

# Sulas: un anno di grande impegno

Abbiamo ridotto il numero degli alloggi sfitti, affrontato il tema della morosità, ridotto il numero delle sedi, riorganizzato il personale, esternalizzato il servizio vendite. Abbiamo lavorato anche per risolvere alcune partecipazioni non strategiche e per sviluppare le aree di nostra proprietà.



**Nel secondo e ultimo numero** del 2017 di UniAbita è d'obbligo incontrare il presidente Gerolamo Sulas per conoscere il suo punto di vista e farci raccontare come procede il faticoso lavoro per riportare alla normalità la vita della nostra cooperativa.

### **Per prima cosa gli chiediamo un giudizio su questo anno di lavoro.**

Quello che si sta concludendo è stato un anno importante per la nostra cooperativa. Abbiamo cominciato a dare concreta attuazione alle misure che la situazione richiedeva, misure necessarie per rimettere in ordine i conti della cooperativa e la sua organizzazione e per garantire un futuro sereno.

È stato necessario ripristinare un'immagine veritiera della cooperativa, rifuggendo sia dagli entusiasmi del passato come da dannosi atteggiamenti autodistruttori, che attraversavano parte del nostro corpo sociale. In passato si facevano investimenti, si realizzavano i programmi edificatori che si ritenevano opportuni e poi i risultati arrivavano. Tutto questo, come abbiamo ripetuto fino alla noia, si è scontrato con la crisi del settore immobiliare. Da allora il nostro mondo è cambiato. Bisogna tenere conto che il quadro di riferimento è cambiato e che nulla sarà più come prima. Ciò nonostante, si può e si deve guardare al nostro futuro con fiducia.

### **Che cosa è venuto fuori?**

Un'analisi approfondita e l'indicazione delle misure necessarie per affrontare questa situazione. In che cosa consistono? Prima di tutto bisogna rimettere ordine nei conti. Avevamo una serie di costi, quelli del personale, quelli delle sedi, gli stessi compensi degli amministratori della cooperativa, che non potevano più reggere.

Siamo intervenuti sulla questione delle vendite, esternalizzando il servizio e i risultati positivi si cominciano a vedere. Abbiamo affrontato il problema del centinaio di alloggi che eccezionalmente erano rimasti sfitti, un fatto in aperta contraddizione con la domanda di casa in affitto da parte di ceti sociali non forti economicamente, che è proprio il target di riferimento della nostra cooperativa. A questo proposito abbiamo introdotto il bando per le giovani coppie, abbiamo dimezzato l'importo della cauzione per i nuovi soci assegnatari. Il numero degli alloggi sfitti è stato significativamente

ridotto anche se puntiamo a fare meglio, dobbiamo arrivare a un sostanziale azzeramento dello sfitto, altrimenti dovremo giocoforza fare altre valutazioni sulla proprietà indivisa che pure ha egregiamente rappresentato la soluzione del problema-casa per i cittadini e i soci.


La morosità continua a essere un grave problema. Bisogna distinguere tra morosità incolpevole, che riguarda le difficoltà economiche delle famiglie e sulla quale stiamo lavorando con piani di rientro, e un'altra morosità, cronica, accumulatasi negli anni, per la quale siamo agli sfratti, ai decreti ingiuntivi, a cause legali. Bisogna però sapere che tutta la morosità pesa negativamente sul nostro bilancio per circa 2 milioni di euro, una cifra enorme.

Abbiamo chiuso alcune nostre sedi, per razionalizzare sia i costi che la struttura, ma anche per riposizionarci sui territori senza "sprechi" economici, particolarmente a Sesto San Giovanni, salvaguardando il contatto e la relazione con i soci.

Abbiamo lavorato sulle società partecipate. Per alcune ci sono accordi in base ai quali entro pochi mesi andremo al sostanziale azzeramento del capitale investito. Per altre ci sarà una concreta diminuzione.

Abbiamo riorganizzato completamente la struttura della cooperativa in modo molto più funzionale. Prima il nostro personale era distaccato in più sedi, oggi è tutto dislocato in piazza Soncino. I servizi tecnici, che ora sono concentrati nello stesso luogo, lavorano molto meglio. Anche il rapporto con i soci è migliorato, dopo avere creato un apposito ufficio relazioni con i soci.

Sulle aree urbanistiche che abbiamo nel nostro patrimonio non siamo rimasti fermi. Sull'area CF Gomme, ad esempio, abbiamo promosso un concorso di idee con tre studi professionali e quello che si è dimostrato più interessante ha prodotto un masterplan. Sulla base di questo abbiamo presentato al Comune di Cinisello la relativa proposta di Piano Attuativo. Quando questa verrà approvata, l'area diventerà edificabile e allora vedremo insieme alle altre cooperative come procedere. Lo stesso stiamo facendo per l'area ex Gerosa come pure per l'area Marelli/Sindacati a Sesto San Giovanni, per la quale abbiamo già avuto degli incontri con la nuova Amministrazione comunale e sono allo studio nuove ipotesi di fattibilità. ►



il primo  
mattoncino  
della tua  
nuova vita

# univillage

Sesto San Giovanni

**APPARTAMENTI  
IN PRONTA CONSEGNA**

**CLASSE ENERGETICA A**

**AMPI TERRAZZI  
E AFFACCI NEL VERDE**

**PARCO CONDOMINIALE  
E BOX AUTO**

 UniAbita

A 5 MINUTI DALL'USCITA  
DELLA TANGENZIALE NORD

**Ufficio vendite:**

via F.lli di Dio, n. 31  
c/o Galleria Commerciale Univillage

Da lunedì al sabato:

**9.30 – 13.00**

**15.00 – 19.30**

(sabato, chiusura alle 18.00)

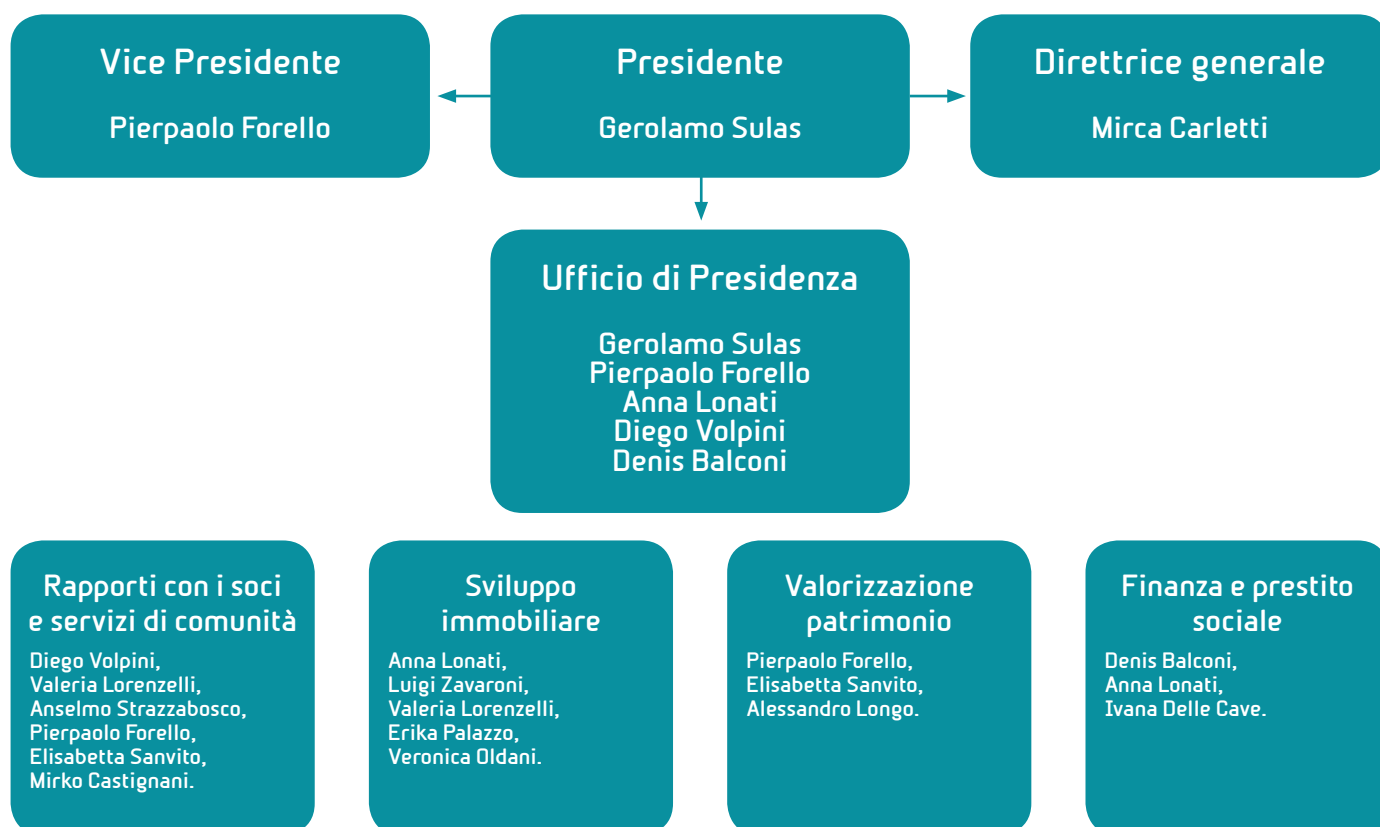


 **univillage**  
la costruzione di un futuro

tel: +39 02 224 711 56

mail: [info@uni-village.it](mailto:info@uni-village.it)

numero verde: 800 199 795



Quindi, riassumendo, il 2017 è stato un anno proficuo, abbiamo concluso via Falck 44 a Sesto, intervento molto apprezzato tanto da essere esposto alla Triennale di Milano; abbiamo già demolito l'ex Circolo Cairoli in via Puricelli Guerra a Sesto e fra non molto inizieremo la costruzione di circa 14 alloggi per i soci, e qui c'è molto interesse, tanto è vero che vi è già una lista di interessati che è quasi il doppio del numero degli alloggi previsti.

Possiamo dire che nel 2017 abbiamo sostanzialmente rispettato gli impegni che ci eravamo presi.

### **Nel corso dell'assemblea di settembre è stato annunciato un cambiamento del gruppo dirigente della cooperativa.**

È così. A un certo punto invece che lavorare per delega abbiamo scelto di lavorare per gruppi di lavoro. Abbiamo sciolto il comitato esecutivo, il cui funzionamento era diventato troppo macchinoso e finiva per rappresentare un doppiopione del consiglio di amministrazione, e abbiamo creato un ufficio di presidenza.

All'interno di questa riorganizzazione abbiamo dovuto registrare le dimissioni, per motivi professionali e famigliari, dalla carica di vicepresidente di Erika Palazzo, che però resterà nel Consiglio di amministrazione. Il CdA ha nominato Pierpaolo Forello nuovo vicepresidente. La consigliera Lia Strani ha rassegnato le dimissioni e verrebbe sostituita da Clementina De Vecchi, dopo che il primo dei non eletti, Alessandro Cervetti, ha rinunciato alla nomina.

Abbiamo creato i gruppi di lavoro, di conseguenza abbiamo ridotto i compensi (compreso ancora una volta quello del presidente) e in qualche caso li abbiamo azzerati per via della

modifica delle deleghe iniziali ricevute.

Ripeto, abbiamo lavorato sodo sugli indirizzi che i soci stessi nelle assemblee hanno approvato e credo che alcuni risultati siano evidenti. Abbiamo dovuto fare i conti con situazioni e problemi molto delicati, penso a quelli del personale, alla morosità, alla chiusura delle sedi. Lo abbiamo fatto con determinazione. I soci devono sapere che il consiglio di amministrazione è pienamente impegnato nell'operazione di risanamento della cooperativa. I problemi sono numerosi ma siamo concentrati per risolverli.

### **Siamo partiti da una situazione in cui UniAbita aveva già presentato il suo secondo bilancio consecutivo in passivo. Dato per acquisito che alcuni importanti risultati della "spending review" sono stati raggiunti, che cosa manca ancora perché si possa dire di essere definitivamente fuori dalla crisi?**

È un percorso ancora lungo. Come abbiamo detto ai soci si tratta di un lavoro di quattro o cinque anni. Oltre alle cose che abbiamo già fatto, e che vanno confermate, bisognerà per prima cosa ridurre a zero l'inventurato. Ricordo che, nelle ultime assemblee, abbiamo modificato lo statuto per poter procedere, solo in caso di necessità, anche all'alienazione di una parte del patrimonio abitativo. Per quale motivo avremmo modificato le norme statutarie se non per trovarci pronti, in caso di necessità, ad assumere tutte le iniziative utili a superare i nodi di crisi? Ma non serve creare inutili preoccupazioni e allarmismi tra i soci. Per ora queste misure non sono all'ordine del giorno. Ci sono ancora molte valutazioni da fare.

Bisogna però essere coscienti del fatto che la gestione ►

# Domus Lignea

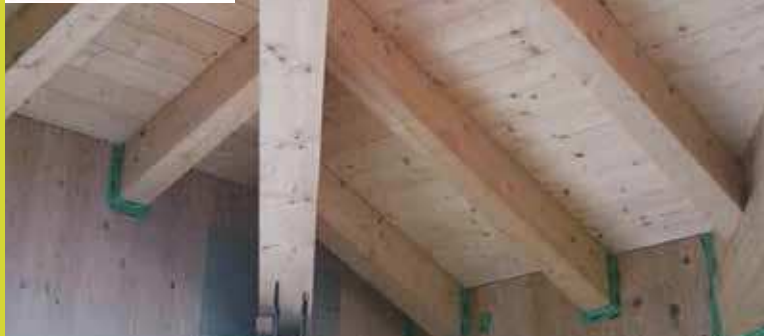
## Vivere secondo natura

Via martiri palestinesi - Cinisello Balsamo



## 5 buoni motivi per acquistare

- 1 RISPARMIO ENERGETICO**  
Grazie all'isolamento termico superiore alla media.
- 2 MASSIMA COIBENTAZIONE ACUSTICA**  
Nella vostra abitazione non verrete disturbati da rumori molesti.
- 3 ALTISSIMA RESISTENZA AL FUOCO**  
In caso di incendio le case costruite con questa tecnologia limitano lo sviluppo di una combustione.
- 4 RESISTENZA SISMICA**  
Test effettuati in Giappone hanno dimostrato che questa tecnologia resiste a scosse di terremoto di forte intensità.
- 5 MAGGIORE SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE**  
Grazie ai pannelli in legno strutturale, gli ambienti in cui vivrete saranno più salubri. Inoltre il legno proveniente dalle foreste certificate dell'Austria, dove è praticata un'attenta gestione delle risorse forestali, verrà rigenerato integralmente in meno di 4 ore.



## Case costruite con il sistema X-Lam

Si tratta di un sistema costruttivo formato da pannelli massicci in legno incollato a strati incrociati (X-LAM). Pareti e solette formano una struttura scatolare di notevole rigidità e robustezza strutturale, evitando la concentrazione delle forze agenti sulla struttura e sulle fondamenta. Il legno lavorato con l'innovativo metodo a pannelli X-Lam è traspirante, igroscopico, evita la formazione di muffe, isolante termico acustico ed è flessibile.

**info**

02/6607181 - email: [info@uniabita.it](mailto:info@uniabita.it)

 **UniAbita**  
dal 1903 Cooperativa di Abitanti

caratteristica delle cooperativa non è sostenibile, dobbiamo fare dello sviluppo e lo stiamo preparando. Le normali entrate degli affitti non sono sufficienti a coprire tutte le spese che deve sostenere una cooperativa come la nostra. Dobbiamo rendere in equilibrio la gestione caratteristica della cooperativa. Se, per raggiungere questo obiettivo, si rendesse necessario privarci di una piccola parte del nostro patrimonio abitativo, penso che sarebbe un sacrificio virtuoso.

**Vorrei introdurre un altro argomento. Questo consiglio di amministrazione oltre a impegnarsi nel risanamento economico della cooperativa si era posto un altro obiettivo ambizioso. Quello di ricucire il rapporto con il nostro corpo sociale troppo spesso improntato alla non fiducia e al sospetto. Che passi in avanti sono stati fatti in questa operazione altrettanto importante?**

In queste ultime settimane sono stati fatti incontri con tutti i singoli comitati caseggiato. Quando questo giornale sarà in stampa si sarà già tenuta una riunione con tutti i comitati di

caseggiato per creare un coordinamento e instaurare un rapporto più organizzato. L'ho detto in mille occasioni e lo ripeto: il rapporto con soci che passa dai comitati di caseggiato è fondamentale. A volte trovo che ci siano posizioni strumentali, di sfiducia, di contrapposizione. Visto quello che abbiamo alle spalle lo ritengo normale. Però continuiamo a lavorare per superare questa diffidenza e ricostruire un rapporto più positivo. A settembre abbiamo fatto un'assemblea per aggiornare i comitati di caseggiato sulla situazione della cooperativa. Tra poco ne faremo un'altra. Vogliamo mantenere un rapporto periodico e costante con i soci e con i comitati di caseggiato. Credo che siamo sulla strada giusta.

Sino a qui abbiamo parlato di problemi e prospettive ma, poiché siamo in periodo natalizio, **desidero porgere a tutti i soci e alle loro famiglie un sentito augurio di buone feste, di serenità e di speranza.** Sono convinto che proprio grazie a un atteggiamento di speranza, di fiducia e di determinazione, la nostra Cooperativa, con il sostegno dei soci, potrà uscire da questo stato di difficoltà e lasciarsi questo periodo complesso alle spalle. ■

## Nuove bacheche elettroniche. Amiche dell'ambiente e con tanti altri vantaggi

Dallo scorso ottobre abbiamo avviato i lavori per l'installazione delle nuove bacheche elettroniche nei nostri caseggiati e nelle nostre sedi.

La sostituzione dei monitor e del precedente software si è resa necessaria perché erano diventati negli anni strumenti obsoleti e poco funzionali, da sottoporre a una continua e costosa manutenzione per guasti e riparazioni.

UniAbita ha quindi stipulato un contratto con una nuova società, per una diversa gestione di questo strumento di comunicazione diretta coi Soci abitanti.

La nuova gestione ci consente di migliorare la funzionalità e la fruibilità delle bacheche elettroniche, di ridurre e razionalizzare i costi generali di questo strumento.

Il nuovo accordo prevede infatti alcuni importanti miglioramenti rispetto al precedente, tra i quali:

- tutte le bacheche al piano terra verranno sostituite con nuovi monitor ecocompatibili realizzati in legno naturale e con una bassissima quantità di plastica. Al fine di ridurre ulteriormente le spese di gestione, le bacheche al piano interrato verranno invece rimosse, ripristinando dove necessario il decoro della parete;
- i nuovi schermi hanno display specifici e certificati per il Digital Signage, con un angolo di lettura ottimale per tutte le posizioni e un contrasto più elevato;

- i nuovi monitor sono in classe energetica A+;
- l'assistenza è "Full Risk", quindi include anche la manutenzione e la sostituzione in caso di danneggiamento delle apparecchiature, consentendo un notevole risparmio.

Le nuove bacheche elettroniche rappresentano una scelta più economica e funzionale, che rispetta l'ambiente e le esigenze di informazione e comunicazione diretta con i nostri Soci.

