



COOPERATIVA
LA BENEFICA

UN BILANCIO **NON SOLO ECONOMICO**

Opuscolo pubblicato a maggio 2017

Immagine di copertina Fotolia



Un Bilancio non solo economico.

Un'opportunità per conoscere meglio la nostra cooperativa

Anche quest'anno il Consiglio di Amministrazione vuole condividere con voi alcuni dati che riguardano l'**organizzazione della cooperativa**, ma anche **attività e progetti** realizzati negli ultimi mesi.

L'opuscolo contiene inoltre qualche informazione sulla nostra storia e sulla struttura organizzativa, che molti di voi già conoscono e che vogliamo ricordare per fornire un quadro completo ai nuovi soci che si sono avvicinati da poco alla nostra cooperativa.

Dal 1901 Cooperativa Edificatrice La Benefica

La Cooperativa Edificatrice La Benefica nasce nel 1901 ad opera di un gruppo di lavoratori decisi ad unire le forze per trovare una soluzione dignitosa al problema dell'abitare. Dalla fondazione fino al 1999 la cooperativa ha costruito case in grado di accogliere il crescente numero di soci.

Qui sotto l'anno di fondazione dei nostri quartieri per ricordare ai soci la nostra storia.

Quartiere	Anno di costruzione	Numero appartamenti
Garibaldi	1903 -1907	36
Bonfanti	1908	36
Cadorna	1925	38
XXV Aprile	1930 - 1963	284
Repubblica	1976-1981 - 1996-1997	16
Costa	1950-1956	142
Tonale	1963-1968	229
Monte Rosa	1972 - 1977 - 1993	259
Campo dei Fiori	1976-1981	120
Gramsci - Turati	1984 - 1992	176
Edison Marie Curie	1999	44



La Benefica in cifre

soci al 31/12/2016	3202
quartieri	11
appartamenti	1383
box	824
spazi commerciali	42
libretti risparmio ordinario al 31/12/2016	1857
libretti prestito vincolato al 31/12/2016	160
libretti deposito cauzionale al 31/12/2016	2000
totale depositi cauzionali alloggi	€ 4.809.265,09
prestito sociale ordinario	€ 20.012.585,41
prestito sociale vincolato	€ 4.705.000,00

I soci nel 2015 erano **3156**. Nel corso del 2016 si sono iscritti **89 nuovi soci**. Hanno lasciato la cooperativa 2 soci, 3 sono stati riamessi e sono deceduti 22 soci. Il saldo è quindi positivo per **46 soci**.

La Benefica si conferma una realtà affidabile per i risparmi dei soci: nel 2016 il prestito sociale infatti si è mantenuto e anzi è leggermente cresciuto rispetto al 2015.



La casa ad un costo sostenibile

La Benefica ha sempre operato per garantire ai soci case a costi ragionevoli. Lo vediamo dai dati nella tabella qui sotto che riporta i **canoni massimi** per gli appartamenti di metrature diverse.

Si riferiscono ad appartamenti **assegnati a partire dal 2005** al canone a metro quadro di **€ 65,13** (spese escluse).

È evidente che i canoni che Benefica richiede sono inferiori rispetto al mercato degli affitti di Novate Milanese e più in generale rispetto agli affitti dei comuni serviti dalle ferrovie Nord.

Il canone per 4 tipologie di alloggi

Metri quadri dell'alloggio	Canone massimo annuo
40 mq	€ 2.593,41
50 mq	€ 3.256,50
70 mq	€ 4.535,88
80 mq	€ 5.241,44



Rateizzazione del deposito cauzionale

Come tutti sanno, quando si affitta una casa si deve versare un deposito cauzionale. La Benefica chiede ai soci il deposito di un anno di affitto, necessario per essere meno danneggiati in caso di morosità. Questo deposito in molti casi, soprattutto per i giovani, si è rivelato oneroso. Per questo Il Consiglio di Amministrazione, per favorire i nuovi soci, ha deliberato che, dal 2017, alcune categorie di soci potranno versare il deposito in 10 rate.

Le persone ammesse a questa facilitazione devono **avere redditi bassi** ed essere: **giovani sotto i 36 anni** che vivono soli, in coppia o che scelgono di coabitare, **famiglie monoparentali** con figli a carico, nuclei familiari con un componente di **età superiore ai 65 anni**.

Da gennaio 2017 i soci che ne hanno fatto richiesta sono 2.





Le assegnazioni 2016

Nonostante i numeri relativi allo sfitto siano cresciuti, a causa degli alloggi non assegnabili e del numero di decessi di persone anziane e sole residenti in cooperativa, le assegnazioni degli alloggi sono in crescita, **23 alloggi assegnati in più** rispetto al 2015.

	2016	2015
Totale alloggi assegnati	63	40
Ristrutturati	25	13
Riassegnati (con piccole manutenzioni)	38	27
Nuovi assegnatari	47	31
Cambio alloggio	16	9
Numero subentri (ad un componente del nucleo familiare: figlio, coniuge o convivente)	8	9

Il problema di chi non paga: la morosità

I canoni non pagati alla fine del 2016 sono pari a **€ 171.500,00**. Nel corso dell'anno, attraverso azioni legali, sono stati recuperati debiti pregressi per circa **€ 100.420,00**. Le pratiche seguite dai legali sono in tutto 53. I soci interessati da piani di rientro sono 20.

Nel corso del 2016 sono stati eseguiti 5 sfratti per morosità.



La situazione dello sfitto

La cooperativa al 31/12/2016 ha **107** alloggi sfitti.

Nella tabella indichiamo il numero di appartamenti sfitti per quartiere.

Ventotto alloggi, tutti negli stabili a ringhiera, non possono essere proposti in assegnazione perché, a causa delle nuove norme in caso di ristrutturazione, necessitano di interventi che comportano un importante investimento. Il CdA lavora per trovare soluzioni finanziarie e progettuali per creare strutture integrate che offrano ospitalità di breve, medio e lungo periodo.

Quartiere	Alloggi sfitti	Alloggi non assegnabili
Garibaldi		8
Bonfanti		1
Cadorna		9
XXV Aprile	16	10
Repubblica	2	
Costa	20	
Tonale	9	
Monte Rosa	14	
Campo dei Fiori	4	
Gramsci, Turati	13	
Edison Marie Curie	1	
Totale	79	28

STAI CERCANDO
UN APPARTAMENTO CONVENIENTE IN AFFITTO
IN ZONA NORD MILANO?

OPEN DAY
22 OTTOBRE 2016
ORE 15:00 - 18:00

**PUNTO INFORMATIVO
VISITA ALLOGGI**

MOSTRA FOTOGRAFICA

APERITIVO

TI ASPETTIAMO IN VIA XXV APRILE 37/41 A NOVATE MILANESE
Maggiori informazioni: www.labenefica.it

SCEGLI DI VIVERE NEGLI ALLOGGI DELLA COOPERATIVA
EDIFICATRICE **LA BENEFICA** A NOVATE MILANESE!

cooperativa edificatrice
la benefica
DI NOVATE MILANESE



cooperativa edificatrice
la benefica

Bonifici su libretto
da casa o dalla tua banca
Alimenta il tuo libretto
senza passare dagli uffici della Cooperativa



Contro lo sfritto

Promozione su portali immobiliari.

Benefica utilizza alcuni portali immobiliari per fare conoscere la cooperativa a chi sta cercando casa a Novate Milanese.

Open Day. Ottobre 2016.

Ad ottobre la cooperativa ha organizzato una giornata di "porte aperte" per presentare la nostra realtà a chi ancora non ci conosce. Durante la giornata, oltre a chiedere informazioni, gli interessati hanno potuto vedere, a titolo di esempio, 3 tipologie diverse di appartamenti. La partecipazione all'iniziativa è stata molto soddisfacente.



Progetto di convenzione con enti, fondazioni, università.

La cooperativa sta chiudendo accordi con 2 enti - con finalità sociali - interessati all'affitto di almeno 10 appartamenti.

Video e mostra fotografica.

"Vivere in cooperativa a Novate Milanese".

In occasione dell'open day abbiamo commissionato la realizzazione di un video ed una mostra fotografica per raccontare Benefica. Il video è ora disponibile sul nostro sito www.labenefica.it nella sezione "Galleria". La mostra verrà utilizzata in occasione di iniziative aperte al pubblico in cooperativa o sul territorio.



Manutenzioni e lavori

- Chiusura dei lavori di manutenzione straordinaria in via Gramsci – Turati (tetto, canne fumarie, impianti elettrici delle parti comuni).
- Interventi legati all'ottenimento del CPI (Certificato di Prevenzione Incendi) in XXV Aprile, Bonfanti e Garibaldi.
- Avvio lavori Campo dei Fiori (Tetti e balconi ai civici 23-25, lavori in corso per impermeabilizzazione box e ottenimento CPI).
- Conclusione dei lavori di efficientamento del sistema di distribuzione della rete del calore. Installazione di valvole termostatiche, ripartitori di calore e contabilizzatori dell'acqua calda sanitaria, previsti per legge. Installati in base alla tipologia di impianto esistente nei diversi quartieri della cooperativa.

Dalla relazione tecnica del nostro energy manager TecnarC si rileva che complessivamente c'è stata una riduzione dei consumi nel 2016 dell'11,20%. E' possibile individuare che il 4,46% del risparmio è stato ottenuto grazie all'efficientamento del sistema calore (2015) ed un ulteriore 6,74% con l'installazione delle valvole termostatiche (2016).

QUESTI INTERVENTI PERMETTERANNO ANCHE NEI PROSSIMI ANNI DI RILEVARE UN RISPARMIO NEI CONSUMI.

Nuovi servizi ai soci

Bonifici su libretto

Nel 2016 è partito il servizio che dà la possibilità ai soci di fare versamenti sul libretto di risparmio, senza dover passare dallo sportello della cooperativa, ma facendo un bonifico bancario. La proposta è nata grazie ad una convenzione stipulata da Benefica con la Banca di Credito Cooperativo di Carate Brianza.

Il socio interessato può attivare il servizio, facendone richiesta allo sportello.

Servizi alla comunità e solidarietà

Tante sono le iniziative che la nostra cooperativa ha organizzato tra il 2016 e il 2017. Queste le principali:

ProntoSoci

Un servizio gratuito (piccola spesa, consegna e ritiro di certificati medici, ecc.) gestito da soci volontari. È possibile contattare il ProntoSoci, chiamando il numero **335 1022971**

(attivo dalle ore 10.00 alle ore 12.00 - dal lunedì al venerdì).

volontari: 4

chiamate ricevute nel 2016/2017: 15 nel 2016 – 9 fino al 30 marzo 2017

Estate Insieme

Da luglio a settembre 2016, nei cortili dei nostri quartieri, si sono tenuti incontri, animazioni e spettacoli per la rassegna Estate Insieme.

L'appuntamento annuale è organizzato da Benefica con il Comune di Novate Milanese e le associazioni del territorio. L'obiettivo è offrire occasioni di incontro specialmente alle persone anziane che spesso d'estate restano sole in città.

“Teatro nei cortili”: 1 rappresentazione - Partecipanti: circa 50 persone

“Animazioni pomeridiane”: 12 Partecipanti: circa 20 persone ad incontro

Ginnastica dolce

Da gennaio a giugno 2016 nelle sale dei quartieri di Tonale e Monte Rosa, la Cooperativa ha organizzato, una volta a settimana, lezioni gratuite di ginnastica dolce rivolte ai soci.

Da settembre il progetto prosegue prevedendo una quota di partecipazione. Le lezioni si tengono nella sala di Monte Rosa a cui partecipano i soci dei diversi quartieri.

Partecipanti: 18

Protagonisti di quartiere – Progetto #VAI

Protagonisti di quartiere è un percorso formativo e di accompagnamento alla partecipazione, organizzato dalla **Cooperativa Dike** in collaborazione con Benefica nell'ambito del Progetto #VAI, finanziato dalla **Fondazione Cariplo**. Il percorso offre a soci/cittadini gli strumenti per confrontarsi e progettare insieme azioni e attività per migliorare la vita dei quartieri con responsabilità e senso di appartenenza

Partecipanti: 19

Convenzioni

La Cooperativa stipula convenzioni con alcune realtà del territorio (artigiani, commercianti, aziende, ecc.) per fornire ai soci servizi utili ad un costo conveniente. Quest'anno sono state rinnovate o attivate 14 convenzioni. Le convenzioni sono disponibili sul sito www.labenefica.it nella sezione "I servizi".

Sicurezza in casa

Durante l'ultimo anno l'Ufficio tecnico ha ricevuto segnalazioni di persone preoccupate dal rischio di fughe di gas in casa. Invitiamo i soci a segnalarci eventuali problematiche che riguardano la sicurezza.

Interventi eseguiti: 3

Sostegno ai rifugiati

Attraverso il progetto "Sostegno ai rifugiati", realizzato con Comuni Insieme, abbiamo accolto in uno degli alloggi del quartiere di via XXV Aprile una giovane famiglia di richiedenti asilo provenienti dalla Nigeria con il loro bambino neonato.

Incontro di sensibilizzazione sul tema del gioco d'azzardo.

A giugno 2016 nel quartiere di via XXV Aprile si è tenuto un incontro-laboratorio sul tema del gioco. L'iniziativa è stata organizzata con cooperativa Koinè per offrire strumenti in più per difendersi dai pericoli del gioco d'azzardo.

Incontri per la gestione del budget familiare.

Migliorare la gestione del budget familiare con il risparmio su bollette e spesa, dare consigli sulla gestione del rientro da debiti, pianificare l'accantonamento di piccole somme sono gli argomenti degli incontri organizzati a giugno 2016 dalla cooperativa Koinè.



La Benefica a sostegno del territorio

Di seguito alcune iniziative sponsorizzate dalla cooperativa del 2016/2017.

Novate aperta solidale e responsabile

La cooperativa ha preso parte all'edizione 2016 di **“Novate aperta solidale e responsabile”** con uno stand informativo per farsi conoscere e proponendo in via Bonfanti la mostra **“I luoghi e la gente dei vecchi cortili milanesi”**.

Spettacolo gratuito per bambini

Domenica 8 gennaio 2017 in collaborazione con il Centro socio culturale Coop si è tenuto lo spettacolo teatrale “La festa delle feste”, una storia per piccoli e grandi per festeggiare insieme l'Epifania.



Mostra migranti a Villa Venino

Benefica ha contribuito alla realizzazione della mostra sui migranti che si è tenuta a Villa Venino nel febbraio 2017.



L'organizzazione della cooperativa

Il Consiglio di Amministrazione

Il Consiglio di Amministrazione è composto da 4 donne e 5 uomini. L'attuale CdA sarà in carica fino a maggio 2018.

Nominativo	Carica
Enrico Bruschi	presidente
Pier Michele Granatieri	vicepresidente
Elena Maria Balzola	consigliere
Riccardo De Facci	consigliere
Franca De Ponti	consigliere nominato per cooptazione*
Gianpaolo Orlandi	consigliere
Luisa Perego	consigliere
Matteo Luigi Radaelli	consigliere
Luciana Sabbattini	consigliere

* Franca De Ponti subentra nel settembre 2016 a seguito delle dimissioni di Valeria De Paoli.

Il CdA nell'anno 2016 ha effettuato:

- 21 consigli;
- 10 pre-consigli;
- 63 delibere approvate (quelle che riguardano tutti o la maggior parte dei soci sono citate sul nostro sito internet).

L'impegno dei consiglieri continua nelle commissioni soci, comunicazione, finanziaria e sociale. Nelle commissioni vengono proposti e seguiti progetti specifici che si traducono poi in azioni concrete realizzate dalla cooperativa.

Commissione tecnica e commissione elettorale

La commissione tecnica e la commissione elettorale sono da supporto al CdA.

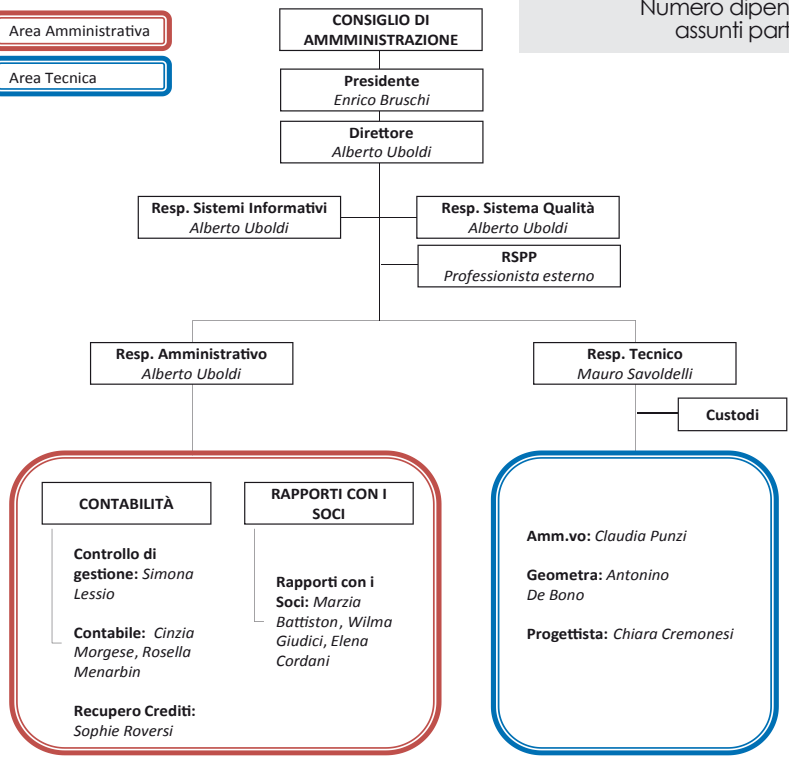
La **commissione tecnica** partecipa attivamente alle gare d'appalto, a cui sono invitati i referenti dei quartieri, si confronta con il CdA sulla fattibilità di manutenzioni ordinarie e straordinarie, facendo da punto di contatto con i soci.

Numero incontri: 6

(per gare d'appalto pulizie, ascensori, verde, valvole termostatiche, manutenzione straordinaria Campo dei Fiori, assicurazioni).

La **commissione elettorale** si occupa di seguire le procedure relative ai candidati per le diverse cariche elettive in cooperativa.

La struttura operativa



Numero totale dei dipendenti	14
Direttore	1
Settore amministrativo (di cui 3 allo sportello soci)	7
Ufficio Tecnico	4
Custodi	2
Numero dipendenti donne	11
Numero dipendenti uomini	3
Numero dipendenti assunti part-time	4

L'attività dell'Ufficio Tecnico

Nel corso del 2016 l'Ufficio Tecnico

- ha seguito **1423** interventi manutentivi che vanno dai piccoli interventi a quelli più complessi,
- ha ricevuto in media **5** persone al giorno,
- ha risposto a una media di 720 telefonate mensili (circa 32 al giorno).

Nel corso del 2017 sarà messo a punto un nuovo strumento per la gestione delle richieste dei soci all'Ufficio Tecnico, tutte le chiamate saranno evase e sarà assegnato loro un ticket. Questo programma renderà più semplici e dirette le attività: il socio infatti sarà costantemente informato sullo stato della richiesta e del soggetto che l'ha presa in carico. Questa gestione permetterà di valutare meglio l'efficienza della struttura operativa.

Sportello Soci

Nel 2016 lo Sportello Soci ha effettuato 6.786 operazioni di sportello (riscossione canoni, prelievi e versamenti, iscrizioni, apertura libretti etc.). Il numero esclude le richieste di informazioni e le telefonate ricevute.

Il rapporto con i soci: informare e partecipare

Sito Internet

Il sito www.labenefica.it presenta in modo aggiornato proposte e notizie della Cooperativa e tutte le informazioni sul suo funzionamento. Di seguito alcuni dati numerici relativi al sito Internet da gennaio a dicembre 2016 (Fonte Google Analytics):

Totale delle visite 11.436
Pagine consultate 56.373

Area Soci. Nell'area riservata "Area Soci" del nostro sito www.labenefica.it si possono scaricare i propri costi di conguaglio, le fatture (fino a 2 anni dall'emissione), la scheda catastale, richiedere la modifica dei dati anagrafici, le spese generali e quelle relative alle manutenzioni, gli ultimi movimenti sul libretto e l'estratto conto al 31 dicembre.

Come entrare in Area Soci.

Clicca sul pulsante "Entra" in "Area Soci" e inserisci le credenziali richieste: il codice socio preceduto da due zeri e la password.

Per chi non si fosse ancora registrato:

- 1 Clicca sul pulsante verde "Primo accesso" e completa le informazioni richieste per ricevere la password al proprio indirizzo email;
- 2 Dopo il primo accesso sarà possibile modificare la password e accedere ai propri documenti.

Newsletter.

Ogni mese i soci che hanno fornito il proprio indirizzo email ricevono una Newsletter, che viene affissa anche nelle bacheche nei quartieri, con gli aggiornamenti relativi alle decisioni prese dal Consiglio di Amministrazione e le proposte della Cooperativa. Saltuariamente viene inviata una comunicazione aggiuntiva per aggiornare i soci su singoli eventi.

Se non ricevi la nostra Newsletter puoi richiedere l'iscrizione scrivendo un'email all'indirizzo info@labenefica.it o direttamente sul sito www.labenefica.it.

Incontri e assemblee

L'**Ufficio Tecnico** incontra trimestralmente i Comitati di Quartiere (CdQ) e consegna documentazione su spese sostenute e addebitate al quartiere. Incontra i CdQ anche nelle fasi che precedono le manutenzioni.

L'Ufficio Amministrativo aggiorna i CdQ ogni semestre per dare informazioni sulla gestione economica. Anche tutta la documentazione relativa agli appalti è consegnata ai CdQ.

Il Consiglio di Amministrazione ha incontrato i CdQ e i soci nei quartieri su:

- Manutenzione straordinaria in Campo dei Fiori,
- Intervento di installazione e ripartizione valvole termostatiche previste per legge,
- Assemblee di presentazione del bilancio,
- Incontro informativo sulle detrazioni fiscali,
- Incontri su progetti specifici (rifugiati, progetto #VAI)



CONTATTI



SPORTELLO SOCI

RICEVE

da lunedì a giovedì 9.00 - 12.00 / 15.00- 18.00
venerdì 9.00 - 13.30

UFFICIO TECNICO

RICEVE

da lunedì a giovedì 11.00 - 12.00 / 17.00 - 18.00
venerdì 11.00 - 12.30
Tel.: 02 89367374



Via XXV aprile, 37/41
20026 Novate Milanese (MI)



02.3544913



info@labenefica.it - www.labenefica.it