

Benefit Cimarosa 1

Società Benefit Cimarosa 1 S.p.A.

Relazione annuale concernente il perseguimento del beneficio comune

Febbraio 2022

Indice

1. Chi siamo
2. Inquadramento delle Società Benefit
3. Scopo della società Benefit Cimarosa1
4. Prime attività della Società
5. Finalità di beneficio comune
6. Misura dell'Impatto
7. Conclusioni
8. Contatti e Riferimenti

Intesa Sanpaolo S.p.A. (o “Capogruppo”) è l’azionista unico della Società.

1. Chi siamo

Il processo e le motivazioni che hanno portato alla costituzione della Società Benefit Cimarosa 1 da parte del Gruppo Intesa Sanpaolo, rispondono pienamente alla normativa che ha introdotto in Italia la qualifica giuridica di società benefit. Le società benefit rappresentano una evoluzione di paradigma rispetto al tradizionale modello di società di capitali: mentre le aziende tradizionali hanno come unico fine la produzione di utili da distribuire agli azionisti, le società benefit sono imprese che, nell’esercizio della propria attività perseguono volontariamente, oltre alla creazione di valore economico, anche una o più finalità di beneficio comune.

Benefit Cimarosa1 persegue finalità di beneficio comune, operando in modo responsabile e trasparente nei confronti di persone, comunità, istituzioni, enti del terzo settore, fornitori, acquirenti e società civile. L’attività non è indirizzata alla sola dimensione economica, bensì è orientata a far coincidere gli interessi di tutti gli stakeholder.

La finalità di beneficio comune, espresso già nella scelta della propria denominazione, comprende la creazione di valore sociale, attraverso la riqualificazione urbana e alla rigenerazione di realtà abitative in situazione di degrado edilizio e sociale, accompagnata da azioni atte a generare un impatto positivo per le comunità residenti e per il territorio.

2. Inquadramento delle Società Benefit

Le società benefit (SB) nel proprio oggetto sociale integrano obiettivi di profitto con obiettivi d’impatto sociale. Ciò comporta che le attività svolte generino effetti più ampi e di lungo termine e producano potenziali benefici e cambiamenti nella comunità in termini di conoscenze, attitudini, condizioni di vita, valori.

La forma giuridica di Società Benefit / Benefit Corporation consente a imprenditori, manager, azionisti e investitori di proteggere la missione dell’azienda e distinguersi sul mercato attraverso una forma giuridica virtuosa e innovativa.

Le Società Benefit presentano due caratteristiche:

a) measure what matters: misurano i propri risultati in termini di impatto positivo sulla società e sull’ambiente con la stessa completezza e con lo stesso rigore adottato per i risultati di tipo economico e finanziario. Il protocollo di misurazione prevalente è il B Impact Assessment (BIA), nato come componente integrante del concetto di Benefit Corporation, è lo standard di misurazione più diffuso, adottato da oltre 100.000 aziende in 65 paesi. La misura dell’impatto si traduce in un numero su una scala di rating da 0-200 punti, un rating ≥ 80 porta alla Certified B Corp®;

b) protect your mission: esplicitano l’attenzione verso tutti i portatori di interesse, sia shareholder che stakeholder, nel proprio oggetto sociale. Le società benefit perseguono tali finalità in modo responsabile, sostenibile e trasparente. Le società benefit devono nominare una persona del management che sia responsabile dell’impatto sociale dell’azienda e si impegnano a riportare in maniera trasparente e completa le proprie attività attraverso una relazione annuale di impatto, che descriva sia le azioni svolte che i piani e gli impegni per il futuro.

3. Scopo della società Benefit Cimarosa 1

La Società ha per oggetto ed obiettivo la creazione di valore sociale attraverso la promozione e lo sviluppo di iniziative immobiliari, nel settore della rigenerazione urbana e segnatamente della rigenerazione delle periferie degradate, che contribuiscano ad incrementare la dotazione di alloggi sociali, cioè di unità immobiliari di titolarità di privati in una logica sociale o di enti del terzo settore o assimilati che li prendano in carico nell’ambito di progetti di housing sociale.

Benefit Cimarosa 1 identifica la propria attività con interventi nel contesto socio-ambientale di riferimento e intende cogliere tutte le opportunità per perseguire effetti positivi e/o ridurre effetti negativi su persone, comunità, territori e ambiente al fine di generare benefici sociali ed economici.

Per questo il Consiglio di Amministrazione ha il compito, sancito nello Statuto, di bilanciare gli obiettivi degli azionisti e degli altri portatori di interessi. Le implicazioni di questo approccio sono profonde in termini di coerenza con la mission aziendale, di strategia e gestione per la creazione di valore; comportano inoltre un impegno concreto nel presente, da consolidare per il futuro.

L'impatto sociale della società Benefit Cimarosa 1 è parte integrante della strategia d'impresa, e costantemente presente nelle decisioni della Società; ciò non significa operare in una logica no profit, ma mantenere una costante attenzione alla sostenibilità ed agire in modo coerente nelle singole scelte. In proposito si segnala che i membri del Consiglio di amministrazione della Società hanno deciso di svolgere la propria attività pro-bono.

4. Prime attività della Società

Nel 2021 la Società ha avviato la fase operativa, focalizzando gli aspetti specifici e i fattori che possono incidere sul progetto di rigenerazione e risanamento urbano che interessa l'area della città metropolitana, in particolare il complesso Cimarosa 1 nel Quartiere Satellite di Pioltello, su cui si incentrerà, in logica di esperienza pilota, l'attività della società Benefit.

L'attività della Benefit si è sviluppata in modo coerente con quanto indicato dal Protocollo d'Intesa sottoscritto il 22.12 2020 tra le Parti - Prefettura e Comune di Pioltello - coinvolte nel progetto di riqualificazione del contesto urbano del Quartiere Satellite.

Il Protocollo d'Intesa, coordinato dalla Prefettura, definisce le attività di rispettiva competenza e prevede un costante confronto tra le Parti. Il Protocollo prevede la costituzione del Tavolo di progetto che segue l'attuazione dello stesso in base a un percorso articolato in due fasi:

- la prima fase ha riguardato la condivisione di dati pubblici e personali (adottando le misure necessarie a garantire il rispetto della privacy), l'affinamento dell'iniziale Business Plan e lo sviluppo esecutivo del progetto; l'analisi della sostenibilità di interventi volti all'acquisizione e ricollocazione delle unità immobiliari assoggettate a procedura esecutiva; l'individuazione degli interventi di risanamento socio-urbanistico dell'area;
- la seconda fase (avviata al superamento della prima) ha comportato la partecipazione alle aste per l'acquisizione delle unità immobiliari oggetto di procedure esecutiva, la prosecuzione delle procedure per la cessazione dell'occupazione abusiva degli immobili;

in seguito la seconda fase comporterà:

- l'individuazione di percorsi di inserimento alloggiativo alternativo per famiglie esecutate, in situazione di grave fragilità,
- la riqualificazione complessiva delle parti comuni degli immobili e la ristrutturazione interna delle singole unità abitative;
- la ricollocazione attraverso percorsi di inserimento abitativo, l'individuazione e l'avvio di percorsi di inserimento lavorativo e inclusione, ove sussistano i presupposti.

Nello sviluppo delle proprie attività, la Società ha fatto riferimento ai seguenti fattori riconducibili al "beneficio comune":

Etica, Responsabilità e Trasparenza

La Società ha mantenuto un comportamento di massima trasparenza nei confronti dei partner del progetto; le scelte operate sono state coerenti e in linea con quanto previsto dal Protocollo d'Intesa.

Inoltre la Società ha ampliato il numero dei Consiglieri esterni al Gruppo Intesa Sanpaolo, in rappresentanza degli altri stakeholder del progetto.

La partecipazione alle aste si è svolta con un due diversi approcci: nell'asta di giugno (totalmente composta da unità occupate in modo abusivo) è stata adottata una linea non

aggressiva – senza rilanci su base d’asta - volta a favorire la partecipazione di privati e/o famiglie che avrebbero potuto avvantaggiarsi di condizioni economiche di particolare convenienza.

Nell’asta di ottobre (prevalentemente composta da unità abitate da famiglie con legittimo titolo, ma morose ed esegutate) e che ha visto la partecipazione di numerosi offerenti (sino a 13 per alcune unità immobiliari), è stata adottata una diversa strategia - con più rilanci su base d’asta – al fine contrastare la partecipazione di soggetti terzi con obiettivi esclusivamente speculativi, che non avrebbero tenuto in alcun conto le situazioni di fragilità (presenza di minori, disabili, anziani) di alcune famiglie. L’impegno della Società ha mantenuto una logica di sostenibilità dell’investimento.

Rete e Sinergie

Il progetto si integra con altri interventi promossi nel Quartiere dal Comune di Pioltello e dalla Prefettura, in particolare: il progetto di ricerca *MOST of Pioltello’ - Migration Over the Satellite Town of Pioltello* realizzato dal Politecnico di Milano; il progetto “Periferie al Centro – Riquilificazione del Quartiere Satellite”, promosso dal Comune di Pioltello e finanziato dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie (valore di 1,2 milioni di euro, durata triennale); il progetto “Abitare insieme”, nell’ambito della programmazione nazionale FAMl, promosso dalla Prefettura di Milano volto al rafforzamento della *governance* del fenomeno migratorio e del welfare abitativo.

Laboratorio Sociale

Benefit Cimarosa1 sta partecipando al Tavolo sociale con il Comune di Pioltello ed ha assicurato la propria disponibilità a collaborare per individuare soluzioni abitative alternative per le famiglie che occupano gli immobili acquisiti nella seconda asta e che risultano in comprovata situazione di disagio e fragilità.

Nel corso delle aste la Società ha acquisito, per quanto è stato possibile, le unità immobiliari assegnate dal Tribunale (tramite SIVAG SpA) con contratto di locazione alla Fondazione San Carlo onlus al fine di salvaguardare sia famiglie bisognose, sia una comunità composta da 3 suore dell’ordine delle Missionarie dell’Immacolata, cui è affidato il compito di accompagnare le famiglie in difficoltà economica e sociale.

La Società ha individuato e sottoscritto l’accordo di collaborazione con Ecopolis Servizi SRL, per svolgere il ruolo di Gestore Sociale. In collaborazione con Ecopolis Servizi ha definito le Linee guida per la Rigenerazione del complesso di Cimarosa 1 che si propongono di potenziare l’offerta di servizi sul territorio, innescando nel complesso di Cimarosa1, un processo di rigenerazione ambientale e sociale a seguito alla riqualificazione edilizia.

Il Gestore Sociale opererà su tre filoni d’intervento: Workfare, Wealfare e Laboratorio Sociale, Housing.

Sicurezza, Riquilificazione e Valorizzazione del patrimonio abitativo.

La Società si è coordinata con i Custodi Giudiziari per la liberazione da persone e cose delle unità immobiliari acquisite con la prima asta (giugno), che sono state poi prese in consegna tra ottobre e novembre.

La Società ha provveduto alla messa in sicurezza degli immobili e degli impianti delle singole unità; e ha incaricato Il Gestore Sociale di effettuare il presidio settimanale del complesso Cimarosa1 al fine di assicurare che non si ripetano casi di occupazioni abusive.

La Società ha partecipato alle assemblee condominiali per l’approvazione degli interventi di manutenzione straordinaria che beneficiano del Superbonus 110% e Sisma Bonus. Nelle assemblee la Società ha assunto una “posizione di salvaguardia delle prassi amministrative”, votando contro, non tanto nel merito dell’intervento, quanto nelle modalità e nel processo adottato dagli Amministratori che è apparso non rispettoso delle normali procedure previste per le delibere straordinarie e per la tutela stessa dei condomini.

Benefit Cimarosa1 ha incontrato l’azienda Gruppo Alfano (impresa edile di costruzioni), ditta che è stata incaricata dagli Amministratori per l’esecuzione dei lavori di riqualificazione degli immobili, al fine di chiarire le finalità della Benefit e ribadire l’interesse e la piena

collaborazione per la realizzazione degli interventi, che sono obiettivo primario del progetto Cimarosa1.

Ambiente e Sostenibilità

La riqualificazione immobiliare del complesso Cimarosa1 e delle singole unità immobiliari acquisite dalla Società comporteranno interventi di efficienza energetica, riduzione dei consumi di energia per riscaldamento, illuminazione, acqua.

La Società si farà parte attiva affinché i fornitori adottino pratiche sostenibili atte a minimizzare l'impatto ambientale.

Per quando riguarda gli immobili acquisiti con l'asta di giugno, la Società ha acconsentito la liberazione da arredi, elettrodomestici, etc. fosse eseguita, su incarico del Tribunale, dall'associazione Il Granello di Senape affinché possano essere riutilizzati per famiglie in situazione di particolare disagio del territorio.

Con il supporto del Gestore Sociale sono stati effettuati sopralluoghi volti a verificare gli spazi a verde, i plessi scolastici, le attrezzature sportive, associative e ricreative.

Il progetto pilota Cimarosa1 prevede il continuo monitoraggio delle attività attraverso il Tavolo di progetto del Protocollo d'Intesa e il collegamento con le attività sviluppate sul territorio dal Gestore Sociale. In questo contesto l'attività di Benefit Cimarosa 1 è orientata alla ricerca di modalità e soluzioni in grado di mitigare gli effetti negativi ovvero di migliorare l'impatto positivo sulle persone, sulla comunità e il territorio.

È importante sottolineare che le diverse attività che la Società è chiamata a sviluppare sono rese possibili grazie alla competenza e alla disponibilità dei membri del Consiglio di Amministrazione, che hanno dato la propria disponibilità a svolgere anche una funzione operativa; ciò consente alla Benefit di operare senza dipendenti e di destinare le tutte le risorse al fine di beneficio sociale.

La costituzione della Benefit, le sue finalità, le azioni d'impatto vengono rendicontate con rigore, completezza e trasparenza. La Società comunicherà annualmente gli obiettivi e risultati di tipo economico e sociale raggiunti e la Relazione d'Impatto su sito internet aziendale di prossima pubblicazione.

5. Finalità di beneficio comune

Nel perseguire le proprie finalità di beneficio comune la società Benefit Cimarosa 1 adotta un approccio mirato alla responsabilità sociale, ambientale e di *governance* per creare valore condiviso per tutti gli stakeholder: partner, fornitori, acquirenti, inquilini, nonché la comunità locale.

Il Covid-19 ha cambiato la vita urbana, evidenziando la multifunzionalità dello spazio domestico: la casa è diventata così ufficio, scuola, ospedale, palestra. La casa è dunque l'elemento più visibile di problematiche sociali complesse, nelle quali si combinano bisogni di inclusione e di nuovi servizi.

La sfida del soddisfacimento del nuovo bisogno abitativo non consiste soltanto nel produrre più alloggi, ma soprattutto nel cercare nuove soluzioni abitative integrate e sostenibili (dispositivi di benessere sociale e di sviluppo locale).

Le finalità che Benefit Cimarosa 1 intende perseguire comprendono l'impegno a:

- contribuire alla rigenerazione e riqualificazione urbana di aree e quartieri della città metropolitana di Milano, intervenendo anche al miglioramento del tessuto sociale, all'offerta di servizi per la comunità e il territorio, alla salvaguardia del diritto di buona cittadinanza e della cultura della legalità;
- sperimentare soluzioni in grado di generare effetti positivi replicabili in processi di riqualificazione immobiliare e rigenerazione sociale;
- creare opportunità per persone che hanno difficoltà ad accedere al libero mercato delle abitazioni;
- minimizzare il possibile effetto negativo sulle risorse naturali e sull'ambiente derivanti dai progetti immobiliari;

- promuovere il coinvolgimento degli acquirenti delle unità immobiliari e di altri soggetti con forte connotazione sociale nel perseguimento degli obiettivi indicati.

A queste si aggiunge l'obiettivo sociale: la promozione della coesione sociale e dell'integrazione; l'investimento in capitale umano economicamente e socialmente svantaggiato.

Azioni volte al perseguimento delle finalità di beneficio comune

Azione	KPI	Status (SAL)
Analisi degli interventi volti all'acquisizione e ricollocazione delle unità immobiliari assoggettate a procedura esecutiva	Incontri del Tavolo di progetto	100%
Individuazione degli interventi di risanamento socio – urbanistico dell'area	Elaborazione business plan e definizione del modello e del percorso di riqualificazione urbanistica e sociale	100%
Attivazione Gestore Sociale	Accordo di collaborazione e definizione Linee guida per la Rigenerazione del complesso di Cimarosa 1	100%
Procedure di partecipazione alle aste per l'acquisizione delle unità immobiliari oggetto di procedure esecutiva	Definizione strategia Illustrazione al Tavolo di progetto	100%
Individuazione di percorsi di inserimento alloggiativo, alternativo per famiglie esecutate, in situazione di grave fragilità	Tavolo di confronto con Comune di Pioltello, confronto con ETS del territorio Contatti diretti con inquilini	20%
Governance rappresentativa	Ampliato il numero di Consiglieri esterni al Gruppo Intesa Sanpaolo	100%
Riqualificazione delle parti comuni degli immobili e la ristrutturazione interna delle singole unità abitative	Esami aspetti fiscali Analisi Relazione d'intervento della ditta Gruppo Alfano	10%

In questa fase del progetto, la complessità dello stesso, i fattori che intervengono nel raggiungimento degli obiettivi societari, la pluralità e specificità dei soggetti con cui la società si relaziona per perseguire le finalità d'impatto, permettono di fornire solo un'indicazione di massima delle componenti del "modello di beneficio comune". Nel corso dell'anno sarà possibile focalizzare puntuali finalità d'impatto, in relazione allo sviluppo del processo di riqualificazione e rigenerazione del complesso Cimarosa1.

6. Misura dell'impatto

La Società valuterà nel corso dell'anno se richiedere lo standard di valutazione esterno riconosciuto a livello internazionale B Impact Assessment. Uno strumento completo e confidenziale, reso disponibile da B Lab e dalla Comunità Globale delle B Corporation, fondato su uno standard globale per valutare l'impatto sociale e ambientale dell'azienda.

Tale analisi è parte della Relazione di impatto ed è soggetta a verifica della Comunità Globale delle B Corporation. Tale standard rispetta quanto definito nell'articolo 1, comma 378 Allegato 5 del Decreto Legge 1882 del 17 Aprile 2015 sulle Società Benefit e prevede la valutazione dell'impatto sulle seguenti quattro aree di valutazione:

1. Governo d'impresa, relativa al grado di trasparenza e responsabilità della società nel perseguimento delle finalità di beneficio comune, con particolare attenzione allo scopo della società, al livello di coinvolgimento dei portatori d'interesse, e al grado di trasparenza delle politiche e delle pratiche adottate dalla società;
2. Lavoratori, con riguardo alle relazioni con i dipendenti e i collaboratori in termini di retribuzioni e benefit, formazione e opportunità di crescita personale, qualità dell'ambiente di lavoro, comunicazione interna, flessibilità e sicurezza del lavoro;
3. Altri portatori d'interesse, rispetto alle relazioni della società con i propri fornitori, con il territorio e le comunità locali in cui opera, le azioni di volontariato, le donazioni, le attività culturali e sociali ed ogni azione di supporto allo sviluppo locale e della propria catena di fornitura;
4. Ambiente, rispetto agli impatti della società, con una prospettiva di ciclo di vita dei prodotti e dei servizi, in termini di utilizzo di risorse, energia, materie prime, processi produttivi, processi logistici e di distribuzione, uso e consumo.

7. Conclusioni

La responsabilità e le azioni della Società sono strettamente connesse all'attuazione del progetto pilota Cimarosa1 definito dal Protocollo d'intesa.

Le strategie adottate dalla società Benefit Cimarosa1 in tema di finalità di beneficio comune sono sottoposte a riesame del Consiglio di Amministrazione, al fine di assicurarne la coerenza con eventuali nuove linee guida e con la regolamentazione tempo per tempo vigente, nonché tenendo conto delle evoluzioni e dell'esperienza interna e delle prassi di mercato che verranno sviluppate in tale ambito. In tale ambito si deciderà l'opportunità di avviare il percorso di Certificazione.

8. Contatti e Riferimenti

RESPONSABILE D'IMPATTO: Gabriella Gemo, Consigliere della Società

Sito della Società www.benefitcimarosa1.com

P/IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE
Il Presidente
Dott. Franco Ceruti

