

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 31/12/2020

Condizioni operative e sviluppo dell'attività

Gentili Socie, gentili Soci,

l'anno 2020 è stato forse l'anno più difficile dal dopoguerra. La pandemia provocata dal virus Covid-19 ha messo a dura prova il nostro sistema economico, sociale e sanitario che pensavamo invincibili e pronti a gestire ogni evenienza.

In maniera del tutto inaspettata il mondo si è invece trovato ad affrontare problemi inattesi di ogni tipo: il lutto, la paura, il distanziamento sociale, la segregazione domiciliare, il blocco delle attività economiche.

In questo contesto, la dimensione urbana e l'ambito della famiglia sono diventati centrali ed essenziali, e la casa stessa ha assunto una valenza molto più forte, a tratti totalizzante della nostra esistenza.

Quello che di solito è uno degli spazi in cui ci troviamo a vivere, è diventato per molti l'unico luogo in cui allo stesso tempo abbiamo lavorato, studiato, giocato, passato il tempo libero.

Come comunità di abitanti, la Cooperativa si è trovata al centro di queste nuove dinamiche ed ha cercato di assolvere al proprio ruolo nella maniera più completa e solidale.

A partire dal mese di marzo il Consiglio di Amministrazione ha individuato alcuni ambiti di azione su cui attivarsi.

Prima di tutto abbiamo organizzato la prevenzione del contagio, predisponendo le azioni di sanificazione scrupolosa dei nostri stabili e dotando tutti i dipendenti e le strutture dei necessari dispositivi di protezione.

Allo stesso tempo abbiamo rivolto l'attenzione a tutte le azioni di supporto nei confronti dei Soci, organizzando la spesa a domicilio, la consegna dei farmaci, il ritiro della spazzatura delle persone in quarantena, ma soprattutto istituendo un centro di ascolto pronto a gestire tutte le emergenze, principalmente nei confronti delle persone anziane, sole o più fragili, inserendoci nella gara di solidarietà che si è spontaneamente originata nei nostri quartieri ad opera di tanti Soci volontari.

Anche le attività commerciali aperte al pubblico, ospitate nei locali della Cooperativa e con le quali d'abitudine intratteniamo rapporti di fiducia reciproca e di relazioni orientate al lungo termine, sono state supportate per quanto possibile, per contribuire a mitigare i danni sofferti dalla lunga interruzione della loro attività.

Questo ha comportato modifiche importanti nella nostra organizzazione interna e nel modo di lavorare, cercando da un lato di mantenere il più possibile inalterato il servizio ai nostri Soci, mantenendo il presidio tecnico e di sportello, e dall'altro di attivare le forme consigliate di lavoro agile, per prevenire i contagi e permettere ai nostri collaboratori di conciliare nuove esigenze, rese più severe dalle difficoltà dei trasporti.

Crediamo che un ringraziamento caloroso vada rivolto a tutti i nostri collaboratori, e soprattutto ai custodi dei nostri stabili, per l'impegno ed il senso del dovere che hanno dimostrato in questi mesi difficili, ed anche ai nostri fornitori abituali, che non hanno fatto mancare il loro supporto.

Una gratitudine profonda va tributata a tutti gli operatori sociali e sanitari, con particolare riferimento a quelli di Cascina Biblioteca che ci seguono più da vicino, per l'opera che hanno svolto e che stanno tuttora svolgendo a favore di chi ha bisogno.

Dispiace tuttavia rilevare che non tutti i Soci hanno compreso l'importanza di rispettare le norme sanitarie, che non vanno vissute come una limitazione odiosa delle libertà personali, ma come uno sforzo collettivo, necessario al fine di preservare la salute a beneficio di tutti.

Naturalmente non abbiamo mancato di approfittare anche noi dei sostegni economici offerti dallo Stato, quali la cassa integrazione o la garanzia sui prestiti bancari, o dai privati, come la fondazione che ci ha beneficiato di alcuni contributi: abbiamo cercato di trasferire sulla collettività queste facilitazioni, sostenendo per quanto possibile gli enti no profit a noi vicini, abbiamo contribuito insieme ad altre Cooperative all'acquisto di respiratori da donare agli ospedali di Milano ed effettuato donazioni alla Protezione Civile.

Sappiamo bene che è stato un anno molto difficile anche dal punto di vista della comunicazione, proprio quando invece ci sarebbe stato maggior bisogno di condividere, di vincere l'isolamento e di trasmettere testimonianze di presenza.

Nostro malgrado, l'assemblea dei Soci dello scorso anno ha dovuto tenersi, nel rigoroso rispetto delle norme di legge e di distanziamento, in una maniera che non ha favorito lo scambio di idee ed il confronto con i Soci a cui siamo abituati.

L'utilizzo del cosiddetto "rappresentante designato" ha comunque permesso ad un numero elevatissimo di Soci di esprimere il proprio voto, seppur in maniera sintetica, ma comunque incoraggiante quale testimonianza di una volontà di partecipazione estremamente significativa, che si è riflessa nelle Elezioni Primarie con un'affluenza mai avvenuta in cooperativa.

Per superare queste difficoltà, abbiamo cercato di incrementare fin dal nostro insediamento i momenti di incontro e di condivisione con i Consigli di Quartiere, adottando le moderne tecniche di comunicazione attraverso numerose videoconferenze informali, inizialmente in maniera molto timida, e poi via via sempre più convinta, mano a mano che anche i meno esperti hanno iniziato ad apprezzarne l'efficacia e la rapidità di utilizzo.

La sempre più elevata partecipazione, il clima sereno di confronto e la cordialità che traspare da queste riunioni, ci portano a pensare di essere sulla strada giusta.

È infatti convinta intenzione di questa Amministrazione mantenere con il corpo sociale e con i Consigli di quartiere, quale organismo intermedio di raccordo, un rapporto trasparente e continuo di informazione, di confronto e di coinvolgimento.

Particolare attenzione è stata posta anche nella redazione del nostro giornale e delle newsletters settimanali, nel tentativo di raggiungere anche i Soci meno abituati alle moderne tecnologie, ed anche l'installazione delle bacheche elettroniche e la messa a disposizione della relativa applicazione sui telefoni va nella direzione di fornire una informazione sempre più tempestiva, completa ed interattiva.

Al di là delle emergenze sanitarie che, nostro malgrado, abbiamo dovuto gestire, nel suo primo anno di mandato questa Amministrazione ha mantenuto ben chiari gli assi di sviluppo della nostra Cooperativa, e non ha mancato di perseguirli anche in questi mesi difficili, con provvedimenti che hanno visto il Consiglio coeso ed unanime.

Prima di tutto, l'attenzione è sempre stata rivolta alla ricerca dell'equilibrio economico-finanziario di lungo termine. Il bilancio dell'anno sociale 2020, sottoposto alla approvazione dei Soci, conferma la buona salute della nostra Cooperativa, grazie ad una gestione dedicata a valorizzare il nostro ingentissimo patrimonio, a non sperperare le risorse, ad alleggerire le spese a carico dei nostri Soci, ed a ridurre l'esposizione finanziaria.

Il mantenimento del prestito sociale è la conferma della immutata fiducia dei nostri Soci, incoraggiata dalla significativa riduzione dell'indebitamento bancario e dai risultati economici di questi anni, in continuo miglioramento.

Parte delle risorse economiche così generate è stata impiegata per migliorare il livello di servizio ai Soci, dotando la nostra struttura di migliori mezzi tecnologici ed umani che le permetteranno di essere sempre più presente e capace di fornire risposte tempestive sia in ambito tecnico, sia amministrativo, sia per favorire l'adeguato inserimento abitativo dei nuovi Soci.

Una parte significativa di queste risorse è stata invece impiegata per potenziare i nostri sforzi in ambito sociale, volti a fornire ai Soci una assistenza sempre più adeguata. Per questo motivo è stato rinnovato l'impegno per monitorare e supportare le fasce più deboli, le famiglie, i bisognosi, gli anziani soli, i disabili, che costituiscono una frazione significativa del nostro corpo sociale.

Questa Amministrazione è infatti molto determinata a favorire prima di tutto la creazione di una vera "comunità di abitanti", rivolta a fornire non solo abitazioni, ma anche servizi alle persone, oltre a favorire ogni forma di aggregazione e di coinvolgimento, attraverso le associazioni da noi patrocinate, quali il Centro Culturale della Cooperativa, il Teatro della Cooperativa, l'Associazione Quelli del Villaggio e l'Associazione Insieme nei Cortili, animata da tutti i nostri Consigli di Quartiere.

Abitare si trova nella posizione molto favorevole di poter fare leva sul proprio patrimonio finanziario, di reputazione e di relazioni per diffondere una cultura sociale al nostro interno e nell'ambiente in cui operiamo.

Per questa ragione abbiamo ritenuto opportuno promuovere la costituzione di un nuovo soggetto, realizzata nei primi mesi del 2021, la "Fondazione Abitiamo", che in maniera separata ma sinergica con la Cooperativa, si possa attivare nell'ambito dei finanziamenti agli enti no profit per reperire le risorse necessarie a sviluppare iniziative, capaci di coniugare la valenza sociale con il rispetto degli equilibri finanziari, come per la valorizzazione di alcuni spazi commerciali di grande impatto sui quartieri, quali quelli esistenti in via Val di Ledro, in via Zanolì e in via Scherillo.

Va letto anche in quest'ottica il grande sforzo in atto per approfittare in pieno delle agevolazioni fiscali offerte dal cosiddetto "Superbonus 110%", che ci permetterà di rendere gran parte dei nostri stabili molto più efficienti dal punto di vista energetico.

Il beneficio perseguito non è solo il risparmio di costi, immediatamente tangibile nelle bollette dei nostri Soci, ma anche l'aspirazione ad avere degli edifici "ad energia quasi zero" e "carbon free", che consumano non più gas fossile, ma la corrente elettrica prodotta dai nostri pannelli fotovoltaici.

L'attenzione all'ambiente in cui viviamo e la volontà di contribuire a ridurre l'inquinamento è una sensibilità che parte da lontano, dall'intenzione di disporre di caldaie efficienti, di luci a basso consumo e di case dell'acqua installate per evitare l'utilizzo della plastica. È un impegno che questo Consiglio di Amministrazione intende perseguire con grande determinazione.

Care Socie, Gentili Soci,

nel momento in cui scriviamo, l'emergenza sanitaria è lontana da essere terminata, ma ormai se ne scorge la fine con l'avvio faticoso ma incoraggiante della campagna di vaccinazione.

La nostra memoria corre a tutti i Soci defunti, colpiti dal contagio. Sono molti, e naturalmente non li possiamo citare tutti, ma il loro ricordo rimarrà sempre vivo tra di noi.

Il bilancio che vi stiamo illustrando dimostra che la nostra Cooperativa è forte e in grado di superare questo passaggio difficile, insieme ai Soci che ne fanno parte.

La fine della pandemia ci lascerà più soli, più disorientati, ma sicuramente ancora più uniti e solidali. Spetta a noi non disperdere quanto di buono questa esperienza ci ha portato.

Con questo auspicio vi invitiamo ad approvare il bilancio chiuso al 31/12/2020, espressione dell'andamento economico e patrimoniale della nostra Cooperativa, che riporta un risultato positivo pari a euro 1.307.115 prima delle imposte e ad euro 884.840 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 tenendo conto, come già avvenuto in passato, delle variazioni legislative indicate dal D.Lgs n.139 del 18 agosto 2015, tramite il quale è stata data attuazione alla Direttiva 2013/34/UE. Per effetto di tale D.Lgs sono stati modificati i principi contabili nazionali OIC.

Come sempre, la valutazione delle poste di bilancio è stata fatta ispirandosi ai criteri generali di prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività, che lo rendono comparabile a quello degli anni precedenti.

Nel seguito di questa relazione trovate indicati in maniera dettagliata ed approfondita i principali fatti che hanno caratterizzato la nostra gestione nell'anno 2020, il primo del nostro mandato.

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

In materia di ammissione dei Soci, per gran parte del 2020 il Consiglio di Amministrazione, anche a causa della pandemia in corso, ha mantenuto chiuse le iscrizioni a Socio, così come deciso alla fine del 2019, proseguendo l'attività di pulizia del libro Soci finalizzata ad accertare la significanza del rapporto mutualistico intrattenuto con alcuni Soci in osservanza alle disposizioni del Ministero dello Sviluppo Economico e alle istruzioni dell'Associazione di categoria.

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

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

Nel corso dell'anno 2020 è proseguita anche l'attività di revisione del libro Soci avviata nel 2018, provvedendo alla cancellazione di quei Soci di cui è stata accertata l'irreperibilità all'ultimo domicilio conosciuto, ai sensi di Legge e dell'art. 14 dello Statuto Sociale.

I Soci iscritti al 31.12.2020 sono 6.222 mentre i Soci iscritti al 31.12.2019 erano 6.260.

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

L'Assemblea Generale dei Soci

Nel corso del 2020, in considerazione della situazione eccezionale di emergenza sanitaria determinata dalla pandemia Covid-19 e tenuto conto della normativa emergenziale emanata per ridurre gli assembramenti e tutelare la salute delle persone, l'Assemblea Generale Ordinaria dei Soci è stata convocata con le modalità previste dall'art. 106, comma sesto, del decreto legge n. 18/2020 (Cura Italia), convertito con legge n. 27/2020, consentendo l'intervento dei Soci e l'esercizio del diritto di voto da parte degli aventi diritto esclusivamente mediante conferimento di delega con istruzioni di voto al Rappresentante Designato, Notaio dott. Alberto Valsecchi.

L'Assemblea è stata convocata per l'approvazione del Bilancio chiuso al 31/12/2019, l'elezione degli organi sociali scaduti per fine mandato e la determinazione dei rispettivi compensi.

Lo strumento della delega ha permesso a ben 885 Soci di esprimere il proprio voto, approvando ad ampia maggioranza tutti gli argomenti posti all'ordine del giorno.

Molte sono state le proposte pervenute ed alcune colte dal Consiglio per l'operatività del triennio da affrontare.

Le Elezioni Primarie

Nonostante le difficoltà causate dalla pandemia in corso, la Cooperativa è riuscita, con il prezioso contributo e impegno della Commissione Elettorale, ad organizzare le Elezioni Primarie previste dal Regolamento per la Governance interna – A) Rinnovo del Consiglio di Amministrazione, garantendo la più ampia e democratica partecipazione dei Soci alla nomina dei componenti del CdA.

Sono stati istituiti 23 seggi coprendo praticamente tutti i quartieri di Abitare, hanno partecipato alla votazione ben 1.629 Soci, nel pieno rispetto delle norme di distanziamento, garantite da un rappresentante della struttura per ciascuna postazione.

Il Consiglio di Amministrazione

Il 15 giugno 2020 è entrato in carica il nuovo Consiglio di Amministrazione che ha avviato immediatamente la propria operatività.

La composizione del Consiglio di Amministrazione è la seguente:

Silvio Ostoni	Presidente
Valter Giraudi	Vice Presidente

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

Le Deleghe

La Consigliera Maria Grazia Morelli, la più votata alle primarie, è stata fin da subito delegata ai rapporti con i Consigli di Quartiere ed ha ricevuto anche, con il Consigliere Cesare Losi e il Direttore Gian Piero Carezzano la delega a sporgere denunce per conto della Società.

Al Consigliere Riccardo Ferrario è stata conferita la delega a rappresentare Abitare nei rapporti con i condomini Caianello, Grazioli e Palanzone.

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

Nel 2020 si sono tenute n. 11 sedute di CdA, precedute da "tavoli di lavoro" ai quali i membri del Consiglio hanno partecipato per affrontare temi più complessi e articolati come il Budget o il Bilancio, fin dal suo insediamento infatti il nuovo Consiglio ha iniziato a riunirsi in incontri informali tutte le settimane per condividere le problematiche quotidiane e preparare le delibere da assumere nelle sedute formali. Di tali discussioni e delibere ne è stato dato ampio resoconto al corpo sociale e soprattutto ai Consigli di Quartiere.

A causa della pandemia gli incontri in presenza con i CdQ ed i Soci nel 2020 non sono stati possibili, ma sono state implementate le conoscenze e le risorse informatiche per consentire l'organizzazione di incontri a mezzo videoconferenza che, con il passare dei mesi, hanno raccolto sempre più il gradimento dei Soci e dei Consiglieri di Quartiere.

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 2020 dal Presidente uscente e dal Presidente in carica dal momento della nomina.

Il Collegio Sindacale

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

Così come il Consiglio di Amministrazione, anche il Collegio Sindacale, scaduto per fine mandato, è stato nominato nel corso dell'Assemblea di giugno confermando due dei membri uscenti: il dott. Cesare Meregalli (Presidente), il dott. Salvatore Buscemi ed acquisendo un nuovo Sindaco: la dott.ssa Gabriella Ricciardi.

Il dott. Francesco Morabito, Sindaco uscente, e la dott.ssa Francesca Pozzi, sono stati nominati Sindaci supplenti.

Il Presidente del Collegio Sindacale, come previsto dal relativo Regolamento, ha anche ricoperto con grande serietà ed imparzialità il ruolo di Presidente della Commissione Elettorale, che ha curato tutte le fasi della campagna elettorale e lo svolgimento delle elezioni in modo esemplare, pur trovandosi nel bel mezzo dell'emergenza sanitaria, mantenendo sempre un ruolo al di sopra delle parti e compiendo ogni sforzo affinché questo momento di confronto e democrazia tanto atteso in Cooperativa si svolgesse in serenità.

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

La Lega delle Cooperative

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

Menzione Premio Quadrofedele

Il Bilancio del 2019 ha meritato una menzione speciale alla 22° edizione del Premio per i Bilanci delle Cooperative aderenti a Legacoop.

Al Consiglio uscente, al Presidente Viero Manicone, alla Direzione e alla struttura Amministrativa vanno i ringraziamenti del nuovo Consiglio.

Commissioni e Gruppi di Lavoro

Con il rinnovo del Consiglio di Amministrazione sono state confermate o istituite nuove Commissioni per affrontare temi, proporre soluzioni alle problematiche che la Cooperativa si trova ad affrontare quotidianamente o riflettere su come si svilupperà il futuro.

La Commissione per il rispetto dei Regolamenti, che si occupa di valutare l'applicazione di sanzioni ai Soci che reiteratamente non si attengono alle norme della Cooperativa è composta da Losi Cesare (Presidente), la Consigliera Sordini Patrizia, e i coordinatori dei CdQ Casano Francesco, Galimberti Marco e Volpi Giuseppe. Nel corso del 2020 la Commissione ha invitato il CdA a comminare n. 2 sanzioni.

Il Gruppo di Lavoro incaricato di definire il regolamento di gestione e i criteri di ripartizione dei ricavi provenienti dalle Sale Sociali è formato dai Consiglieri Grazia Morelli (COORDINATORE), Valter Giraudi e Riccardo Ferrario oltre ai CdQ Adele Restelli, Marco Galimberti, Giordano Venturi e Giuliano Ferreri.

È stato anche creato, su impulso di alcune proposte pervenute in Assemblea, un Gruppo di Lavoro, denominato "Abitare Domani", incaricato di riflettere su quello che potrebbe essere il futuro della cooperativa nel medio termine, coordinato dal Vice Presidente Valter Giraudi (COORDINATORE), affiancato dai Consiglieri Grazia Morelli e Laura Berti e da Davide Ostoni in rappresentanza della struttura e da un gruppo di Consiglieri di Quartiere.

Principali delibere assunte dal Consiglio di Amministrazione

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

- Installazione di impianti di sanificazione anti legionella dell'ACS in via Val d'Ossola e via Cicerone 17
- Rinnovo del contratto di appalto per il riscaldamento
- Utilizzo Superbonus 110%
- Rinnovo accordo integrativo con impiegati e custodi
- Adesione Bando Alloggi Sfitti
- Riordino autorimessa Maestri del Lavoro
- Installazione bacheche Laserwall nei Quartieri
- Costituzione Fondazione Abitiamo
- Istituzione posti bici nelle pensiline di via Abba/Conte Verde
- Eliminazione gas da alloggi ristrutturati
- Lavori efficientamento energetico via Cecchi
- Riduzione canoni alti da € 104 a € 98
- Riduzione addebiti "ex solidarietà Niguarda"
- Riserva in bando di alloggi per disabili

Fondazione Abitiamo

A partire dall'autunno 2020 Abitare ha progettato e promosso la costituzione di un nuovo soggetto giuridico, la Fondazione Abitiamo, formalizzata nelle prime settimane del 2021.

Tale Fondazione ha come scopo quello di:

- promuovere lo sviluppo economico, sociale e culturale dei territori a forte urbanizzazione incluse le periferie delle aree metropolitane nonché la condivisione dei valori di cittadinanza attiva e responsabile;
- favorire l'integrazione sociale, l'elevazione culturale, la tutela della salute e il miglioramento della qualità della vita delle persone residenti nei territori a forte urbanizzazione incluse le periferie delle aree metropolitane;
- sostenere il concetto di spazio urbano come luogo aperto all'incontro delle persone così che possano dialogare e integrarsi con il territorio valorizzando e attivando percorsi di sviluppo sociale, economico e relazionale;
- favorire la partecipazione, l'aggregazione e l'integrazione di risorse e la rigenerazione di legami sociali e solidaristici tra le persone che vivono e operano nelle comunità, specialmente sui quartieri di Niguarda, Affori e Dergano;
- porsi come luogo di aggregazione e di interconnessione tra soggetti diversi e idee progettuali in favore del territorio promuovendo e realizzando innovazione, rigenerazione sociale, risposta ai bisogni sociali e relazionali, valorizzazione di spazi pubblici e privati.

L'obiettivo di tale costituzione è quella di poter accedere, mediante un ente no profit, alla copiosa disponibilità di aiuti pubblici, a partire dai Fondi Europei fino a quelli erogati dagli enti locali, che sarebbero preclusi ad Abitare, che viene invece considerata un ente commerciale.

Tali fondi sono destinati a contribuire agli sforzi in atto nell'ambito sociale soprattutto per valorizzare gli spazi commerciali, già in precedenza adibiti a ristorazione, facendo loro acquisire una valenza sociale, di aggregazione territoriale e di sostegno all'occupazione, con particolare riferimento a quella svantaggiata mediante nuove progettualità da esplorare con le diverse realtà già attive sui territori.

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

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

Agli inizi del 2020 si è perfezionata definitivamente la presentazione del titolo autorizzativo della costruzione prevista nell'area di via Passerini.

Di conseguenza nel mese di giugno 2020 Abitare ha venduto alla società partecipata La Nostra Piazza srl, costituita in partnership con la Cooperativa Delta Ecopolis, il terreno sito all'angolo tra via Passerini e via Graziano Imperatore, al valore di perizia di € 2.500.000.

A seguire si è perfezionata la pratica di finanziamento mediante la concessione di un mutuo da parte di Banco BPM, finalizzato alla costruzione.

Nel corso del 2020 l'attività de La Nostra Piazza srl ha subito un rallentamento a causa della situazione di emergenza sanitaria dovuta al Covid-19, che ha fortemente rallentato le attività della Pubblica Amministrazione e di conseguenza quelle di cantiere.

Nella seconda parte dell'anno sono state avviate le prime opere di preparazione, con la realizzazione delle cesate e con l'ottenimento delle ultime autorizzazioni da parte degli enti del territorio.

L'attività di vendita, anch'essa ostacolata nella prima parte dell'anno dalle misure restrittive in atto per la salvaguardia della salute pubblica, è comunque proseguita con un ottimo riscontro da parte del pubblico. L'anno 2020 si è concluso infatti con la prenotazione di quasi metà degli appartamenti disponibili, per i quali nei primi mesi del 2021 si procederà con la sottoscrizione del contratto preliminare.

La fine dei lavori è prevista entro il 2023.

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

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

A fine 2020, considerando il valore della produzione, i ricavi rivenienti dall'attività verso Soci sono pari al

94,54%.

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.

Qui di seguito andremo ad illustrarvi, oltre ai fatti gestionali che hanno generato il risultato dell'esercizio 2020, anche tutte le attività sociali e i servizi rivolti ai Soci svolti nel corso dell'anno, con l'intento di relazionare, seppur non in modo dettagliato, l'insieme delle attività svolte in seno al Consiglio nell'esercizio in esame, nel rispetto della trasparenza, principio fondamentale per una buona amministrazione.

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 diffondere la cultura cooperativistica e le sinergie di rete, operare all'interno dei Quartieri con il duplice scopo di realizzare progetti di sviluppo economico e sociale.

Il 2020 è stato un anno di pressoché blocco delle attività sociali di natura culturale svolte in presenza.

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 anni:

tipo di intervento	2018	2019	2020
sostituzione vasca con doccia	4	2	2
sostituzione cucina a gas		2	
messa in sicurezza alloggio		2	2
totale	4	6	4

Nel corso del 2020 la procedura è stata adeguata all'evoluzione dell'organizzazione della struttura e del termine delle collaborazioni con realtà non più presenti sul territorio, ridefinendo inoltre le fasce ISEE di accesso al servizio, al fine di evitare abusi.

L'attività del 2020 è stata significativamente rallentata dalla segregazione sociale che ha sconsigliato l'accesso e gli interventi negli alloggi.

INSIEME NEI CORTILI Associazione

Insieme nei Cortili, fondata il 9 gennaio 2015, è l'Associazione dei Soci di Abitare, dei loro familiari ed amici che ne condividono i valori e gli obiettivi: costituita per promuovere le attività sociali nei Quartieri di Abitare, essa raccoglie la tradizione tipica delle feste nei cortili della Cooperativa e ne amplia perimetro e contenuti, 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 culturali e ricreativi, sportivi ed educativi, occasioni e opportunità d'incontro tra le persone.

Il 2020 si era avviato denso di programmi, con la locandina augurale che ricordava gli oltre cento eventi dell'anno precedente e le circa tremila presenze: sono stati proposti alcuni laboratori creativi ed incontri conviviali ma già l'otto marzo eravamo fermi e distanti, con la mimosa in mano e le mascherine sul volto. Chiuse le sale sociali e devoluti alla Protezione Civile una parte dei fondi per gli eventi, ci si è dedicati ai rapporti di vicinato e di mutuo sostegno che ci contraddistinguono.

Il 29 ottobre si sono svolte le assemblee in forma straordinaria ed ordinaria in rapida successione: all'unanimità sono stati approvati il nuovo Statuto, adeguato all'evoluzione del Terzo Settore, il rendiconto dell'anno precedente ed il nuovo Direttivo che si è proposto all'Assemblea.

Lo **Spazio Giovani**, la nostra sezione «specialistica» dedicata al supporto scolastico per le scuole medie dei nostri ragazzi e aperta al vicinato, si è adeguata alla situazione generale della scuola sostenendo i ragazzi a distanza con ottimo risultato. Anche nel 2020 Spazio Giovani è stato attore 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, per promuovere e stimolare la prevenzione ed il contrasto dei fenomeni di dispersione e abbandono scolastico degli adolescenti nella fascia di età compresa tra gli 11 ed i 17 anni.

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 via Hermada 14, sede della Cooperativa: 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.

Nonostante le difficoltà oggettive, nel 2020 il Centro non si è affatto fermato: gli incontri tipici del venerdì, tenuti da relatori di ottimo livello e dedicati a temi differenti (letteratura, teatro, scienza, cinema, attualità, storia, politica, filosofia, e altro) si sono svolti in ambiente protetto e sono stati tutti registrati e diffusi sul canale YouTube del Centro, raccogliendo un amplissimo seguito. I corsi di lingua straniera sono stati mantenuti in remoto e non si è neppure rinunciato al classico Concerto in Corte: "Noi ci siamo" è stato un appuntamento musicale "distanziato" per un concerto lirico con intermezzi strumentali.

"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 **Luogo di incontro** è un servizio dedicato esclusivamente ai Soci 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

Il servizio attende al miglioramento delle condizioni di vita dei Soci di Abitare, in particolare per quelli residenti all'interno degli alloggi della Cooperativa e quindi pone in essere iniziative di sostegno, di ascolto o di accompagnamento utili in tal senso e prioritariamente, nei confronti di anziani e di persone in difficoltà.

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

Obiettivo generale:

Sviluppare un Servizio di Monitoraggio dedicato ai Soci e ai residenti nei quartieri di Abitare (persone in stato di bisogno o in condizione di solitudine, famiglie con figli minori e adolescenti), con particolare attenzione alla Terza/Quarta età e alle situazioni complesse.

Attivare una micro-equipe con competenze Socio psicopedagogiche, in grado di affrontare le situazioni particolarmente fragili avviando connessioni con i servizi istituzionali del territorio (dai Servizi Sociali Comunali a quelli ospedalieri). Il metodo di intervento non prevede l'apertura di uno "Sportello", bensì la presenza della micro-equipe nel quartiere.

Conoscere e monitorare gli abitanti e le situazioni fragili. Monitorare il benessere della persona e della famiglia e dei minori; analizzare eventuali bisogni emergenti. Per le persone anziane il servizio si adopererà al fine di monitorare la situazione sia dal punto di vista delle autonomie personali che della socializzazione. Verificare il benessere cognitivo in modo da prevenire, per quanto possibile, situazioni di grave decadimento senile. Nel corso delle visite presso gli alloggi gli operatori di Cascina Biblioteca verificheranno lo stato dell'appartamento del Socio residente.

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

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

Dettaglio dei servizi erogati dallo sportello "Luoghi di Incontro" nel 2020:

Tipo di intervento	n. prestazioni effettuate
Supporto alla spesa	457
Supporto a piccole commissioni sanitarie	128
Supporto in piccole commissioni (posta, banca, disbrighi quotidiani)	100
monitoraggio stato di salute e necessità - telefonico o domiciliare	1.461
ascolto/ orientamento ai servizi/ supporto educativo/intervento assistente sociale	482
Totale	2.628

Accompagnamento dedicato ai Soci di Abitare.

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

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

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

Nel corso del 2020 sono stati effettuati circa 900 servizi di trasporto.

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.

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

Anche nel 2020, pur osservando le disposizioni di distanziamento sanitario e l'interruzione dovuta al lockdown, il CAF CISL MILANO ha erogato ai Soci e loro famigliari, nelle sedi messe a disposizione dalla Cooperativa, gratuitamente o a tariffe agevolate, il servizio di assistenza fiscale e amministrativa ed un servizio di Patronato gratuito (con esclusione delle prestazioni obbligatorie per cui viene richiesto un rimborso).

Nel corso dell'ultimo biennio sono state evase oltre mille pratiche così suddivise:

Servizi	Numero Pratiche 2019	Numero Pratiche 2020
730 Totali	331	437
---di cui Singoli	245	323
---di cui Congiunti	43	94
---di cui Pensionato	20	20
Isee	140	119
Bonus Gas/Luce	12	-
Imu-Tasi	4	3
Icric (invalidità civile)		1
Unico	25	-
RED	20	5
Totale	532	565

TEATRO DELLA COOPERATIVA

L'anno 2020 si trova a cavallo di due stagioni con un ricco ventaglio di attività in programma, che per rispondere alla situazione emergenziale dovuta alla pandemia sono state necessariamente ridotte e modificate. Quattro gli spettacoli prodotti e andati in scena. La sala del Teatro ha potuto ospitare il pubblico anche per l'evento di improvvisazione Il parassita con gli attori di Teatribù, per il debutto in prima nazionale e per le produzioni di repertorio I me chiamava per nome: 44.787 – Risiera di San Sabba e Coppia aperta, quasi spalancata con Alessandra Faiella.

La sala e il foyer del Teatro hanno inoltre ospitato l'esposizione Volti nel lager, una mostra di acquerelli realizzati da Massimiliano Speziani, la presentazione del libro di Daniele Biacchessi Radio on e, in collaborazione con il Centro Culturale della Cooperativa, il primo atto del film documentario La straordinaria storia degli antichi teatri di Milano.

Anche se più limitata a causa della pandemia, l'attività fuori sede ha comunque ottenuto un buon riscontro toccando molte regioni, tra cui Trentino Alto Adige, Veneto, Emilia Romagna, Toscana, Puglia e la Svizzera. Festival, come quello storico di Borgo Verezzi, L'ultima Luna d'Estate di Lecco, Suq Genova e rassegne cittadine quali l'Estate Sforzesca e AriAnteo hanno inserito nel loro cartellone alcune produzioni del Teatro.

La RASSEGNA TEATRO NEI CORTILI è stata realizzata con il sostegno di Abitare, che tra giugno e settembre ha animato i cortili delle storiche case di ringhiera di Niguarda, Dergano e Affori, è stata inaugurata alla presenza dell'Assessore alla Cultura del Comune di Milano Filippo Del Corno e del Presidente Silvio Ostoni.

Protagonisti della manifestazione sono stati, tra gli altri Debora Villa, Rafael Didoni, Paolo Rossi e i Duperdu. Gli eventi sono stati trasmessi in diretta streaming, in un'ideale estensione del concetto di teatro a domicilio.

L'attività di produzione e ospitalità in sede e quella fuori sede ha coinvolto più di 14.500 spettatori per un totale di 90 repliche.

La chiusura delle sale teatrali ha colpito duramente tutto il mondo dello spettacolo dal vivo, la cui essenza si basa sul rapporto che si instaura tra attore e spettatore. Ogni altra attività portata avanti, per forza di cose, a distanza non può sostituirsi al "rito" dello spettacolo ma non per questo il mondo del teatro può scomparire: ecco quindi che le attività si sono spostate nel mondo virtuale fin dai primi giorni di lockdown con opere messe a disposizione gratuitamente online (*Nome di battaglia Lia, Mai Morti, Matilde e il tram per San Vittore* ma anche le avventure dei burattini *Arlecchino e Brighella*), incontri e conferenze, laboratori digitali, festival (*Cantiere Memoria, KAFKA Fest* organizzato da Minima Theatralia), manifestazioni (*Racconti in tempo di peste, Raccontiamo la Resistenza, Ponti di Memoria*) e addirittura cortei a distanza (con Radio Popolare e Partigiani in Ogni Quartiere), celebrazioni per ricorrenze importanti (25 aprile, 1° e 5 maggio, 12 dicembre), nuovi spettacoli pensati apposta per essere trasmessi via social (*Le molto natalizie storie di Natale*), film (*L'Italia Liberata*) e video realizzati per la condivisione online (*Duri ai banchi!* con la partecipazione di Andrea Pennacchi, la *Prima Diffusa* della Scala). Anche un tour virtuale alla scoperta del mondo dietro le quinte. Attività diverse da quelle che normalmente si associano ad un teatro ma fondamentali per non perdere il contatto con il pubblico in questo periodo di distanziamento forzato.

Il Teatro della Cooperativa riserva ogni anno un ventaglio di progetti teatrali dedicati alle scuole primarie e secondarie con un'attenzione particolare a quelle del territorio di Niguarda. Solo la minima parte di questi progetti ha potuto vedere la sua continuazione, le testimonianze sono state registrate durante il primo lockdown e trasmesse con cadenza settimanale. Nel 2020 è stato inoltre avviato presso il Liceo Carlo Tenca di Milano il progetto "Vite Sospese".

L'informazione ai Soci

Abitare nei Quartieri, house organ della Cooperativa, con i suoi 5 numeri l'anno - 4 numeri trimestrali e una pubblicazione speciale dedicata al bilancio - ha l'intento di fornire a tutti i Soci e a coloro che sono interessati alla vita della Cooperativa una panoramica completa ed esaustiva su informazioni di interesse per il corpo sociale riguardanti l'attività istituzionale della Cooperativa, ma anche le diverse iniziative che si svolgono nel nostro territorio e diversi temi di attualità. Il periodico ha una tiratura di circa 3.000 copie, viene distribuito in tutti gli stabili di Abitare, nelle sale 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.

Il 2020 ha visto la realizzazione di un Doppio Speciale in occasione dell'approvazione del Bilancio 2019 e del rinnovo delle cariche. A causa dell'emergenza sanitaria, infatti, il comitato di Redazione ha ritenuto opportuno ampliare la proposta informativa ai propri Soci in modo da illustrare e condividere in modo chiaro e trasparente i punti posti all'ordine del giorno dell'Assemblea, le modalità straordinarie di tenuta della stessa e le candidature pervenute per il rinnovo del Consiglio di amministrazione per consentire un voto consapevole e informato al proprio corpo sociale.

L'INDAGINE SOCIALE

Alla fine del 2020 il Consiglio ha ritenuto opportuno restituire ai Soci l'esito di un'importante indagine statistica svolta nel corso del 2019 e volta ad analizzare le opinioni, le attese e le valutazioni espresse dal corpo sociale su temi di interesse cooperativo, principalmente incentrati sui bisogni e sui comportamenti abitativi.

La pubblicazione "*La Cooperativa è un mondo che ti assomiglia?*" ha riscosso un buon successo di pubblico e costituisce un fondamentale ed oggettivo punto di partenza per le decisioni del Consiglio di Amministrazione e per l'orientamento dei gruppi di riflessione già costituiti.

L'INFORMASOCI

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

LA CARTA DEI SERVIZI 2020 – 'SOCİ, 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, 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.

Nel 2020 il sito ha avuto un notevole incremento di visualizzazioni, soprattutto in merito alle informazioni relativi ai bandi di cambio e assegnazione alloggi e ai servizi erogati dalla Cooperativa.

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.

LE BACHECHE ELETTRONICHE LASERWALL

Importante novità del 2020, le bacheche elettroniche, ne sono state installate 123 in tutti gli stabili della Cooperativa. Un occhio di riguardo verso l'ambiente, limitando il consumo di carta e inchiostro e l'intenzione di voler mantenere in aggiornamento costante e tempestivo il nostro corpo sociale. Le bacheche Laserwall, infatti, sono gestite dal back office della struttura e sono aggiornate in tempo reale in tutti gli stabili. È anche possibile personalizzare la singola bacheca con le informazioni più importante riferite alla scala o al quartiere in cui è posizionata. Infine, il Socio ha la possibilità di installare una App sul proprio smartphone per avere sempre con sé le informazioni utili riferite al proprio caseggiato.

FACEBOOK

Nel 2020 è stata incrementata la comunicazione della pagina Facebook di Abitare. Per seguire la Cooperativa e le sue attività è possibile collegarsi alla pagina www.facebook.com/coopabitare: uno spazio pubblico per avere le ultime informazioni sulla Cooperativa e le attività principali. Inoltre è possibile rimanere informati sugli eventi delle associazioni e per approfondire temi collettivi che riguardano le case e la cooperazione.

La Cooperativa sostiene le associazioni

Alla luce della pressoché totale assegnazione degli immobili abitativi, nel 2020 è stato assegnato solo un appartamento ad una delle realtà del terzo settore con le quali collaboriamo da diversi anni. Questo non ha impedito lo sviluppo di sinergie e diffusione di saperi che si sono sviluppati nelle annualità precedenti. Abitare rimane in costante contatto con i progetti di residenzialità

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

Abitare ha destinato ai progetti alcuni appartamenti, per la precisione n. 16 (**1 nel 2020**), 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. 5 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 dell'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 31/12/2020 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):

	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette	200.458	146.052	54.406
Immobilizzazioni materiali nette	324.551.960	327.994.940	(3.442.980)
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie	6.599.335	4.409.998	2.189.337
Capitale immobilizzato	331.351.753	332.550.990	(1.199.237)
Rimanenze di magazzino	2.206.766	3.089.545	(882.779)
Crediti verso Clienti	1.202.495	826.312	376.183
Altri crediti	2.237.303	1.441.812	795.491
Ratei e risconti attivi	94.820	109.258	(14.438)
Attività d'esercizio a breve termine	5.741.384	5.466.927	274.457
Debiti verso fornitori	2.772.974	2.862.272	(89.298)
Acconti	972.626	995.181	(22.555)
Debiti tributari e previdenziali	727.593	823.476	(95.883)
Altri debiti	500.146	517.787	(17.641)
Ratei e risconti passivi	1.454.318	1.533.919	(79.601)
Passività d'esercizio a breve termine	6.427.657	6.732.635	(304.978)
Capitale d'esercizio netto	(686.273)	(1.265.708)	579.435
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	779.326	710.545	68.781
Debiti tributari e previdenziali (oltre l'esercizio successivo)			
Altre passività a medio e lungo termine	11.906.428	11.547.691	358.737
Passività a medio lungo termine	12.685.754	12.258.236	427.518
Capitale investito	317.979.726	319.027.046	(1.047.320)
Patrimonio netto	(230.200.126)	(229.812.729)	(387.397)
Posizione finanziaria netta a medio lungo termine	(57.706.248)	(60.694.053)	2.987.805
Posizione finanziaria netta a breve termine	(30.073.352)	(28.520.264)	(1.553.088)
Mezzi propri e indebitamento finanziario netto	(317.979.726)	(319.027.046)	1.047.320

Lo stato patrimoniale riclassificato evidenzia un consolidamento della solidità patrimoniale della società, senza mostrare scostamenti rilevanti tra i valori di bilancio relativi all'esercizio 2020 e 2019.

Tra il capitale immobilizzato, le variazioni più rilevanti sono dovute alla riduzione delle immobilizzazioni per effetto della vendita dell'area di Via Passerini e, di contro, 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 2020 è stato venduto 1 appartamento a Luino e un negozio a Cairate. Sempre nel corso del 2020 si è proceduto ad una nuova svalutazione dell'area di Robecco per adeguare il valore di bilancio al valore di realizzazione previsto, in seguito alla maggiore richiesta di oneri comunali nonché all'allungamento del piano di vendite previsto dalla lottizzazione.

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.

	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Margine primario di struttura	(101.301.627)	(102.738.261)	(101.042.514)
Quoziente primario di struttura	0,69	0,69	0,70
Margine secondario di struttura	(30.759.625)	(29.785.972)	(27.785.126)
Quoziente secondario di struttura	0,91	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):

	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Ricavi netti	15.617.337	16.153.883	(536.546)
Costi esterni	10.702.585	11.064.552	(361.967)
Valore Aggiunto	4.914.752	5.089.331	(174.579)
Costo del lavoro	1.845.606	1.763.632	81.974
Margine Operativo Lordo	3.069.146	3.325.699	(256.553)
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	991.206	1.577.865	(586.659)
Risultato Operativo	2.077.940	1.747.834	330.106
Proventi non caratteristici	867.679	1.078.155	(210.476)
Proventi e oneri finanziari	(1.634.004)	(1.646.189)	12.185
Risultato Ordinario	1.311.615	1.179.800	131.815
Rivalutazioni e svalutazioni	(4.500)	(14.368)	9.868
Risultato prima delle imposte	1.307.115	1.165.432	141.683
Imposte sul reddito	422.275	506.742	(84.467)
Risultato netto	884.840	658.690	226.150

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

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

	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
ROE netto	0,00	0,00	0,00
ROE lordo	0,01	0,01	0,00
ROI	0,01	0,01	0,01
ROS	0,19	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 degli ultimi esercizi è stata quella di proseguire il proprio impegno nel miglioramento del profilo economico-finanziario della società, anche attraverso la revisione del Piano Economico Finanziario Quinquennale.

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

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

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

	A fine 2020	A fine 2019	A fine 2018	A fine 2017	A fine 2016
Alloggi assegnati	82	135	130	125	171
Alloggi disponibili	20 + 27*	21	21	27	50

Si segnala che nel corso del 2020 la Cooperativa ha aderito ad un bando della Regione Lombardia che prevede la ristrutturazione di alcuni alloggi, da destinare a specifiche categorie di reddito, mediante un contributo a fondo perduto che ne copre integralmente il costo dell'intervento. (*)Questi 27 appartamenti selezionati nel 2020 sono rimasti temporaneamente non assegnati in attesa dell'esito del bando, previsto nella primavera del 2021. Il contributo pubblico atteso si dovrebbe attestare nell'ordine dei 900.000 euro.

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 31/12/2020, era la seguente (valori in Euro):

	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Depositi bancari	5.147.054	6.885.165	(1.738.111)
Denaro e altri valori in cassa	46.473	54.722	(8.249)
Disponibilità liquide	5.193.527	6.939.887	(1.746.360)
Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	11.876.482	11.768.321	108.161
Obbligazioni e obbligazioni convertibili (entro l'esercizio successivo)			
Debiti verso banche (entro l'esercizio successivo)	2.751.040	2.963.332	(212.292)
Debiti finanziari verso Soci (entro l'esercizio successivo)	44.392.321	44.265.140	127.181
Debiti verso altri finanziatori (entro l'esercizio successivo)			
Anticipazioni per pagamenti esteri			
Quota a breve di finanziamenti			
Crediti finanziari			
Debiti finanziari a breve termine	47.143.361	47.228.472	(85.111)
Posizione finanziaria netta a breve termine	(30.073.352)	(28.520.264)	(1.553.088)
Obbligazioni e obbligazioni convertibili (oltre l'esercizio successivo)			
Debiti verso banche (oltre l'esercizio successivo)	45.590.128	48.193.183	(2.603.055)
Debiti finanziari verso soci (oltre l'esercizio successivo)	12.266.120	12.500.870	(234.750)
Debiti verso altri finanziatori (oltre l'esercizio successivo)			
Anticipazioni per pagamenti esteri			
Quota a lungo di finanziamenti			
Crediti finanziari	(150.000)		(150.000)
Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine	(57.706.248)	(60.694.053)	2.987.805
Posizione finanziaria netta	(87.779.600)	(89.214.317)	1.434.717

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.

	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Liquidità primaria	0,39	0,40	0,39
Liquidità secondaria	0,44	0,46	0,47
Indebitamento	0,51	0,53	0,52
Tasso di copertura degli immobilizzi	0,89	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	31/12/2020
Patrimonio netto	230.200.128
Debiti a M/L	96.204.198
Attivo immobilizzato	325.159.296
Rapporto	> 1,0

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

Prestito Sociale e remunerazione depositi

Tra le principali voci del bilancio abbiamo il "prestito sociale", che nel 2020 è rimasto sostanzialmente invariato sebbene i Soci abbiano preferito investire nel deposito libero piuttosto che nel vincolato. Visto il periodo di incertezza economica riteniamo che i Soci preferiscano tenere i propri risparmi immediatamente disponibili.

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 concessole.

Si precisa che in base alla Legge 30/12/2004 n. 311 art. 1 comma 465 è stato introdotto un limite alla

deducibilità degli interessi passivi corrisposti dalle Cooperative ai loro Soci; in base al predetto comma gli interessi sono indeducibili per la parte che supera l'ammontare calcolato con riferimento alla misura minima degli interessi spettanti ai detentori dei buoni postali fruttiferi aumentata dello 0,90%.

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

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

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

Situazione al 31/12/2020							
Liquidità (cassa e banche)	5.193.527	+	Prestito Sociale		=	36,10%	
Titoli	11.876.482		Depositi ordinari	38.036.622			
Titoli in pegno	-200.000		Depositi vincolati	18.229.784			
Crediti esigibili entro anno successivo	3.439.798		Totale	56.266.407			
Totale Liquidità	20.309.807						

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 2020 sono stati stralciati € 72.919 di crediti giudicati inesigibili, utilizzando il fondo preconstituito, che è stato incrementato di ulteriori € 50.000 come accantonamento per rischi su crediti a causa della scarsa probabilità di incasso.

I crediti di dubbia esigibilità al 31/12/2020 ammontano ad € 752.452, coperti interamente dal fondo svalutazione.

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

Anno di sottoscrizione contratto	Totale scaduto
< 1970	15.898
1971 - 2000	160.109
2001 - 2005	131.892
2006 - 2010	345.261
2011 - 2015	47.530
2016	33.521
2019	10.976
Contratti cessati	7.265
Totale	752.452

I rapporti con le imprese partecipate o controllate

Di seguito tabella con elenco partecipazioni e percentuale di possesso:

	Valore lordo 31/12/2020	Fondo svalutazione	Svalutazione 2020	Valore netto 31/12/2020
Azioni Corridoni	10			10
Azioni Cooperfidi	18.334			18.334
Azioni coop. Antonietta	315			315
Azioni Coop Dar	516			516
Azioni Corcab Lombardia in liquidazione	275	- 275		-
Azioni C.C.F.S.	6.386			6.386
Azioni Ceref (n.8 x € 258)	2.064	- 2.064		-

Unipol-immobiliare nomentana	5			5
Esseaffe	40.000	-	8.691	31.309
Consorzio Gerenzano	4.500		-	4.500
TOTALE ALTRE PARTECIPAZIONI	72.406	-	11.030	56.876
La Nostra Piazza	200.000			200.000
TOTALE IMPRESE COLLEGATE	200.000	-	-	200.000

Abitare non detiene partecipazioni di controllo.

Informazioni circa il valore delle rimanenze

Il bilancio mostra un valore delle rimanenze pari ad € 2.206.766, in diminuzione rispetto al 2019, come indicato dalla tabella sottostante.

RIMANENZE	RIMANENZE AL 31.12.19	VARIAZIONI	RIMANENZE AL 31.12.20	
Immobile Grazioli	4.847	-	4.847	
Immobile Luino	2.082.898	-	394.779	1.688.119
Immobile Robecco	857.000	-	429.000	428.000
Immobile Sesto Calende	85.800	-	-	85.800
Immobile Cairate	59.000	-	59.000	-
Totale	3.089.545	-	882.779	2.206.766

La variazione in diminuzione è dovuta 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 323.265.565 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 prudentziali, 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 2020 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 64.904.392, in aumento di euro 330 mila rispetto all'esercizio precedente per quanto riguarda le cauzioni prestate dai Soci assegnatari e in diminuzione di circa euro 108 mila per quanto riguarda il prestito sociale.

I finanziamenti bancari ammontano a euro 48.341.168, 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 e in previsione di un futuro aumento dei tassi di interesse, negli anni passati ha sottoscritto degli strumenti finanziari di copertura.

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

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

Informazioni attinenti al personale

Come previsto dal DL 81/2008 e tenuto conto del ruolo sociale e dei valori della cooperazione a cui Abitare si ispira, anche nel corso del 2020 sono state osservate tutte le norme prescritte in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro.

In modo particolare, quest'anno, la situazione di emergenza sanitaria ci ha imposto, in un primo momento, una chiusura generale, ad esclusione di un limitatissimo presidio dell'area Tecnica che, in sicurezza, ha consentito di gestire eventuali emergenze. Nel corso delle settimane di chiusura, gli uffici sono stati sanificati e disinfettati a fondo da un'impresa specializzata.

Il personale della struttura, laddove l'attività specifica lo consentisse, è stato dotato di strumenti idonei al telelavoro, in modo da poter proseguire da remoto il proprio lavoro.

In vista della riapertura del mese di maggio, su incarico del Consiglio di Amministrazione e del RSPP, la Direzione, quale delegata alla Sicurezza sul Luogo di Lavoro, ha provveduto ad acquistare e fornire al personale dipendente, impiegati e custodi, tutti i necessari dispositivi di protezione individuali (mascherine, guanti), prodotti sanificanti ed igienizzanti per l'ambiente di lavoro e l'igiene delle mani. All'interno degli uffici, si è inoltre provveduto a mettere in sicurezza le singole postazioni dei lavoratori distanziando, ove possibile o fornendo schermi di plexiglass. Negli ultimi mesi del 2020, inoltre, una parte degli uffici è stata rinnovata consentendo una più ampia distribuzione degli spazi nel rispetto delle norme di distanziamento.

Le attività di preparazione documentale necessarie ad accedere al Superbonus 110% hanno reso necessario affiancare un supporto all'area Tecnica; nel mese di ottobre infatti è stata attivata un tirocinio formativo di 6 mesi con una risorsa dedicata all'attività di reception e supporto alla segreteria tecnica.

Il mese di novembre, infine, ha visto l'arrivo del nuovo Responsabile dell'Area Tecnica, l'arch. Francesca Scrigna.

Nel corso del 2020 si è verificato un infortunio sul lavoro di entità non significativa.

Informazioni circa gli investimenti

Immobilizzazioni	Acquisizioni dell'esercizio
Terreni e fabbricati	
Impianti e macchinari	16.250
Attrezzature industriali e commerciali	
Altri beni	53.872

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

	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
valore della produzione	15.602.237	16.372.934	15.079.388
marginale operativo lordo	3.069.146	3.325.699	2.998.202
Risultato prima delle imposte	1.307.115	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 31/12/2020
ATTIVO	
Attività disponibili	22.811.393
Liquidità immediate	5.193.527
Liquidità differite	15.411.100
Rimanenze finali	2.206.766
Attività fisse	331.501.753
Immobilizzazioni immateriali	200.458
Immobilizzazioni materiali	324.551.960
Immobilizzazioni finanziarie	6.749.335
CAPITALE INVESTITO	354.313.146
PASSIVO	
Debiti a breve	52.222.274
Debiti a medio/lungo	71.890.746
Mezzi propri	230.200.126
FONTI DEL CAPITALE INVESTITO	354.313.146

Attività fisse	331.501.753	Mezzi propri	230.200.126
		65%	
94%		Debiti a medio/lungo	71.890.746
		20%	
		Debiti a breve	52.222.274
Attività disponibili	22.811.393	15%	
6%		FONTI DEL CAPITALE INVESTITO	354.313.146
CAPITALE INVESTITO	354.313.146		

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

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

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

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

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

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

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

Evoluzione prevedibile della gestione

Alla fine del 2020 il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto di sfruttare al meglio le opportunità offerte a partire dall'emanazione del Decreto Rilancio, lanciando un programma molto ambizioso di riqualificazione energetica del nostro patrimonio immobiliare mediante l'utilizzo del c.d. "Superbonus 110%", con una scelta che ci pone alla testa delle principali Cooperative di abitanti. Si è trattato di un progetto estremamente complesso e difficile, soprattutto sotto l'aspetto burocratico ed amministrativo, e condizionato da tempi ristretti di realizzazione, ma condotto con grande determinazione ed attenzione dal Consiglio di Amministrazione.

L'anno 2021 vede la concretizzazione di questi progetti e l'avvio di diversi cantieri, a partire dagli stabili più complessi e via via a seguire con quelli di più semplice realizzazione.

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 31/12/2020	Euro	884.840
3% ai fondi mutualistici ex art. 11 legge 59/92	Euro	26.545
30% a riserva legale	Euro	265.452
67% a riserva indivisibile ex art. 12 legge 904/77	Euro	592.843

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

*Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
Silvio Ostoni*

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

*Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
Silvio Ostoni*