CONCLUSE LE ASSEMBLEE DEI SOCI, IL PRESIDENTE SULAS ILLUSTRA GLI SCENARI FUTURI

Uniabita: ecco le strategie per affrontare il triennio 2017/2020

Presidente Sulas, si è concluso il ciclo delle assemblee dei soci della Cooperativa. Le assemblee sono state partecipate ed hanno visto un dibattito acceso, quali sono stati i temi su cui si è sviluppata la maggiore attenzione?
Queste assemblee hanno visto la presenza di oltre 1250 soci, cosa che, pur in un dibattito acceso e a tratti persino teso, testimonia la volontà di partecipazione della nostra base sociale alla vita della cooperativa. Del resto i nostri soci non sono abituati al fatto per noi inedito e unico nella storia della nostra cooperativa, di un bilancio che chiude in passivo per il terzo anno consecutivo e quindi un clima di preoccupazione è più che comprensibile. Per questo il Consiglio di Amministrazione ha voluto adottare una linea di estrema chiarezza e trasparenza nell'esporre sia le difficoltà reali della nostra cooperativa, sia le soluzioni che intendiamo adottare in base ad un piano industriale/strategico che svilupperemo nel triennio 2017/2020 per riportare UniAbita in uno stato di equilibrio economico-finanziario.

Quali sono le difficoltà che dirigenti e soci si trovano davanti? E quali strategie metterete in campo?
Le difficoltà principali, e le relative soluzioni, sono le seguenti:
– un notevole livello di indebitamento, oltre 215 Ml (di cui però oltre 130 ml rappresentati dal prestito sociale), una situazione che riteniamo comunque sostenibile, a fronte della sicurezza rappresentata da oltre 400 ml di patrimonio immobiliare;
– difficoltà nella vendita e commercializzazione di alloggi terminati e invenduti: ad esempio gli oltre 150 alloggi dell'intervento Bergamella a Sesto ancora da vendere, che tiene fermi oltre 30 ml. Su questa difficoltà stiamo intervenendo con decisione, anche con operazioni di esternalizzazione dell'attività di vendita;
– difficoltà anche nel settore storico della proprietà indivisa, cioè quello degli alloggi in godimento: abbiamo in media circa 100 alloggi sfitti che comportano mancate entrate (e relative spese di gestione) per circa 220 mila euro annui. Esiste inoltre un problema di morosità, per lo più incolpevole, che ci comporta circa 340 mila euro annui di crediti non incassati.
Abbiamo partecipazioni in oltre 30 società, che stiamo riducendo drasticamente, per un impegno attuale di circa 5 milioni. Manterremo solo quelle che consideriamo strategiche per UniAbita, e si contano sulle dita di una mano: ad esempio la partecipazione nel Consorzio Co.Ce.C, cooperative storiche di Cinisello Balsamo, QIS per l'attività di gestore sociale, il Consorzio il Sole, e poche altre, quali EsseAffe e Smec, che stiamo però valutando.
Abbiamo diverse aree edificabili di nostra proprietà, prevalentemente a Cinisello e Sesto San Giovanni (CF Gomme, Palazzo dei Sindacati di via Marelli, ecc), che ci tengono bloccate risorse per un valore di oltre 20 milioni (più oneri finanziari): stiamo valutando il da farsi per quelle più impegnative, che riteniamo siano da centellinare con attenzione, mentre altre aree, quelle più piccole, potrebbero essere destinate allo sviluppo di piccoli interventi. I tempi dei grandi interventi immobiliari infatti sono finiti, ora ci concentreremo su proposte di qualità ma di ridotte dimensioni, che adegueremo alle richieste dei soci e finanziariamente sostenibili per la cooperativa.
I costi di gestione: abbiamo già da tempo attivato una politica molto stringente di "spending review", con tagli drastici sui costi di struttura, consulenze, rivista, compensi, ecc, che in tre anni ha portato un risparmio di oltre 4 milioni di euro. Proseguiremo su questa strada anche con la razionalizzazione delle sedi: abbiamo già chiuso la sede di via Garibaldi a Cinisello, chiuderemo appena possibile la sede di Sesto, mantenendo solo la sede centrale di piazza Soncino. Questa operazione comporta un risparmio di oltre 400 mila euro annui e ci consentirà di mettere a reddito o di alienare le due sedi non più utilizzate.

Per la Cooperativa è una fase delicata dunque, in cui si incrociano tematiche esterne, dovute all'onda lunga della crisi ed alle difficoltà strutturali delle politiche dell'abitare, con le problematiche dovute all'aumento della morosità degli inquilini: quali sono le linee guida che vi state dando per affrontare questa fase?
Abbiamo 218 soci morosi, la maggior parte dei quali con morosità cosiddetta "incolpevole". Abbiamo attivato una positiva e virtuosa sinergia con la Pubblica Amministrazione di Cinisello Balsamo, che è molto attenta e collaborativa su questi temi, e con Fondazione Auprema. Questa sinergia ci ha permesso di sostenere 156 soci, per oltre 300 mila euro, di cui: 260 mila euro di piani di rientro sottoscritti (che i soci stanno rispettando) e 46 mila euro di contributi pubblici (Comune e Regione Lombardia) erogati. Queste politiche di collaborazione e sinergia con le istituzioni sono per noi e per i soci in difficoltà un aiuto molto prezioso. Invece sui i soci morosi che non hanno situazioni di particolare difficoltà, interverremo più drasticamente che in passato per il recupero dei crediti.

L'emergenza casa, come detto, è un tema che riguarda tutta la nostra città, l'amministrazione comunale ha investito molto nell'agenzia per la casa, nei bandi di sostegno all'affitto ed altri strumenti: è possibile potenziare ulteriormente la sinergia tra due soggetti decisivi per questo tema?
A mio avviso questa non è una situazione di crisi passeggera, nella nostra società è in atto un profondo cambiamento a tutti i livelli (politico, economico, produttivo, morale, comportamentale), e anche noi tutti siamo chiamati a cambiare per adeguarci. In questo contesto "la casa" non può più essere considerata, come un tempo, un "bene rifugio" o un bene speculativo, ma dovrà diventare uno strumento attorno a cui ruoterà uno sviluppo generale e di civiltà. Il tema "casa" pertanto va messo al centro dell'attenzione della politica e affrontato con un piano organico. La sinergia tra soggetti cooperativi e P.A è certamente utile e preziosa, ma non sufficiente: è ora necessario delineare una vera e propria "politica della casa", con una visione organica e integrata tra pianificazione, fisco, rigenerazione urbanistica e misure che incentivino fortemente l'innovazione.

Tantissimi auguri alla signora Vittoria che compie 104 anni

Alla nostra ineguagliabile mamma, auguri per i tuoi 104 anni...non ci basterebbe una vita per ripagarti di tutto l'amore che ci hai donato. Grazie Mamma, ti vogliamo un mondo di bene, i tuoi devoti figli Renato, Cecilia, Mariella, Mariuccia.

Noi **Fotografi Cinisellesi** in collaborazione con l'**Associazione culturale Polis** e con **"La Città"** lanciamo una campagna di

Raccolta immagini riguardanti le Feste dell'Unità

che si sono svolte sul territorio cittadino a partire dal secolo scorso a oggi
(la prima festa dell'Unità risale al 2 settembre 1945 a Mariano Comense).

Vorremmo infatti realizzare una
MOSTRA FOTOGRAFICA
che verrà esposta indicativamente nel mese di ottobre 2017.

Rivolgiamo quindi un accorato appello a tutti i cittadini in possesso di materiale riguardante l'evento "festa dell'Unità" (foto di incontri, dibattiti, momenti conviviali, ecc.) chiedendo di "prestarci" materiale utile facendolo pervenire in *Redazione La Città, via Sant'Antonio 33*
o chiamando ai numeri: 339 74 94 092 oppure 02 6126526 (solo al mattino).

Il materiale verrà catalogato, trattenuto in redazione per esser scannerizzato e fotocopiato, per poi venir restituito nei giorni immediatamente successivi al rilascio.

Confidiamo in un'ampia partecipazione alla raccolta al fine della buona riuscita della mostra e ringraziamo fin d'ora per la disponibilità che dimostrerete.