

Benefit Cimarosa 1

Relazione annuale concernente il perseguimento del beneficio comune

Febbraio 2024

Indice

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

1. Chi siamo

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 Cimarosa 1 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 la 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.

Ciò che caratterizza le Società Benefit:

- 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®;
- 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; 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. Attività della Società

Le attività svolte da Benefit Cimarosa 1 rispondono a quanto previsto dal Protocollo d'intesa - sottoscritto in data 22 dicembre 2020 - tra la Società, la Prefettura di Milano e il Comune di Pioltello, che definisce le attività di rispettiva competenza per la realizzazione del "Progetto Pilota di rigenerazione urbana e sociale del complesso di Cimarosa 1", nel Quartiere Satellite di Pioltello.

Il Protocollo d'Intesa, coordinato dalla Prefettura, prevede un costante confronto tra le Parti attraverso gli incontri periodici del Tavolo di Progetto che segue l'attuazione delle attività, secondo le seguenti fasi:

- Prima fase) condivisione di dati e informazioni (garantendo il rispetto della privacy), affinamento del Business Plan; analisi della fattibilità e sostenibilità dell'acquisizione e ricollocazione delle unità immobiliari assoggettate a procedura esecutiva; sviluppo esecutivo del progetto.
- Seconda fase) partecipazione alle aste per l'acquisizione delle unità immobiliari oggetto di procedure esecutive, procedure per la cessazione dell'occupazione abusiva degli immobili, sgombero da persone e cose degli immobili, definizione degli interventi di risanamento socio-urbanistico dell'area.

Connessa a queste attività, è prevista l'individuazione di percorsi di inserimento alloggiativo alternativo per famiglie esecutate, in situazione di grave fragilità.

- Terza fase) riqualificazione delle parti comuni del complesso di Cimarosa 1; ristrutturazione interna delle singole unità abitative; ricollocazione delle unità abitative attraverso percorsi di inserimento abitativo (logica housing sociale); individuazione e avvio di percorsi di rigenerazione sociale (inclusione, formazione e opportunità di inserimento lavorativo, etc. ove sussistano i presupposti).

In linea con le finalità del Protocollo, la Società comprende tra i membri del Consiglio di Amministrazione dei rappresentanti degli stakeholder del progetto, le scelte operate risultano, in termini temporali e fattuali, coerenti con quanto previsto dal Protocollo d'Intesa.

La Seconda fase del Protocollo si è svolta con la partecipazione alle procedure d'asta di giugno e ottobre 2021 (asta di giugno - composta da unità occupate abusivamente - adottata una linea senza rilanci su base d'asta, volta a favorire la partecipazione di privati e/o famiglie; asta di ottobre - composta da unità abitate da famiglie con legittimo titolo, ma morose ed esecutate - adottata una strategia, con più rilanci su base d'asta, finalizzati a contrastare offerenti con obiettivi speculativi) nel corso delle quali la Società ha acquisito 34 unità immobiliari (n. 19 + n.15 immobili). Sono poi seguite le attività di sgombero da persone e cose degli immobili e la definizione del piano di interventi di risanamento socio-urbanistico dell'area.

Nel corso del 2023 Benefit Cimarosa 1 ha avviato le attività previste dalla Terza fase del Protocollo, in particolare: la riqualificazione delle parti comuni del complesso di Cimarosa 1; la ristrutturazione interna delle singole unità abitative, l'individuazione e l'avvio di percorsi di rigenerazione sociale attraverso specifici progetti di sensibilizzazione, inclusione, formazione e inserimento lavorativo.

Le attività sono state orientate al perseguimento degli obiettivi previsti dal progetto pilota, con attenzione costante ai fattori di "beneficio comune" che la Società ha individuato quali priorità del proprio intervento.

Etica, Responsabilità e Trasparenza

In tutta la complessa fase di liberazione degli immobili acquisiti in asta (in particolare quella di ottobre, che ha riguardato famiglie proprietarie in situazione di fragilità) la posizione della Società è stata orientata alla massima collaborazione con le istituzioni - Tribunale di Milano, Custodi Giudiziari, Prefettura e Forze dell'Ordine -; sono stati concordati i tempi di liberazione degli appartamenti, concedendo deroghe ai 120 giorni previsti per lo sgombero, al fine di favorire la ricollocazione delle famiglie in difficoltà da parte dei Servizi Sociali.

La Società ha partecipato attivamente al "Tavolo Sociale" con i Servizi Sociali del Comune e il Gestore Sociale, che ha esaminato la situazione delle singole famiglie e le effettive condizioni di vulnerabilità. Inoltre, attraverso il Gestore Sociale (Ecopolis Servizi S.r.l.), la Società si è impegnata nella ricerca di soluzioni abitative (appartamenti messi a disposizione da Delta Ecopolis Soc. Coop) sia per superare le difficoltà legate alla mancanza immobili liberi in Pioltello, sia per rispondere a situazioni di particolare complessità familiare. Ed esempio una famiglia fragile composta da padre, madre e tre figli di cui due affetti da disabilità, è stata collocata in un immobile a Milano e la Società ha contribuito al pagamento di una quota del canone di locazione.

Su sollecito della Prefettura e considerate le numerose problematiche del complesso condominiale di Cimarosa 1, la Società ha affidato una consulenza allo Studio Della Valle Associati di Bergamo finalizzata ad offrire un supporto tecnico-amministrativo all'Amministratore del Supercondominio (di recente nomina) al fine di migliorare la gestione delle parti comuni.

Le due unità immobiliari occupate da una famiglia bisognosa e da una comunità di suore dell'ordine delle Missionarie dell'Immacolata, a suo tempo date in gestione alla Fondazione San Carlo dal Tribunale, sono state mantenute a disposizione della Fondazione senza alcun onere.

All'avvio della ristrutturazione interna delle unità immobiliari la Fondazione San Carlo ha comunicato che non rientrava più nei propri progetti sul territorio l'assistenza alla famiglia. Tale decisione svincolava la Società da ogni impegno nei confronti degli occupanti, che avrebbero dovuto sgombrare l'appartamento. In coerenza con gli obiettivi di responsabilità sociale la Benefit si è attivata e, con la collaborazione dei Servizi Sociali del Comune, è stato individuato un ente del Terzo Settore (Coop. FuoriLuoghi Onlus) che ha preso in carico la famiglia e con il quale è stato sottoscritto un contratto in comodato d'uso gratuito (social housing per utilizzo da parte di famiglie bisognose) di un appartamento ristrutturato destinato ad ospitare il nucleo familiare.

Secondo gli accordi definiti nel Tavolo di progetto sono state fornite informazioni sul progetto e sulle sue finalità attraverso articoli pubblicati nell'informatore Comunale e in occasione di eventi e incontri pubblici.

Riqualificazione e Valorizzazione del patrimonio abitativo.

La società Benefit Cimarosa1 ha assicurato ampia collaborazione alla Ditta Alfano Costruzioni Generali S.p.A. - incaricata dagli Amministratori degli interventi di riqualificazione relativi al Bonus 110 e Sisma Bonus – fornendo supporto procedurale e il parere di esperti su diversi aspetti tecnici (appalto delle opere, termini e tutele contrattuali, incarichi agli asseveratori. etc.) e per il corretto accesso alle procedure di cessione del credito.

Con lo scopo di favorire il processo di risanamento urbano dell'intero quartiere Satellite, la Società si è attivata per la concessione di un plafond aggiuntivo destinato alla ditta Alfano e all'intervento nel quartiere, oltre a quello previsto per il complesso Cimarosa 1. Il plafond è stato assegnato da Capogruppo in considerazione della situazione di degrado degli immobili e degli obiettivi sociali del progetto.

Gli interventi relativi al Bonus 110 e Sisma Bonus sono stati eseguiti nel rispetto dei tempi.

La Società, in linea con il proprio oggetto sociale – che prevede la creazione di valore sociale attraverso la promozione e lo sviluppo di iniziative immobiliari, nel settore della rigenerazione urbana – e con quanto previsto dal Protocollo d'intesa, ha dato corso alle procedure per la completa ristrutturazione interna e messa a norma delle 34 unità immobiliari di proprietà.

La progettazione ha visto coinvolti gli architetti di Redo Sgr e DeltaEcopolis (potenziali acquirenti delle unità immobiliari post-ristrutturazione e attori primari nel settore dell'housing sociale); l'esecuzione è stata affidata alla Ditta Alfano Costruzioni Generali S.p.A., dopo un adeguato confronto di mercato, con cui è stata sottoscritta una lettera di intenti allo scopo di avviare il cantiere prima dell'estate.

Il cronoprogramma è stato rispettato, attualmente sono in corso gli ultimi interventi di rifinitura e sistemazioni delle parti esterne richieste dalla Benefit. Nel contratto sono state individuate alcune opere integrative volte a rendere le unità immobiliari più confortevoli e sicure (tende ombreggianti, sistema di condizionamento, sistema d'allarme) e maggiormente in linea con le esigenze del mercato.

Per affrontare i problemi che presenta la rete tecnologica del complesso di Cimarosa1, la Società ha segnalato all'Amministratore del Supercondominio la disponibilità ad incaricare un'impresa specializzata e a sostenere gli oneri di un'ispezione video della rete in modo da definire il livello strutturale d'intervento necessario.

Rete - Laboratorio Sociale

Il Progetto Pilota di rigenerazione urbana e sociale del complesso di Cimarosa 1 si integra con altri interventi promossi nel Quartiere dal Comune di Pioltello e dalla Prefettura (*MOST of Pioltello* realizzato dal Politecnico di Milano, "Periferie al Centro" del Comune di Pioltello, "Abitare insieme - FAMI", della Prefettura di Milano) e si pone l'obiettivo di dare un segnale di continuità e attenzione alla comunità locale, rispetto ai temi dell'abitare, del lavoro, della cittadinanza. La partecipazione al Tavolo Sociale con il Comune ha testimoniato sul campo l'impegno a perseguire questo obiettivo.

L'attività svolta con il Gestore Sociale ha consentito di effettuare un presidio del territorio e di stabilire una positiva relazione di vicinato, che ha favorito la condivisione di informazioni utili ed una conoscenza del quartiere, dei suoi abitanti, delle fragilità e dei bisogni.

Le iniziative di rigenerazione sociale, parte integrante del progetto pilota, che la Società ha sviluppato nel corso del 2023, sono state:

Progetto Tecnologia Inclusiva della cooperativa inTech (Gruppo L'Impronta) finalizzato a creare opportunità di lavoro in ambito tecnologico per giovani e persone fragili. Prevede un percorso di formazione qualificata, tirocini e avviamento al lavoro nel campo del Software Testing, una competenza richiesta dal mercato che non trova personale adeguatamente formato.

Tecnologia Inclusiva ha offerto l'opportunità a 11 giovani del quartiere Satellite in situazione di fragilità - inoccupati, NEET, persone con disabilità - di partecipare ad un percorso di formazione-lavoro, che si è articolato in più fasi:

- recruiting in collaborazione con il Comune di Pioltello (oltre 40 candidati abitanti del quartiere Satellite e dell'hinterland, giovani con fragilità o disabilità dai 18 ai 30 anni interessati ad intraprendere un percorso di qualificazione professionale). Gennaio/febbraio;
- valutazione e selezione in base alla motivazione dei partecipanti. Marzo/aprile;
- percorso di formazione sul Software Testing della durata di 3 mesi per un totale di 60 giornate in aula e in remoto con l'ausilio di piattaforme e- Learning. Maggio/settembre;
- tirocini, della durata di 3 mesi, presso primarie aziende. Ottobre/dicembre;
- esame di certificazione "Foundation Level" dell'International Software Testing Qualifications Board riconosciuto dalla Regione Lombardia, quale qualifica delle competenze digitali e di software testing. Gennaio 2024.

I tirocini si sono svolti presso primarie aziende, tra cui Intesa Sanpaolo che ha collaborato al percorso formativo ospitando 6 giovani in stage, presso una propria struttura.

Le attività di formazione e le attrezzature informatiche sono state finanziate attraverso una raccolta fondi su For Funding, la piattaforma di crowdfunding di Intesa Sanpaolo.

L'obiettivo sfidante rendere sostenibile nel tempo il progetto attraverso ricerca di commesse lavorative. L'ultima fase del percorso finalizzata all'inserimento lavorativo dei partecipanti presso la Cooperativa inTec comporta la sottoscrizione di contratti di fornitura da parte di imprese, che operano in ambito informatico e in altri settori industriali.

Per rafforzare il messaggio che il progetto vuole dare ai giovani del quartiere, la Società Benefit ha previsto di mettere a disposizione uno spazio operativo alla Cooperativa inTec in un immobile ristrutturato nel complesso di Cimarosa1.

Il progetto Tecnologia Inclusiva ha permesso di attivare un'esperienza di welfare comunitario e un'attività di impresa sociale sostenibile per contrastare le diseguaglianze e le tensioni sociali, rivolgendosi ad una pluralità di destinatari indiretti, come le famiglie del quartiere in condizione di povertà, le varie comunità del quartiere, le aziende e reti territoriali mobilitate.

Le iniziative di attivazione sociale comprendono altri due progetti sostenuti da Intesa Sanpaolo Vita, società del Gruppo, realizzati in collaborazione con il Comune di Pioltello:

- **Progetto Inspiring Girls** dell'associazione ValoreD.
Il progetto è stato proposto alle scuole del Comune di Pioltello, è finalizzato a motivare e orientare i giovani, in particolare le ragazze, verso un percorso di studio e formazione, con l'intento di far crescere la consapevolezza delle proprie capacità e costruire un ponte tra scuola e mondo del lavoro.
Il progetto, basato su un format internazionale, prevede incontri con la partecipazione di role model di Inspiring Girls (le/i role model sono donne e uomini volontari con diverse professionalità, accomunati dalla volontà trasmettere i valori che li guidano).
Gli incontri intendono stimolare ragazze e ragazzi a prendere consapevolezza del proprio talento, a coltivare le proprie aspirazioni senza farsi influenzare da stereotipi di genere, educando alle pari opportunità.

Il progetto è stato presentato ai Dirigenti scolastici degli Istituti Comprensivi Mattei Di Vittorio e IIS Machiavelli e si collega allo sportello Orientamento allo studio attivato dal Comune.

Ha sinora coinvolto:

- 9 classi quarte e 170 bambini e bambine della Scuola primaria Giuseppina Monti, Bontempi e Salvo D'Acquisto
- 9 classi seconde e 175 studenti e studentesse della secondaria di primo grado IC Mattei di Vittorio,
- 5 classi quarte e quinte e 60 studenti e studentesse della secondaria di secondo grado IC Macchiavelli,

Da un monitoraggio condotto sulle classi partecipanti agli incontri sono emersi i seguenti KPI significativi:

- il 72% è stato aiutato e aiutata nella scelta del percorso di studio e lavoro
- il 77% ha parlato dell'incontro con i genitori o parenti, amici e amiche
- il 66% ne ha discusso con il corpo docente

i docenti e le docenti dichiarano che le proprie classi sono state interessate e hanno partecipato attivamente agli incontri.

Il team di Inspiring Girls ha partecipato agli incontri riscontrando interesse per le esperienze portate dalle role model, cui studenti/studentesse hanno esposto difficoltà e dubbi sulle proprie scelte future. Si conferma la necessità di modelli di ruolo diversi, in particolare femminili, che incoraggino le giovani generazioni a perseguire i propri sogni qualunque sia il background di provenienza.

- **Progetto Donne al Centro** di Telefono Donna Onlus.

La proposta è finalizzata alla realizzazione di un servizio dedicato alle donne e alle famiglie, avvicinarle ai servizi pubblici e creare un luogo dove condividere tempo, interessi, esperienze con l'obiettivo di promuovere le pari opportunità e l'integrazione culturale.

Il progetto è stato condiviso con i referenti del Comune di Pioltello, sono seguiti diversi incontri per pianificare l'apertura del Centro all'interno del Quartiere Satellite. Nel 2023 sono stati focalizzati gli interventi da avviare durante la prima e la seconda annualità di operatività, alla luce dei bisogni emersi durante gli incontri con i referenti Comunali, gli Enti del Terzo Settore operanti sul territorio e il Comitato di Quartiere.

È stata individuata la sede del Centro negli spazi messi a disposizione dal Comune di Pioltello e Telefono Donna ha effettuato la selezione e la formazione delle operatrici incaricate dello svolgimento del servizio.

Da gennaio 2024 il Centro sarà aperto al pubblico tre volte la settimana (lunedì, mercoledì e venerdì) nei locali di via Wagner 15 al quartiere Satellite. È prevista una linea internet per l'attivazione di una casella mail dedicata ed un riferimento telefonico

Il Centro integra competenze psicosociali, educative e relazionali per diventare un riferimento per le donne e per le famiglie. Il progetto ideato da Telefono Donna si sviluppa su un arco di due anni e prevede, nel corso del primo anno, l'attivazione dei seguenti servizi:

- sportello di accoglienza, ascolto e orientamento (accesso libero o su appuntamento),
- corsi di lingua italiana,
- gruppi di sostegno alla genitorialità,
- percorsi di educazione finanziaria.

Dal secondo anno il servizio sarà arricchito con iniziative di promozione culturale, formazione, seminari su tematiche quali la salute, il rispetto, le pari opportunità, etc. in relazione ai bisogni espressi dalla comunità. Prevista inoltre l'apertura di uno Sportello legale per attività di consulenza gratuita, con avvocati specializzati nei diversi settori.

Il progetto si pone l'obiettivo di rafforzare i legami che contribuiscono a creare una rete sociale in grado di contrastare fenomeni di emarginazione e violenza.

Per promuovere il progetto “Donne al centro” Telefono Donna ha elaborato un piano di comunicazione con materiali da distribuire (volantini e totem), una campagna attraverso i canali social e la partecipazione ed eventi locali. Il contatto e la collaborazione con altre realtà attive sul territorio e volontari consentirà di sviluppare la proposta e la diffusione dei servizi offerti.

Sicurezza e presidio del territorio

L'attività si è sviluppata con il supporto del Gestore Sociale - Ecopolis Servizi - concentrandosi principalmente in azioni di coordinamento e gestione logistica delle attività di manutenzione ordinaria e straordinaria del patrimonio immobiliare di Via Cimarosa, 1; attraverso sopralluoghi settimanali e su richiesta è stato monitorato lo stato di conservazione e la messa in sicurezza degli appartamenti intervenendo in situazioni di potenziale pericolo quali perdite e allagamenti, effrazioni.

Il Gestore Sociale ha presidiato in modo sistematico il complesso di Cimarosa1, in collaborazione con il capo cantiere della Ditta Alfano, è intervenuto per allontanare occupanti abusivi e, più in generale, contrastare l'illegalità.

Nell'incontro del Tavolo di progetto con la Prefettura e il Comune del marzo 2023, il Prefetto dott. Saccone ha ribadito il presidio sul quartiere. Per contrastare il fenomeno degli appartamenti “dormitorio” ha indicato il coinvolgimento della Guardia di Finanza affinché venga effettuato uno stretto controllo sulle dichiarazioni di “ospitalità” rese dai proprietari degli immobili.

Il Tavolo di progetto ha confermato che l'obiettivo è garantire nel lungo periodo la tenuta della comunità, elemento che oltre a costituire un'opportunità per il territorio, rappresenta un fattore di sicurezza per gli investitori sia per il mantenimento del livello qualitativo degli immobili, sia per la realizzazione degli obiettivi di rigenerazione che il progetto si prefigge.

Ambiente e Sostenibilità

Gli interventi di rinnovamento edilizio effettuati attraverso il Bonus 110% e il Sisma Bonus nel Quartiere Satellite e nel complesso Cimarosa 1 sono stati massicci, consentendo di ottenere una riqualificazione tecnico energetica e di rigenerazione ambientale che risponde agli obiettivi europei riguardo alle “Case Green” ed ai vincoli normativi di neutralità climatica 2050.

L'efficientamento energetico ha comportato il miglioramento di tre classi – dalla classe G alla classe D – portando gli edifici all'interno del perimetro della Direttiva UE 2018/844 EPBD (classe D entro il 2033). Il risparmio di CO2 si può stimare in 2.500 tonnellate l'anno, pari all'anidride carbonica assorbita da circa 80.000 alberi (l'intervento complessivo si stima in oltre 4.680 tonnellate anno, - 73%).

In dettaglio gli interventi hanno riguardato: cappotto termico multistrato (ca 13.000 mq di materiale); serramenti in PVC basso emissivi (ca 2.100 mq), sostituzione caldaie (209), sostituzione ascensori, tinteggiatura, tende solari, montascale per superamento barriere architettoniche, sistemazione impianti elettrici, coperture solai, etc.

La ristrutturazione interna delle 34 unità immobiliari acquisite dalla Società, attraverso la sostituzione di tutti gli impianti e l'utilizzo di materiali, la rimodulazione degli spazi interni, il rifacimento integrale dei bagni (superamento barriere architettoniche), ha permesso la trasformazione delle unità abitative con vantaggi significativi in termini di consumi per riscaldamento, illuminazione, acqua. Gli appartamenti sono stati dotati di condizionatori e di sistema di allarme antintrusione.

La riqualificazione del complesso Cimarosa1 ha quindi avviato anche il processo di rigenerazione ambientale e sociale auspicata dal Protocollo d'intesa.

5. Finalità di beneficio comune

Il “Progetto Pilota di rigenerazione urbana e sociale del complesso di Cimarosa 1” prevede il costante monitoraggio delle attività attraverso il Tavolo di progetto al fine di generare un impatto positivo sulle persone, sulla comunità e il territorio.

Le attività che la società Benefit Cimarosa1 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; nonché alla collaborazione delle strutture di Capogruppo. Ciò consente alla Benefit di operare senza dipendenti e di destinare tutte le risorse al fine di beneficio sociale.

Dalla sua costituzione la Società rendicontate con rigore, completezza e trasparenza le attività svolte; i dati sulla gestione e gli obiettivi raggiunti vengono comunicati annualmente, come previsto per le società benefit le informazioni di rilevanza economico-sociale i risultati d’impatto raggiunti sono pubblicati sul sito nella Relazione d’Impatto.

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.

Le finalità che Benefit Cimarosa 1 persegue:

- 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 l’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.

L’approccio adottato per la ristrutturazione della unità abitative ha espresso una visione innovativa dello spazio domestico che non si limita al recupero economico del valore dell’immobile, quanto alla ricerca di soluzioni abitative sostenibili, inserite in contesti socialmente rigenerati per creare benessere sociale.

A partire da questo principio il confronto con il Comune di Pioltello ha permesso di impostare i termini di una Convenzione per la locazione a canone calmierato e per la vendita a prezzi calmierati degli alloggi sociali (D.M. aprile 2008) delle unità abitative del condominio Cimarosa1 (iter in corso).

L’operazione che verrà sviluppata da Redo e DELTAECOPOLIS (soggetti privati aventi le caratteristiche richieste dal Protocollo d’intesa, potenziali acquirenti delle unità immobiliari e interessati alla loro riconversione in edilizia privata sociale – social housing) si basa sulla definizione di “alloggio sociale” ad uso residenziale, aventi le caratteristiche di adeguatezza, salubrità e sicurezza da destinare alla vendita a prezzi calmierati ovvero alla locazione a canone calmierato.

L’obiettivo finale di perseguire l’integrazione e la coesione di diverse fasce sociali e di concorrere al miglioramento di vita dei destinatari risponde pienamente agli scopi prefissati dal Protocollo d’intesa sottoscritto per la realizzazione del “Progetto Pilota di riqualificazione urbana e rigenerazione sociale del complesso di Cimarosa 1”, nel Quartiere Satellite di Pioltello.

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 collaborazione e definizione Linee guida	100%
Progetti rigenerazione sociale	Tre progetti individuati, avviati e in corso di realizzazione	80%
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 esegutate, in situazione di grave fragilità	Tavolo Sociale con Comune di Pioltello, confronto con ETS del territorio Contatti diretti con inquilini	100%
Governance rappresentativa	Ampliato il numero di Consiglieri esterni al Gruppo Intesa Sanpaolo	100%
Riqualificazione delle parti comuni degli immobili Bonus 110% e Sisma Bonus	Supporto alla ditta appaltatrice Costante presidio degli interventi Integrazioni e migliorie	100%
Ristrutturazione interna e messa a norma delle singole unità immobiliari	Gruppo di Lavoro tecnico Progettazione singole unità Assegnazione incarico costruttore Monitoraggio costi e procedure	95%
Valutazione intervento sistemazione o rifacimento della rete tecnologica	Approfondimento tecnico Incarico società specializzata Analisi livello intervento e costi	10%

6. Misura dell'impatto

L'articolazione del "Progetto Pilota di rigenerazione urbana e sociale del complesso di Cimarosa 1" e i diversi fattori che intervengono nel raggiungimento degli obiettivi societari, consentono di individuare i contorni dell'impatto generato, la cui valutazione richiede il completamento del processo avviato. La chiarezza degli obiettivi, il monitoraggio dello sviluppo delle attività offrono una prima immagine del raggiungimento di alcuni risultati attesi ed una solida visione prospettica.

Considerato che la definizione di “impatto” non è univoca (come diverse sono le metodologie di misurazione) oggi è possibile affermare che la Società Benefit Cimarosa 1, risponde appieno a quanto richiede il mercato alle imprese, cioè la capacità di instaurare una relazione positiva con il contesto di riferimento, articolando la propria strategia in modo integrato con il punto di vista dei propri stakeholder.

La pluralità dei soggetti con cui la Società si relaziona per perseguire le finalità d’impatto, offrono elementi sostanziali circa il “modello di beneficio comune” rilevabile al compimento del progetto di riqualificazione e rigenerazione del complesso Cimarosa 1.

Il Consiglio valuterà se richiedere lo standard di valutazione internazionale B Impact Assessment (strumento fornito da B Lab e dalla Comunità Globale delle B Corporation, standard globale per valutare l’impatto sociale e ambientale dell’azienda).

Tale standard si riferisce all’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 aree:

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 Cimarosa 1 definito dal Protocollo d’intesa.

Le strategie adottate dalla Società Benefit Cimarosa 1 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 dell’esperienza interna e delle prassi di mercato relative alle società benefit. In base a ciò si valuterà 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 Certiti

