

Benefit Cimaroza 1

Relazione annuale concernente il perseguimento del beneficio comune

Febbraio 2025

Indice

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

1. Chi siamo

Oggetto della società Benefit Cimarosa1 è la creazione di valore sociale attraverso la promozione e lo sviluppo di iniziative immobiliari, nel settore della rigenerazione urbana per contribuire ad incrementare la dotazione di alloggi sociali.

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.

Benefit Cimarosa 1 persegue infatti 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 è orientata a far coincidere gli interessi dei diversi stakeholder.

La finalità di beneficio comune 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 in grado di generare un impatto positivo per le comunità residenti e per il territorio.

2. Inquadramento delle Società Benefit

Lo status giuridico di Benefit Corporation è stato approvato nel Maryland nel 2010, con l'obiettivo di creare una nuova forma di governance orientata allo sviluppo di valore condiviso, che affiancasse alla produzione di utili la creazione di un impatto positivo sulla società e sull'ambiente da parte dell'azienda.

Nel 2016 l'Italia è stata il primo Stato al mondo a introdurre nella propria legislazione la possibilità per le aziende di adottare la qualifica di Società Benefit inserendo all'interno dell'oggetto sociale le finalità di beneficio comune e l'obiettivo di creazione di valore per tutti gli stakeholder, ufficializzando l'impegno dell'azienda a perseguire obiettivi di bene comune, oltre il solo profitto.

Le Società Benefit nell'esercizio della propria attività perseguono volontariamente, oltre alla creazione di valore economico, anche una o più finalità d'impatto e di beneficio comune. 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.

Le finalità prevalenti sono: 1. "Relazioni con la comunità"; 2. "Coinvolgimento, diversità e inclusione delle persone"; 3. "Diffusione del modello benefit". La mappatura delle finalità di beneficio comune utilizza lo standard internazionale Sustainability Accounting Standards Board (SASB).

La gestione richiede quindi di perseguire un impatto sociale e ambientale nell'esercizio dell'attività economica, bilanciando gli interessi degli azionisti con gli interessi di società e ambiente; una condizione che spinge ad adottare una governance evoluta e adatta alle sfide del mercato.

È inoltre richiesta la nomina di un responsabile dell'impatto, misurato e riportato in maniera trasparente insieme ai risultati delle attività aziendali in una relazione annuale, depositata in Camera di Commercio assieme al Bilancio.

3. Scopo della Società Benefit Cimarosa 1

La Società persegue l'obiettivo della creazione di valore sociale attraverso la promozione e lo sviluppo di iniziative immobiliari, nel settore della rigenerazione urbana e 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 Cimarosa1, società veicolo costituita da Intesa Sanpaolo, sviluppa la propria attività con interventi nel contesto socio-ambientale di riferimento e perseguendo l'obiettivo di beneficio comune attraverso un modello d'intervento finalizzato alla riqualificazione del Quartiere Satellite di Pioltello. In particolare, intende:

- contribuire alla riqualificazione e rigenerazione urbana agendo sul miglioramento del tessuto sociale (in una logica di cultura della legalità);
- favorire le persone che non riescono ad accedere al libero mercato delle abitazioni;
- minimizzare il possibile impatto negativo sulle risorse naturali dei progetti immobiliari;
- promuovere soluzioni nel settore dello sviluppo e della rigenerazione immobiliare;
- promuovere il coinvolgimento degli acquirenti delle unità immobiliari nel perseguimento di obiettivi d'impatto sociale.

Le attività si sviluppano in linea con quanto previsto dal "Protocollo d'Intesa per la realizzazione del progetto di rigenerazione urbana e sociale del Condominio Cimarosa1", sottoscritto il 22 dicembre 2020, tra la Prefettura di Milano, il Comune di Pioltello e la Società. Il protocollo definisce gli ambiti e le azioni di rispettiva competenza per la realizzazione del "Progetto Pilota" che comporta l'acquisto in asta delle unità immobiliari - nello specifico il lotto Cimarosa1 costituito da 228 immobili di cui circa 110 sottoposti a procedimenti giudiziari (sospesi per infruttuosità) -, la successiva ristrutturazione e cessione a privati ovvero a enti di housing sociale, con una logica di beneficio comune.

L'impatto sociale della Società Benefit Cimarosa 1 è parte integrante della strategia d'impresa e presente nelle singole decisioni della Società, che opera con criteri di economicità e sostenibilità.

Tra i membri del Consiglio di Amministrazione della Società sono presenti gli stakeholder del progetto. Tutti i membri del Consiglio di Amministrazione svolgono la propria attività pro-bono.

4. Attività della Società

Le attività svolte da Benefit Cimarosa 1 fanno costante riferimento al Protocollo d'intesa 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 incontri periodici del Tavolo di Progetto che segue le fasi del progetto:

- Prima fase) condivisione dati e informazioni, affinamento del Business Plan; analisi della fattibilità e sostenibilità dell'acquisizione 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 esecutiva, procedure per la cessazione dell'occupazione abusiva degli immobili, definizione degli interventi di risanamento socio-urbanistico dell'area.
Supporto per 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 con criteri di housing sociale; individuazione e avvio di percorsi di rigenerazione sociale (inclusione, formazione e opportunità di inserimento lavorativo, etc.).

La Società ha partecipato alle procedure d'asta aperte dal Tribunale a giugno e ottobre 2021 aggiudicandosi complessivamente 34 unità immobiliari. 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.

Benefit Cimarosa1 ha contribuito alle iniziative per la riqualificazione del patrimonio abitativo del Quartiere, fornendo alla Ditta Alfano Costruzioni Generali S.p.A. - incaricata dagli Amministratori degli interventi relativi al Bonus 110 e Sisma Bonus - pareri tecnici e supporto per il corretto accesso alle procedure di cessione del credito.

Nel 2023 ha avviato la ristrutturazione interna delle 34 unità abitative di proprietà ed individuato e finanziato percorsi di rigenerazione sociale attraverso progetti dedicati di sensibilizzazione, inclusione, formazione e inserimento lavorativo di giovani.

Nel 2024 la Società Benefit Cimarosa1 ha completato i lavori di ristrutturazione interna degli immobili prevedendo interventi per migliorarne l'abitabilità (eliminazione barriere architettoniche, tende solari, sistema di condizionamento climatico, sistemi di allarme) e renderli maggiormente in linea con le esigenze del mercato. I lavori sono stati completati nel rispetto del cronoprogramma concordato con la Società Alfano Costruzioni Generali S.p.A.

I fattori di beneficio comune prioritari del proprio intervento:

Etica, Responsabilità e Trasparenza

Nella fase di liberazione degli immobili acquisiti in asta la Società ha collaborato con le istituzioni - Tribunale di Milano, Custodi Giudiziari, Prefettura e Forze dell'Ordine, Comune di Pioltello – per concordare i tempi di liberazione concedendo deroghe ai 120 giorni previsti per lo sgombero, favorendo la ricollocazione delle famiglie in difficoltà.

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, ha sottoscritto un contratto in comodato d'uso gratuito con un ente del Terzo Settore (Coop. FuoriLuoghi onlus) per assicurare la casa ad una famiglia bisognosa (precedentemente seguita da Fondazione San Carlo)

Considerate le problematiche del complesso condominiale, su sollecito della Prefettura la Società ha affidato una consulenza allo Studio Della Valle Associati finalizzata ad offrire un supporto tecnico-amministrativo all'Amministratore del Supercondominio per migliorare la gestione delle parti comuni.

In accordo con il 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, tra cui il convegno "LUM: un modello innovativo e cooperativo per la città" (novembre'24).

Riqualificazione e Valorizzazione del patrimonio abitativo.

La società Benefit Cimarosa1 ha assicurato ampia collaborazione alla Ditta Alfano Costruzioni Generali S.p.A. fornendo pareri e indicazioni per il corretto accesso alle procedure di cessione del credito. La Società si è attivata per la concessione di un plafond aggiuntivo assegnato da Capogruppo in considerazione della situazione di degrado degli immobili e degli obiettivi sociali del progetto.

Per risolvere i problemi della rete tecnologica la Società ha incaricato e sostenuto i costi di un'accurata un'ispezione video della rete al fine di definire il livello strutturale d'intervento necessario; gli esiti dell'ispezione sono stati forniti all'Amministratore del Super Condominio (allegata lettera).

Completata la ristrutturazione delle unità immobiliari e stipulata la Convenzione per la locazione e per la vendita a canoni e a prezzi calmierati delle unità immobiliari del complesso Cimarosa con il Comune di Pioltello, in data 1° agosto 2024, presso lo studio notarile Marchetti di Milano, la Società Benefit Cimarosa1 ha sottoscritto gli atti per la vendita, in parti uguali, delle 34 unità immobiliari di proprietà a REDO Società di Gestione del Risparmio S.p.A. Società Benefit e a LUM - Libera Unione Mutualistica Società Cooperativa.

Rete - Laboratorio Sociale

Il Progetto Pilota di rigenerazione urbana e sociale di Cimarosa 1 si integra con altri interventi promossi nel Quartiere dal Comune di Pioltello e dalla Prefettura con l'obiettivo di dare segnali di attenzione alla comunità locale, rispetto ai temi dell'abitare, del lavoro, della cittadinanza.

L'attività svolta con il Gestore Sociale ha consentito di presidiare il territorio e di stabilire una positiva relazione di vicinato, per la conoscenza del quartiere, dei suoi abitanti, delle fragilità e dei bisogni.

Il programma di rigenerazione sociale promosso e sviluppato da Benefit Cimarosa1 comprende:

- iniziativa di sensibilizzazione e attivazione: Inspiring Girls

Il progetto, realizzato con l'Associazione ValoreD e il supporto di Intesa Sanpaolo Vita, è finalizzato a motivare e orientare i giovani, in particolare le ragazze, verso un percorso di studio e formazione che consenta di esprimere le proprie capacità. Intende far crescere la consapevolezza delle opportunità e costruire un ponte tra scuola e mondo del lavoro.

Basato su un format internazionale, prevede incontri con la partecipazione di role model di Inspiring Girls che portano la loro esperienza professionale. Gli incontri stimolano ragazze e ragazzi a comprendere le proprie inclinazioni e a coltivare le proprie aspirazioni senza farsi influenzare da stereotipi di genere e luoghi comuni.

Il progetto è stato presentato alle scuole del Comune di Pioltello, nello specifico ai Dirigenti scolastici degli Istituti Comprensivi Mattei Di Vittorio e IIS Machiavelli e si collega allo sportello Orientamento allo studio attivato dal Comune.

Ha coinvolto complessivamente 30 classi per oltre 600 studenti - bambini e bambine della scuola primaria, studenti e studentesse della scuola secondaria di primo grado e degli istituti della secondaria di secondo grado.

In seguito agli incontri è stato somministrato un questionario agli studenti, con questi esiti: il 72% è stato aiutato nella scelta del percorso di studio e lavoro; il 77% ha parlato dell'incontro con i genitori o parenti; il 66% ne ha discusso con i propri docenti.

Il team di Inspiring Girls, che ha partecipato agli incontri, conferma la opportunità di fornire modelli di ruolo in grado incoraggino le giovani generazioni a sviluppare i propri talenti qualunque sia il background di provenienza.

- un intervento di formazione-lavoro per giovani Neet: Progetto Tecnologia Inclusiva

Il progetto, sviluppato della Cooperativa inTech (Gruppo L'Impronta), ha l'obiettivo di formare e 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 è articolato in più fasi: recruiting giovani con fragilità o disabilità dai 18 ai 30 anni; selezione in base alla motivazione dei partecipanti, percorso di formazione sul Software Testing della durata di 3 mesi (totale di 60 giornate), tirocini, della durata di 3 mesi, presso primarie aziende, esame di certificazione "Foundation Level dell'International Software Testing Qualifications Board", attestato di riconoscimento della Regione Lombardia.

La prima edizione ha visto la collaborazione del Comune di Pioltello ed ha selezionato candidati residenti al Quartiere Satellite, nel Comune di Pioltello e nell'hinterland. Complessivamente 11 giovani in situazione di fragilità - inoccupati, NEET, persone con disabilità - hanno partecipato al percorso di formazione in aula e ai tirocini che si sono svolti presso primarie aziende, tra cui Intesa Sanpaolo che ospitato 6 giovani in stage.

Al termine il percorso i giovani sono stati assunti dalla Cooperativa inTec; in particolare 4 sono impiegati per attività di *software testing* richieste da Intesa Sanpaolo e 1 è addetto all'archiviazione dati.

Per rafforzare il messaggio verso i giovani del quartiere, la Società Benefit ha messo a disposizione della Cooperativa inTec uno spazio operativo in un appartamento di Cimarosa1 che è stato inaugurato in occasione di un evento pubblico cui hanno partecipato la Prefettura, con il Prefetto Sgaraglia e il Sindaco di Pioltello.

Per l'edizione 2024, nonostante l'impegno della Società e di inTec nessuno dei giovani di Pioltello segnalati dal Centro di Orientamento Giovanile del Comune di Pioltello ha accettato di partecipare al percorso formativo.

Il progetto Tecnologia Inclusiva rappresenta un'esperienza di welfare comunitario volta a contrastare le disuguaglianze e le tensioni sociali che si rivolge a destinatari diretti e indiretti, come le famiglie del quartiere, le aziende e le reti territoriali, la comunità.

Gli obiettivi del progetto sono sfidanti e riguardano sia l'individuazione dei giovani disponibili a mettersi alla prova; sia l'inserimento lavorativo legato alla possibilità che la Cooperativa inTec possa ottenere dei contratti di fornitura del servizio di software testing con commesse dalle imprese. Entrambe le condizioni sono indispensabili per rendere il sostenibile nel tempo il progetto di formazione-lavoro.

– un'azione sociale sul territorio: Donne al Centro

Il progetto, realizzato con Telefono Donna Onlus, prevede la realizzazione di un servizio dedicato alle donne e alle famiglie, creando un luogo dove condividere tempo, interessi, esperienze con l'obiettivo di promuovere le pari opportunità e l'integrazione culturale.

Le attività sono state condivise con il Comune di Pioltello, che per l'insediamento del Centro ha messo a disposizione di Telefono Donna degli spazi adiacenti al Quartiere Satellite. Negli incontri con i referenti Comunali, gli Enti del Terzo Settore operanti sul territorio e il Comitato di Quartiere sono stati focalizzati i bisogni e gli interventi da avviare sul territorio.

Dal 2024 il Centro è aperto al pubblico tre volte la settimana e il servizio è accessibile (libero e su appuntamento) anche attraverso una casella e-mail dedicata ed un riferimento telefonico

Le attività fornite da Donne al Centro integrano competenze psicosociali, educative e relazionali per diventare un riferimento per le donne e per le famiglie. Si sviluppa su un arco di due anni e prevede l'attivazione dei seguenti servizi:

- sportello di accoglienza, ascolto e orientamento ai servizi territoriali;
- facilitazione/apprendimento della lingua italiana;
- gruppi di sostegno alla genitorialità;
- percorsi di educazione finanziaria;
- iniziative di promozione culturale, formazione, seminari su tematiche quali la salute, le pari opportunità, etc. in relazione ai bisogni espressi dalla comunità.
- apertura di uno Sportello legale per attività di consulenza gratuita, con avvocati specializzati nei diversi settori.

Donne al Centro collabora con la Parrocchia e la Caritas locale per affrontare, con l'intervento di specialisti, situazioni di disagio particolarmente critiche.

Tra le attività a sostegno della comunità Benefit Cimarosa1 si è impegnata a supportare le Suore Missionarie dell'Immacolata, affinché sia assicurata la permanenza nel Quartiere Satellite. In coerenza con la loro missione religiosa, svolgono un'importante funzione sociale di ponte tra le culture, religioni diverse e il territorio locale.

Ambiente e Sostenibilità

La riqualificazione edilizia degli immobili del complesso Cimarosa1 nel Quartiere Satellite ha consentito di ottenere una classificazione tecnico energetica e ambientale in linea con gli obiettivi europei delle "Case Green" e con i vincoli normativi di neutralità climatica 2050.

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), ascensori, tinteggiatura, tende solari, montascale per superamento barriere architettoniche, sistemazione impianti elettrici, coperture solai, etc.

La ristrutturazione interna delle unità immobiliari della Benefit, che ha previsto la sostituzione di tutti gli impianti, la rimodulazione degli spazi e l'utilizzo di materiali ecocompatibili, comporta riduzioni in termini di consumi (riscaldamento, illuminazione, acqua). Gli appartamenti sono stati dotati di condizionatori e di sistema di allarme antintrusione.

Gli interventi effettuati hanno inciso significativamente sugli aspetti ambientali. L'efficientamento energetico ha comportato il miglioramento di tre classi – dalla classe G alla classe D – all'interno del perimetro della Direttiva UE 2018/844 EPBD 2033. Il risparmio di CO2 stimabile in 2.500 tonnellate l'anno, pari all'anidride carbonica assorbita da circa 80.000 alberi.

A partire dall'esperienza del Progetto Pilota, l'Università Bocconi (prof. Zara) ha sviluppato un case study di *Circular Shared Value* che elabora il concetto di Valore Condiviso Circolare, in cui generazione di valore e *circular economy* generano impatto sociale come leva per incrementare la reputazione. Un approccio che affronta i bisogni della società con un modello di business nel campo del verde (Ambiente), in quello del sociale (Società), ampliando lo spazio delle performance di sostenibilità (ESG).

5. Finalità di beneficio comune

Le scelte della Società per la realizzazione del "Progetto Pilota di rigenerazione urbana e sociale del complesso di Cimarosa 1" sono state condivise e monitorate dal Tavolo di progetto con la Prefettura e il Comune di Pioltello.

Le società Benefit Cimarosa1 si è avvalsa delle competenze professionali 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 ha consentito alla Società di operare senza dipendenti e di destinare le risorse al beneficio comune.

La Società ha agito in base a criteri di responsabilità sociale, ambientale e di governance, creando valore per gli stakeholder: partner, fornitori, acquirenti, inquilini, nonché comunità locale.

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 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%
Governance rappresentativa	Ampliato il numero di Consiglieri in rappresentanza degli stakeholder	100%

Azione	KPI	Status (SAL)
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 per famiglie esegutate in situazione di grave fragilità	Tavolo Sociale con Comune di Pioltello, confronto con ETS del territorio Contatti diretti con inquilini	100%
Programma di rigenerazione sociale	Tre progetti avviati e in corso di realizzazione	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	100%
Valutazione interventi di sistemazione o rifacimento della rete tecnologica Rilievi tecnici messi a disposizione dell'Amministratore del Supercondominio	Incarico società specializzata per esplorazione tecnica alla rete tecnologica	100%

Le finalità di beneficio comune perseguite:

- intervenire per la rigenerazione/riqualificazione urbana di aree della città e dell'hinterland;
- contribuire al miglioramento del tessuto sociale, all'offerta di servizi per la comunità, alla salvaguardia del diritto di buona cittadinanza e della cultura della legalità;
- sperimentare soluzioni replicabili in processi di riqualificazione immobiliare e rigenerazione sociale;
- creare opportunità per persone che hanno difficoltà ad accedere al libero mercato delle abitazioni;
- promuovere il coinvolgimento degli acquirenti delle unità immobiliari e di altri soggetti con forte connotazione sociale nel perseguimento degli obiettivi del progetto.

Completata la ristrutturazione delle unità immobiliari - considerati "alloggio sociale" ad uso residenziale da destinare alla vendita o alla locazione a prezzi calmierati – si è proceduto a:

- definire gli accordi con due primari operatori privati REDO SGR e LUM - Libera Unione Mutualistica Società Cooperativa, che si sono resi disponibili all'acquisizione delle unità immobiliari da destinare all'utilizzo abitativo privato (in logica di housing sociale), e rispondenti alle caratteristiche previste dal Protocollo d'intesa;
- redigere una "Convenzione per la locazione e per la vendita a canoni e a prezzi calmierati delle unità immobiliari del complesso Cimarosa 1"; sottoscritta tra la Benefit Cimarosa1 ed il Comune di Pioltello, controfirmata da REDO e LUM Società. La Convenzione stabilisce che le unità immobiliari, completamente risanate e ristrutturate, ritornino a disposizione della comunità e del territorio con condizioni economiche calmierate; ad un prezzo che non potrà essere superiore ai 2.200 euro/mq, anche per le successive vendite, per i 10 anni di validità della Convenzione.

6. Misura dell'impatto

L'azione svolta dalla Società nell'ambito del "Progetto Pilota di rigenerazione urbana e sociale del complesso di Cimarosa 1" risponde appieno a quanto richiesto alle società benefit, cioè la capacità di instaurare relazioni positive con il contesto di riferimento, articolando la propria strategia in modo integrato con i portatori di interesse, sia shareholder che stakeholder, del proprio oggetto sociale. La gestione è stata guidata da trasparenza nelle politiche e nelle pratiche e da senso di responsabilità nei confronti della comunità e del territorio.

L'impegno nel perseguimento delle finalità di beneficio comune è attestato dal pieno raggiungimento dei KPI di riferimento e dall'assunzione di impegni che, pur non rientrando nell'alveo della materialità, generano un impatto per gli stakeholder. In particolare: - Relazioni con la comunità; - Coinvolgimento e inclusione delle persone; - Coerenza del modello di business; - Efficienza operativa; - Impatti ambientali; - Etica professionale; - Diffusione del modello benefit.

Le finalità della Società con la riqualificazione del complesso Cimarosa1 hanno risposto agli scopi prefissati dal Protocollo d'intesa e costituiscono il presupposto per un processo di rigenerazione ambientale e sociale auspicata dal "Progetto Pilota" nel Quartiere Satellite di Pioltello.

L'ultimo incontro del Tavolo di progetto, la Prefettura, il Comune di Pioltello e il Tribunale ha attestato che la realizzazione del Progetto Pilota ha conseguito più obiettivi:

- restituisce al territorio un patrimonio sia di valore economico, sia sociale che era andato perduto,
- crea valore nel tempo e favorisce il diritto all'abitare con la ricollocazione sul mercato di immobili a prezzi calmierati con vincolo di destinazione secondo i criteri di *housing* sociale per la durata di 10 anni
- attiva processi di *empowerment* e coesione sociale.

Le parti hanno inoltre sottolineato il "modello virtuoso di riqualificazione del territorio e di potenziamento dei servizi a favore dei cittadini mediante l'azione sinergica tra Istituzioni Pubbliche e soggetti privati". Riconoscimento espresso nella lettera di plauso e ringraziamento che il Prefetto dott. Sgaraglia ha inviato al CEO di Intesa Sanpaolo, quale riconoscimento della riuscita del progetto.

A testimonianza dei risultati raggiunti, il Tavolo di progetto ha concordato di organizzare un evento di presentazione pubblico e ai media i fattori qualificanti del "modello di riqualificazione urbana" sperimentato nel quartiere. L'auspicio è che si siano poste le basi per un "laboratorio sociale" in grado di auto-alimentarsi, sia per il mantenimento del livello qualitativo degli immobili, sia per la realizzazione degli obiettivi di rigenerazione che il progetto si è prefisso.

Benefit Cimarosa1 ha assolto la propria funzione creando valore sociale attraverso l'intervento immobiliare e la rigenerazione urbana e sociale secondo quanto previsto dal Protocollo d'intesa.

In seguito alla cessione degli immobili REDO Società di Gestione del Risparmio S.p.A. e LUM - Libera Unione Mutualistica Società Cooperativa, la Società completerà la gestione con la chiusura delle ultime attività operative. Prevede tuttavia di mantenere un presidio sui progetti di rigenerazione sociale avviati affinché possano consolidarsi e proseguire la loro azione positiva a beneficio della comunità.

7. Conclusioni

L'impegno della Società è strettamente connesso con l'attuazione del Progetto Pilota Cimarosa 1 definito dal Protocollo d'intesa, le attività sono rendicontate con rigore, completezza e trasparenza, i dati sulla gestione e le informazioni di rilevanza economico-sociale vengono comunicati annualmente nel Bilancio e, come previsto per le società benefit, i risultati d'impatto sono pubblicati sul sito nella Relazione d'Impatto

Le strategie adottate dalla Società Benefit Cimarosa 1 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.

8. Contatti e Riferimenti

RESPONSABILE D'IMPATTO: Gabriella Gemo, Consigliere della Società

Sito della Società www.beneritcimarosa1.com

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

