi mesi del 2019 e si procederà poi con la costruzione del complesso approvato dalla Convenzione.

Il Consiglio ha anche provveduto ad aggiornare il piano economico/finanziario quinquennale presentato nel 2017, in considerazione delle decisioni prese nel corso del 2018 e dei progetti futuri contemplati.

Il Consiglio, grazie alla stabilità finanziaria, ha ritenuto inoltre opportuno adeguare a 12 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.

Continuiamo a sottolineare che le Cooperative non sono certo favorite dalle politiche fiscali, infatti solo a partire dall'esercizio 2016 è stata abolita la TASI sugli alloggi in assegnazione e prosegue la penalizzazione a causa della limitata detrazione fiscale degli interessi riconosciuti ai soci sul Prestito Sociale.

Piuttosto laboriosa è anche l'applicazione delle norme relative al risparmio energetico, risparmio che può interessare alcuni lavori di manutenzione e ammodernamento da effettuare su alcuni dei nostri stabili e che consentirà di apportare innovazioni tecnologiche applicando un minor costo per i Soci.

Sarebbe comunque auspicabile da parte del Governo una maggior apertura verso le Cooperative.

Attento è stato anche l'impegno sociale nel corso del 2018; sono state rafforzate le collaborazioni con importanti cooperative sociali operanti sul territorio, oltre a dar vita a nuove iniziative illustrate nella parte dedicata ai rapporti con il territorio.

Altro elemento di attenzione per il CdA 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 2018 è importante sottolineare che il CdA ha sempre acconsentito a tutte le richieste di rimborso anticipato di prestiti vincolati.

L'andamento pressoché stabile del prestito sociale, seppur con una tendenza alla riduzione, testimonia la fiducia dei soci prestatori nella stabilità della gestione di Abitare.

È comunque 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 valorizzazione del patrimonio sociale, a un'attenta politica di assegnazione dei beni in godimento e a un'oculata gestione dei costi.

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

Nel corso dell'esercizio il Consiglio di Amministrazione, in materia di ammissione dei nuovi Soci, 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.

I Soci iscritti al 31.12.2018 sono 8.112 mentre i Soci iscritti al 31.12.2017 erano 8.347.

Nel corso dell'anno 2018 è stata avviata la revisione del libro soci, 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 circa 400 soci ed anche nel corso del 2019 prosegue l'opera di aggiornamento delle anagrafiche e conseguente esclusione dei soci non più reperibili o interessati all'adesione alla Cooperativa.

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

L'Assemblea Generale dei Soci

Il 30 maggio 2018 l'Assemblea Generale Ordinaria, a larghissima maggioranza, ha deliberato l'approvazione del Bilancio consuntivo 2017.

Nel corso dell'Assemblea di Bilancio, il Consiglio di Amministrazione ha provveduto ad informare i Soci dell'avvio del percorso per redigere una proposta di Regolamento per il Rinnovo del Consiglio di Amministrazione, attraverso la formazione di un Gruppo di Lavoro composto da rappresentanti dei CdQ ed esperti, in grado di presentare i principi su cui redigere un regolamento elettorale condiviso dal Corpo Sociale.

Il Consiglio di Amministrazione

Nel secondo anno di lavoro del Consiglio di Amministrazione, nominato nel corso dell'Assemblea Generale del 29 maggio 2017, si sono concretizzati numerosi obiettivi di carattere sociale e operativo.

Nel corso del 2018 è stato nominato il nuovo Vice Presidente, Silvio Ostoni, in sostituzione di Luciano Gianzini che ha rinunciato alla carica per motivi personali.

La composizione e i compiti del Consiglio di Amministrazione risultano i seguenti:

Emilia Viero Manicone	Presidente
Silvio Ostoni	Vice Presidente

Comitato Esecutivo in carica dal 28 novembre 2017

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

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

Nel 2018 si sono tenute n. 13 sedute del CdA e n. 10 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.

Numerosi sono stati gli incontri con i Consigli di Quartiere, di cui alcuni aperti anche a tutti i Soci. Riportiamo di seguito alcuni dati relativi agli incontri nel triennio precedente e al mandato in corso, in cui restano esclusi gli incontri a mero contenuto amministrativo con i CdQ che sono stati 55:

	2014	2015	2016	2017	2018
Incontri con i Consigli di Quartiere	7	5	4	3	3
Incontri con i Consigli di Quartiere aperte ai Soci	1	3	3	2	2
Incontri con i Soci nei Quartieri con la presenza di membri del CdA	35	36	38	35	32

Nell'autunno 2018 il Direttore e il Consigliere Giraudi, incaricato all'Area Tecnica, hanno incontrato la quasi totalità dei CdQ per raccogliere le richieste di opere discrezionali o di miglioria da inserire nel Budget 2019, gli incontri sono stati circa 20.

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 2018 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 e verificato l'andamento della contabilità e delle attività direttamente ad esso correlate.

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

Ha inoltre espresso pareri in merito a questioni importanti, favorendo scelte corrette ed opportune da parte del CdA.

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.

Questa presenza significativa, che completa un quadro di verifiche e di funzioni, a garanzia della corretta gestione della Cooperativa, è un aiuto per il Consiglio di Amministrazione, 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:

- Creazione posti auto in via Zanolì
- Installazione ascensori e rifacimento balconi in via Scherillo
- Sostituzione di alcune caldaie nei Quartieri Cicerone 17, Empoli 9, Val di Ledro 23 e Val d'Ossola 19
- Vendita di quasi tutti gli alloggi e box residui nel complesso di via Castellammare

- Vendita di n. 2 unità immobiliari nel complesso di Luino
- Completamento dell'intervento di rifacimento dei Cortili di via Abba e Conte Verde
- Definizione procedura per l'applicazione delle sanzioni in caso di mancato rispetto dei Regolamenti
- Definizione norme per l'installazione dei Condizionatori
- Definizione norme per la sostituzione delle caldaie autonome
- Installazione nuovo impianto per la prevenzione del batterio legionella in via M. del Lavoro 4
- Miglioramento delle modalità di accesso al servizio Casa Sicura
- Firma della Convenzione con il Comune di Milano per l'intervento edificatorio Area Passerini
- Costituzione società La Nostra Piazza per la realizzazione dell'intervento edificatorio nell'Area Passerini
- Snellimento procedure di assegnazione alloggi
- Adozione nuovo regolamento Privacy GDPR 2016/679
- Messa in sicurezza balconi via Comasina
- Ammodernamento ed installazione combinatori telefonici negli ascensori ove necessario

I rapporti di Abitare con le Pubbliche Amministrazioni

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

Segno tangibile della collaborazione è stata la firma della convenzione per il progetto di riqualificazione dell'Area Passerini ma anche la realizzazione del volume "Il Bello dei Quartieri – l'altro cuore di Milano" che ha ottenuto il Patrocinio del Municipio 9 del Comune di Milano, di Legacoop Lombardia, ed ha riscosso il gradimento della cittadinanza e dei Soci.

Sono stati inoltre proseguiti ed affermati i 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, Soci della Cooperativa ed autori di frequenti articoli per il nostro giornale "Abitare nei Quartieri".

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, il che ha consentito l'iscrizione all'albo delle cooperative a mutualità prevalente, come documentato nella nota integrativa 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 2018, 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 degli impianti ed alcuni interventi utili a prevenire incidenti di grave entità. L'iniziativa ha l'obiettivo di affrontare concretamente i problemi di Soci portatori di handicap, con riferimento al superamento delle barriere architettoniche, in particolare i problemi legati alle possibilità di una corretta igiene personale o a barriere strutturali che rendono impossibile ai portatori di handicap la fruizione dei servizi della propria abitazione.

Nel corso del 2018 sono stati eseguiti n. 4 interventi di sostituzione vasca con doccia con una spesa quasi pari a quanto deliberato dal Consiglio.

Nel corso del 2018, a seguito delle richieste documentate di alcuni Soci con disabilità motoria, è stato installato un impianto montascale (Legge 13/89) nel Quartiere di via Armellini 10/1 scala C.

INSIEME NEI CORTILI Associazione di Promozione Sociale

Insieme nei Cortili, fondata il 9 gennaio 2015, è l'Associazione di Promozione Sociale dei soci di Abitare, aperta a tutti coloro 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 della socialità nella Cooperativa e ne amplia il perimetro, favorendo la partecipazione attiva dei Soci e collaborando con le altre Associazioni del territorio.

Articolata nelle Sezioni di Quartiere, l'Associazione propone, grazie alla disponibilità ed alla capacità dei propri associati, eventi ricreativi, culturali e turistici, sportivi ed educativi, occasioni e opportunità d'incontro e interazione tra le persone, oltre che di arricchimento umano e culturale.

SPAZIO GIOVANI

Una sezione specialistica dell'Associazione Insieme nei Cortili è costituita dallo Spazio Giovani: un'équipe di professionisti che supporta i ragazzi e le loro famiglie attraverso attività didattiche, laboratoriali e di sostegno alla genitorialità.

Spazio Giovani opera con l'obiettivo di incrementare la coesione sociale all'interno dei quartieri periferici di Milano offrendo sostegno didattico ed educativo, oltre che opportunità espressive, creative e ricreative.

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

- DOPOSCUOLA MEDIE INFERIORI (spazio compiti, studio assistito, recupero abilità di base, preparazione esami terza media, colloqui con adolescenti)
- LABORATORI CREATIVI PER PREADOLESCENTI (cucina, terracotta, pittura...)
- ORTO SOCIALE
- DOPOSCUOLA MEDIE SUPERIORI (metodo di studio, metodo assistito)
- LABORATORI CREATIVI PER BAMBINI E GENITORI
- LABORATORI CREATIVI PER BAMBINI DELLA SCUOLA ELEMENTARE
- LABORATORI CREATIVI PER DISABILI E ANZIANI
- SPORTELLI GENITORI
- LABORATORI DI ATERAPIA PRESSO SCUOLE MEDIE INFERIORI
- CORSI DI ALFABETIZZAZIONE E METODO DI STUDIO PRESSO SCUOLE MEDIE INFERIORI
- ORGANIZZAZIONE FESTE
- ATTIVITÀ DI ANIMAZIONE DURANTE LE FESTE DI CORTILE: Spazio giochi - Truccabimbi

Attività:	Utenti
doposcuola medie inferiori,	
laboratori preadolescenti e orto sociale	40
doposcuola medie superiori	20
laboratori scuole materne ed elementari	50
laboratori e corsi a scuola	130
attività ricreative	100
Totale utenti	340

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;
- 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 e del Teatro degli Arcimboldi 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. Lezioni il lunedì, mercoledì e venerdì mattina, martedì, mercoledì e giovedì sera.

LO SPORTELLO DI PROSSIMITÀ E IL SERVIZIO DOMICILIARE

Lo Sportello di Prossimità, attivo dal 2003, gestito dalla Cooperativa Filo di Arianna, dal 2016 ha ridotto la presenza sul territorio, mettendo a disposizione un operatore qualificato per due mattine la settimana in altrettante sedi della cooperativa e fornisce servizi di:

- Accompagnamento presso Strutture Sanitarie (con contributo)
- Supporto nel disbrigo pratiche
- Consegna spesa a domicilio
- Mediazione con CoopLombardia per il servizio spesa a domicilio
- Pratiche di richiesta, ritiro e consegna presidi sanitari o medicinali
- Prenotazione visite e esami medici
- Mediazione con servizi sociali per richiesta della consegna pasti a domicilio (Servizio del Comune di Milano)

Si evidenziano di seguito le principali risultanze dell'attività svolta dall'Associazione Filo di Arianna per nostro conto a favore dell'assistenza dei Soci più bisognosi:

Servizio erogato	2018	2017	2016	2015	2014
giorni di presenza sportelli ascolto/assistenza	466	619	586	344	374
accompagnamenti in ospedale	478	477	756	354	448
supporto per spesa e commissioni	284	316	346	328	376
supporto per ritiro farmaci e referti	303	372	458	564	718
disbrigo pratiche amministrative	65	181	133	151	220
interventi domestici/riparazioni	12	17	23	13	6
contatti con ser. Pubblici/strutture sanitarie	26	47	151	103	132
contatti famigliari	351	465	349	364	229
monitoraggi mediante contatti di controllo	2065	2258	1947	2562	3033

A fronte delle recenti esigenze di fragilità del corpo sociale, da alcuni anni è emersa la necessità di rimodulare il servizio per offrire un supporto più mirato e adeguato alle nuove emergenze.

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.

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.

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.

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.

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).

Alcuni esempi di prestazioni erogate gratuitamente sono il modello ISEE, modelli ISEEU per studenti universitari, certificazione RED, mentre la compilazione della dichiarazione annuale dei redditi modelli 730 e Unico, predisposizione pagamento IMU - TASI, pratiche per colf e badanti, dichiarazioni e pratiche di successione vengono effettuate dietro richiesta di contributo a tariffe agevolate.

Nel corso del 2018 sono state evase oltre 400 pratiche.

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 2018 la Cooperativa Pandora ha attivato 9 settimane di Centro estivo nella sala di via Ornato 7 con 70 iscritti in totale ed una media di 21 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 si organizzano uscite per spettacoli, concerti o visite culturali e numerose iniziative di aggregazione sociale.

La sede del CAD è un ampio locale sito in via Ornato 7 attrezzato con cucina e tavoli ed un'ampia zona per attività creative e laboratoriali dove operano 2 operatori assistenziali e 2 educatori professionali.

TEATRO DELLA COOPERATIVA

La linea artistica del Teatro della Cooperativa è contraddistinta dall'interesse per i temi legati al quotidiano e all'attualità, spesso il Teatro viene annoverato nella categoria del teatro civile e di impegno sociale. Un teatro di contenuti, riconosciuto a livello Nazionale.

Nell'ambito della circuitazione, il Teatro della Cooperativa ha realizzato, nel corso del 2018, un totale di 66 repliche fuori sede.

Proprio l'attività di produzione ha ottenuto un grande riscontro di pubblico e critica, trovando ospitalità, come negli anni precedenti, presso i teatri centrali di Milano, quali il Teatro Franco Parenti, Teatro Carcano, il Teatro Filodrammatici di Milano e Piccolo Teatro - Teatro Studio Melato. In particolare, presso questi ultimi due teatri il Teatro della Cooperativa sarà ospite anche nel 2019.

Il Teatro della Cooperativa ha partecipato inoltre a numerosi festival:

Festival All You Need Is Pop - la tre giorni di eventi e incontri di Radio Popolare che ogni anno va in scena all'ex ospedale psichiatrico Paolo Pini, **L'ultima luna d'estate** - festival di teatro popolare e di ricerca, che ha per speciale cornice ambientazioni suggestive del Parco del Curone e delle colline della Brianza, **Festival dei Monologhetti** di Ceriale, il **Lunatico Festival di Trieste**, il **Festival Scenari di Quartiere** (15 settembre) nel Quartiere Ardenza a Livorno, il **Festival della Biodiversità**, manifestazione nazionale sui temi della natura e della sostenibilità che si è tenuta a settembre al Parco Nord di Milano e per il secondo anno consecutivo al Festival della Mente a Sarzana, che ospita pensatori, scrittori, filosofi, intellettuali e artisti di chiara fama, organizzando incontri, lezioni, concerti e selezionati spettacoli di alta qualità rivolti ad un pubblico curioso e preparato.

Nel 2018 le nuove produzioni del Teatro della Cooperativa sono state 12:

1. MATILDE E IL TRAM PER SAN VITTORE
2. I SETTE VIZI CAPITALI – Invidia / Ira / Accidia / Avarizia / Gola e Lussuria
3. FILAX ANGHELOS - ANGELO CUSTODE
4. ENTUSIASMOZERO
5. EL PIPERITO

6. IL MATTO 3 ovvero io non sono Stato
7. PROPAGANDA
8. ATTENZIONE! EPOPEA DELL'IRREALTÀ DI NIGUARDA
9. D.E.O. EX MACCHINA – primo studio
10. BARTLEBY
11. LA CANZONE È FEMMINA Omaggio al variegato atlante dell'universo donna
12. LA VITA È... IMPROVVISAZIONE

Nel 2018 il Teatro della Cooperativa ha ospitato due grandi eventi del calendario culturale cittadino, ottenendo un grandissimo successo di pubblico: MiTo SettembreMusica, (festival internazionale che fin dal 2007 unisce le città di Milano e Torino in un fitto calendario di eventi di musica classica), e la Prima Diffusa della Scala (un progetto del Comune di Milano e di Edison per far vivere la Prima Scaligera in tutta la città). IMPORTANTI ARTISTI IN SCENA – Tra i vari attori ospitati in stagione, particolare rilievo ha avuto la presenza di Giulia Lazzarini, Paolo Rossi, Paolo Hendel, Serra Ylamz, Debora Villa, Antonio Cornacchione e Bebo Storti.

In scena anche: Massimiliano Loizzi, le storiche attrici del Teatro della Cooperativa Marta Marangoni e Rossana Mola. Ampio spazio è stato dato a giovani attori e compagnie, come gli attori della compagnia La Confraternita del Chianti.

SPETTATORI IN SEDE: 15.959

12 DEBUTTI (tra prime nazionali e milanesi)

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 di tutte le iniziative intraprese nel corso dell'anno dal Consiglio di Amministrazione, dalla struttura e dalle diverse Associazioni che gravitano intorno alla Cooperativa, oltre a articoli di attualità e interesse per i nostri Soci.

Il periodico ha una tiratura di circa 4.000 copie, viene distribuito in tutti gli stabili di Abitare, nelle sale aperte al pubblico, presso tutti gli sportelli ed è consultabile anche on line sul sito di Abitare in una nuova versione sfogliabile.

Il comitato di redazione, incaricato dal Consiglio di Amministrazione nel corso del 2017 e costituito dal Presidente, dal Consigliere incaricato della Comunicazione Ostoni, dal consigliere Giraudi, da alcune figure interne alla struttura e da una collaboratrice esterna 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.

INFORMASOCI

Rappresenta la novità editoriale del 2018. Pensato e voluto dalla Presidenza, è uno strumento cartaceo dal formato leggero – due pagine – 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.

CARTA DEI SERVIZI 2018 – 'SOCIO, ESSERE E AVERE'

L'appuntamento annuale dedicato a tutto ciò che va oltre l'assegnazione dell'alloggio: i servizi, le convenzioni, le collaborazioni e i diritti che il Socio acquisisce diventando parte del corpo sociale di Abitare Soc. Coop.

IL LIBRO 'IL BELLO DEI QUARTIERI - l'altro cuore di Milano'

Il Consiglio di Amministrazione, in occasione del Natale 2018, ha voluto omaggiare i propri Soci con questo libro edito da Abitare. L'autrice, Lucia Giorgianni, accompagna il lettore per le strade di Affori, Dergano e Niguarda in un percorso alla scoperta di scorci di bellezza spesso sconosciuti anche ai residenti, realtà imprenditoriali presenti sul territorio da diverse generazioni e associazioni locali che portano avanti il concetto di 'fare comunità'. Il testo è accompagnato da numerose immagini che esaltano la bellezza della nostra Periferia quale nuovo centro di vita cittadina e di aggregazione. Grazie al prezioso contributo di importanti sponsor (Banco BPM, Legacoop Lombardia, Unipol-Esseaefte Srl) il libro è stato completamente auto-finanziato.

IL SITO

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 sicura utilità la sezione dedicata agli alloggi disponibili per i soci, arricchita da fotografie, piantine e dettaglio dei costi atti a facilitare la scelta. Una sezione dedicata è rivolta 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 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.

I Consigli di Quartiere e le iniziative da loro svolte

A Febbraio 2018, come stabilito nei Regolamenti, si sono tenute le elezioni per il rinnovo dei consigli di Quartiere. Le elezioni si sono svolte in 19 seggi, hanno votato 1.065 soci pari al 39% dei 2.754 aventi diritto al voto.

Il ruolo dei Consigli di Quartiere resta fondamentale nel meccanismo di condivisione e comunicazione con il Corpo Sociale.

Numerose sono le riunioni e gli incontri, anche tenute nei Quartieri, della Direzione e dell'Ufficio Tecnico per prendere in carico, risolvere ed approfondire tematiche di migioria ma anche di manutenzione ordinaria per la conservazione del Patrimonio.

I Consigli di Quartiere mantengono con i Soci, con il Consiglio di Amministrazione e con la struttura operativa della Cooperativa da sempre un rapporto di fiducia e collaborazione.

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 11, 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 dal 2017**
- Con **Cascina Biblioteca società cooperativa Onlus e Unione Italiana Lotta Distrofia Muscolare**, Abitare ha sviluppato significativi progetti sulla residenzialità protetta integrando queste esperienze nei contesti dei quartieri dove sono ospitati. Lo scopo quotidiano è fornire sostegno all'autonomia attraverso l'integrazione e la vita in comunità. **N. 3 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**
- **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**

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 31/12/2018 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):

	31/12/2018	31/12/2017	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette	138.484	215.796	(77.312)
Immobilizzazioni materiali nette	328.585.498	328.680.956	(95.458)
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie	3.225.302	2.590.272	635.030
Capitale immobilizzato	331.949.284	331.487.024	462.260
Rimanenze di magazzino	3.741.948	6.509.107	(2.767.159)
Crediti verso Clienti	1.081.740	1.270.840	(189.100)
Altri crediti	1.226.638	1.146.950	79.688
Ratei e risconti attivi	138.019	145.778	(7.759)
Attività d'esercizio a breve termine	6.188.345	9.072.675	(2.884.330)
Debiti verso fornitori	3.126.268	2.322.296	803.972
Acconti	1.055.246	1.072.435	(17.189)
Debiti tributari e previdenziali	563.297	661.108	(97.811)
Altri debiti	41.883.997	42.759.620	(875.623)
Ratei e risconti passivi	1.692.595	1.700.284	(7.689)
Passività d'esercizio a breve termine	48.321.403	48.515.743	(194.340)
Capitale d'esercizio netto	(42.133.058)	(39.443.068)	(2.689.990)
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	669.761	623.989	45.772
Debiti tributari e previdenziali (oltre l'esercizio successivo)			
Altre passività a medio e lungo termine	9.168.035	6.968.421	2.199.614
Passività a medio lungo termine	9.837.796	7.592.410	2.245.386
Capitale investito	279.978.430	284.451.546	(4.473.116)
Patrimonio netto	(230.906.770)	(231.779.311)	872.541
Posizione finanziaria netta a medio lungo termine	(63.419.592)	(65.097.877)	1.678.285
Posizione finanziaria netta a breve termine	(27.262.352)	(30.072.509)	2.810.157
Mezzi propri e indebitamento finanziario netto	(321.588.714)	(326.949.697)	5.360.983

Lo stato patrimoniale riclassificato evidenzia un consolidamento della solidità patrimoniale della società, senza mostrare scostamenti rilevanti tra i valori di bilancio relativi all'esercizio 2018 e 2017.

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 2018 sono stati venduti 6 dei 7 appartamenti dell'intervento di via Castellammare che erano in rimanenza.

Tra le passività va segnalato il miglioramento della posizione finanziaria netta, soprattutto 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.

	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
Margine primario di struttura	(101.042.514)	(99.766.286)	(100.599.970)
Quoziente primario di struttura	0,70	0,70	0,70
Margine secondario di struttura	(27.785.126)	(27.017.426)	(27.295.661)
Quoziente secondario di struttura	0,92	0,92	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):

	31/12/2018	31/12/2017	Variazione
Ricavi netti	17.076.334	16.060.630	1.015.704
Costi esterni	12.387.240	10.012.391	2.374.849
Valore Aggiunto	4.689.094	6.048.239	(1.359.145)
Costo del lavoro	1.690.892	1.714.127	(23.235)
Margine Operativo Lordo	2.998.202	4.334.112	(1.335.910)
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	1.267.709	2.642.498	(1.374.789)
Risultato Operativo	1.730.493	1.691.614	38.879
Proventi non caratteristici			
Proventi e oneri finanziari	(1.495.649)	(1.439.647)	(56.002)
Risultato Ordinario	1.005.056	875.580	129.476
Rivalutazioni e svalutazioni	(255.033)	(26.919)	(228.114)
Risultato prima delle imposte	750.023	848.661	(98.638)
Imposte sul reddito	245.532	330.275	(84.743)
Risultato netto	504.491	518.386	(13.895)

Tra i dati sopra esposti è importante segnalare prima di tutto il perdurare dell'incremento dei ricavi, dovuto alla sostanziale saturazione dei locali commerciali 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.

Il forte incremento della voce "Costi esterni" è determinato esclusivamente dalla variazione negativa delle rimanenze dovuta alle numerose vendite effettuate nel 2018.

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.

	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
ROE netto	0,00	0,00	0,00
ROE lordo	0,00	0,00	0,00
ROI	0,01	0,01	0,01
ROS	0,15	0,14	0,14

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 2018 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 redatto nel 2017.

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 2018	A fine 2017	A fine 2016
Alloggi assegnati	130	125	171
Alloggi disponibili	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 31/12/2018, era la seguente (valori in Euro):

	31/12/2018	31/12/2017	Variazione
Depositi bancari	2.754.469	2.160.853	593.616
Denaro e altri valori in cassa	47.985	42.665	5.320
Disponibilità liquide	2.802.454	2.203.518	598.936
Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	14.136.185	14.006.040	130.145
Obbligazioni e obbligazioni convertibili (entro l'esercizio successivo)			
Debiti verso banche (entro l'esercizio successivo)	2.590.707	3.783.916	(1.193.209)
Debiti finanziari verso soci (entro l'esercizio successivo)	41.610.284	42.498.151	(887.867)
Debiti verso altri finanziatori (entro l'esercizio successivo)			
Anticipazioni per pagamenti esteri			
Quota a breve di finanziamenti			
Crediti finanziari			
Debiti finanziari a breve termine	44.200.991	46.282.067	(2.081.076)
Posizione finanziaria netta a breve termine	(27.262.352)	(30.072.509)	2.810.157
Obbligazioni e obbligazioni convertibili (oltre l'esercizio successivo)			
Debiti verso banche (oltre l'esercizio successivo)	48.278.806	50.038.820	(1.760.014)
Debiti finanziari verso soci (oltre l'esercizio successivo)	15.140.786	15.117.630	23.156
Debiti verso altri finanziatori (oltre l'esercizio successivo)			
Anticipazioni per pagamenti esteri			
Quota a lungo di finanziamenti			
Crediti finanziari		(58.573)	58.573
Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine	(63.419.592)	(65.097.877)	1.678.285
Posizione finanziaria netta	(90.681.944)	(95.170.386)	4.488.442

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 migioria 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.

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.

	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
Liquidità primaria	0,39	0,37	0,42
Liquidità secondaria	0,47	0,50	0,52
Indebitamento	0,52	0,53	0,54
Tasso di copertura degli immobilizzi	0,91	0,92	0,92

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, il quale nel concreto può presentare problemi nella sua 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. Nel 2018 è stata effettuata una piccola svalutazione per adeguare il valore di bilancio di alcuni titoli a quello di vendita (effettuata a gennaio 2019).

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	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
Patrimonio netto	230.906.772	231.779.312	231.222.606
Debiti a M/L	99.613.948	100.954.861	103.608.326
Attivo immobilizzato	328.937.423	329.390.322	331.220.349
Rapporto	1,00	1,01	1,01

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 abbiamo avuto una diminuzione di circa 850.000 euro; la flessione è data principalmente dalla necessità di utilizzo del risparmio soprattutto dalle fasce più giovani maggiormente penalizzate dal perdurare della crisi in atto e quindi costrette ad attingere ai risparmi propri e della famiglia. I prelevamenti si sono verificati in modo abbastanza ricorrente nei casi di decessi dei soci più anziani; spesso gli eredi, neppure soci di Abitare, hanno preferito trasferire i fondi.

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%.

Nei primi mesi del 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 31/12/2018						
Liquidità (cassa e banche)	3.102.453	+	Prestito Sociale		=	
Titoli	14.136.185		Depositi ordinari	36.513.618		
Titoli in pegno	-1.600.000		Depositi vincolati	19.801.476		31,87%
Crediti esig. entro anno successivo	2.308.379		Totale	56.315.094		
Totale Liquidità	17.947.017					

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 2018 sono stati stralciati € 136.083 di crediti giudicati inesigibili, utilizzando il fondo preconstituito, che è stato incrementato di ulteriori € 265.100 come accantonamento per rischi su crediti a causa della scarsa probabilità di incasso.

L'incremento della morosità rispetto all'anno precedente è stato di circa 54 mila Euro, di cui 44 mila dovuto all'incremento dei debiti accumulati da parte di soci già morosi. Il recupero dei crediti in sofferenza ha apportato risorse per circa 169 mila Euro.

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

Anni	TOTALE
< 1970	27.966
1971-2000	190.368
2001-2005	172.896
2006-2010	406.525
2011-2015	46.546
2016	37.824
contratti risolti	25.792
Totale	907.916

I rapporti con le imprese partecipate o controllate

Di seguito tabella con elenco partecipazioni e percentuale di possesso

	Valore lordo 31/12/2018	Fondo svalutazione	Svalutazione 2018	Valore netto 31/12/2018	% 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	- 275		-	1 quota
Azioni C.C.F.S.	6.386			6.386	1 quota
Azioni Ceref (n.8 x € 258)	2.064			2.064	
Unipol-immobiliare nomentana	5			5	
Esseaffe	40.000	- 8.691		31.309	
Consorzio Gerenzano	4.500			4.500	3,00%

TOTALE ALTRE PARTECIPAZIONI	72.406	- 8.966		63.440	
La Nostra Piazza	150.000			150.000	50%
TOTALE IMPRESE COLLEGATE	150.000	-	-	150.000	

Abitare non detiene partecipazioni di controllo.

Nel corso del 2018 la partecipazione in Corcab Sviluppo è stata riclassificata nell'attivo circolante in quanto a febbraio 2019 si è perfezionata la vendita.

Informazioni circa il valore delle rimanenze

Il bilancio mostra un valore delle rimanenze pari ad € 3.741.949, in diminuzione rispetto al 2017, come indicato dalla tabella sottostante.

RIMANENZE	RIMANENZE AL 31.12.17	VARIAZIONI	RIMANENZE AL 31.12.18
Immobile Grazioli	4.847	0	4.847
Immobile Scarsellini	73.699	-73.699	0
Immobile Luino	3.345.985	-1.094.985	2.251.000
Immobile Gerenzano	32.533	-31.344	1.189
Immobile Robecco	1.312.913	0	1.312.913
Immobili via Castellammare	1.739.131	-1.567.131	172.000
Totale	6.509.107	-2.767.158	3.741.949

La variazione in diminuzione è dovuta alla vendita quasi totale degli appartamenti di Via Castellammare e all'adeguamento di valore dell'immobile sito a Luino, per adeguarlo agli ultimi prezzi di mercato.

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 325.684.147 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 2018 l'impairment test non ha evidenziato perdite durevoli di valore per immobili pertanto non si è proceduto a nessuna svalutazione.

Informazioni circa la voce dei debiti

Una delle componenti principali di tale voce è il debito verso soci per finanziamenti 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 € 64.251.966, in aumento di € 379 mila rispetto all'esercizio precedente per quanto riguarda le cauzioni prestate dai soci assegnatari e in

diminuzione di € 864 mila per quanto riguarda il prestito sociale.

I finanziamenti bancari ammontano a euro 50.869.513, 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 17/10/2018 è stata ratificata un'ulteriore copertura da 10.000.000, alle stesse condizioni e per la medesima durata della precedente, 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 è 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 20.000.000 di capitale su un'esposizione di 45.000.000.

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 2018 sono state osservate tutte le norme prescritte in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro. In sostituzione di un dipendente dimissionario titolare della nomina a RSPP, nel mese di settembre 2018 il Consiglio di Amministrazione ha incaricato il Consigliere Ennio Colnago, figura in possesso dei requisiti oltre che di una conoscenza approfondita della nostra Società, quale nuovo Responsabile del Servizio di Prevenzione e Protezione. Con l'occasione, il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di affidare al Direttore, con il supporto del Consigliere Colnago, l'aggiornamento del DVR (Documento di Valutazione dei Rischi) nonché di valutare la necessità di nominare un eventuale ASPP (addetto al servizio di prevenzione e protezione) interno scelto tra i dipendenti.

Per quanto riguarda le altre figure individuate ai sensi del D.Lgs 81/08, sono state confermate in azienda tutte le nomine necessarie alle funzioni di sicurezza e primo soccorso, antincendio ed evacuazione.

Il Consiglio di Amministrazione ha proseguito nell'opera di miglioramento della struttura in termini di formazione del personale: nel mese di marzo 2018, infatti, Abitare ha aderito al Piano Interaziendale di Formazione Tecnica attivato da Foncoop.

Grazie a tale adesione, è stato possibile erogare gratuitamente circa 174 ore di formazione ai dipendenti sulle più disparate materie: sono infatti stati conseguiti i corsi di aggiornamento obbligatori per sicurezza ai sensi del D.Lgs 81/08 per tutti i dipendenti, corsi di aggiornamento sui nuovi reati presupposto ai sensi del D.Lgs 231/01 e relativo Modello Organizzativo, 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	1.036.750
Impianti e macchinari	2.750
Attrezzature industriali e commerciali	
Altri beni	33.981

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

	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
valore della produzione	15.079.388	16.224.944	13.211.495
marginare operativo lordo	2.998.202	4.334.112	2.473.928
Risultato prima delle imposte	750.023	848.661	501.559

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 31/12/2018
ATTIVO	
Attività disponibili	23.126.984
Liquidità immediate	2.802.454
Liquidità differite	16.582.582
Rimanenze finali	3.741.948
Attività fisse	331.949.284
Immobilizzazioni immateriali	138.484
Immobilizzazioni materiali	328.585.498
Immobilizzazioni finanziarie	3.225.302
CAPITALE INVESTITO	355.076.268
PASSIVO	
Debiti a breve	49.413.506
Debiti a medio/lungo	74.755.992
Mezzi propri	230.906.770
FONTI DEL CAPITALE INVESTITO	355.076.268

Attività fisse	331.949.284	Mezzi propri	230.906.770
93%		65%	
		Debiti a medio/lungo	74.755.992
		21%	
		Debiti a breve	49.413.506
Attività disponibili	23.126.984	14%	
CAPITALE INVESTITO	355.076.268	FONTI DEL CAPITALE INVESTITO	355.076.268

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 58 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 DLgs 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

L'azione del Consiglio di Amministrazione prosegue in diverse direzioni. Dal punto di vista economico-finanziario, continua l'opera di contenimento dei costi, di massimizzazione dei ricavi e di rafforzamento della struttura patrimoniale attraverso la progressiva riduzione dell'indebitamento, così come previsto dal piano finanziario ad orizzonte quinquennale approvato nell'autunno del 2017 e rivisto dal Consiglio nel dicembre 2018. Dal punto di vista sociale, è viva la preoccupazione e forte l'impegno nel coinvolgere i soci nella vita della Cooperativa.

Alta è l'attenzione del CdA verso i bisogni non solo abitativi del Corpo Sociale, ma verso tutte quelle azioni che possano rendere migliore la qualità del vivere collettivo e individuale. A tal proposito il Consiglio è sempre attento ad allacciare nuovi contatti con le associazioni del territorio per implementare le azioni rivolte ai servizi di carattere sociale.

Per quanto riguarda le azioni sul patrimonio, dopo la firma della Convenzione con il Comune di Milano per l'Area Passerini si è dato avvio all'opera di demolizione per la realizzazione del nuovo complesso immobiliare già annunciato e molto atteso. La realizzazione e la vendita delle unità immobiliari avverranno poi attraverso La Nostra Piazza srl.

È in corso di perfezionamento la convenzione con il Comune di Robecco s/Naviglio, in seguito alla quale si addiverrà al frazionamento in lotti del terreno.

Costante è anche l'impegno per la vendita dell'immobile di Luino.

Per quanto riguarda il patrimonio a proprietà indivisa, anche per il 2019 si prevedono interventi rivolti alla manutenzione e alla conservazione del patrimonio immobiliare.

Destinazione del risultato d'esercizio

Signore Socie e Signori Soci,

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

Risultato d'esercizio al 31/12/2018	Euro	504.491
3% ai fondi mutualistici ex art. 11 legge 59/92	Euro	15.135
30% a riserva legale	Euro	151.347
67% a riserva indivisibile ex art. 12 legge 904/77	Euro	338.009

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*