

**RELAZIONE DI MISSIONE
ALLEGATA AL BILANCIO
DELL'ESERCIZIO 2015**

PREMESSA

La presente relazione di missione accompagna e completa il Bilancio composto da Stato patrimoniale, Rendiconto della gestione (Conto economico) e Nota Integrativa.

Il Bilancio dell'esercizio 2015, che il Comitato Esecutivo della Fondazione ha predisposto a norma di Statuto e sottopone alla attenzione del Consiglio Direttivo per l'approvazione, stante le caratteristiche e le particolarità della Fondazione, e nel rispetto del principio di trasparenza dell'attività svolta, assolve l'importante funzione di ***mantenere vivo nel tempo il rapporto fiduciario con la collettività di riferimento e con gli enti partecipanti*** dai quali provengono le risorse patrimoniali ed umane.

Nella fase di elaborazione ed approvazione del Bilancio non può mancare pertanto un momento di analisi che a partire dagli scopi istituzionali, passando alle linee strategiche tracciate e agli obiettivi precedentemente individuati, giunga all'esame dei risultati ottenuti.

Per facilitare tale attività ***nella Relazione di missione vengono esposti gli interventi realizzati dalla Fondazione ed in particolare l'attività ed i risultati "sociali"***.

1. FINALITA'

La Fondazione La Casa Onlus è ente senza scopo di lucro costituito in Padova il 26 marzo 2001 con un patrimonio iniziale di 144.607,93 euro.

La Fondazione ha ottenuto, ai sensi del D.p.r. 361/2000, il riconoscimento della personalità giuridica con l'iscrizione in data 12.12.2001 nel Registro regionale delle persone giuridiche della Regione Veneto al n. 81.

Scopo istituzionale della Fondazione è la **realizzazione di iniziative destinate a sovvenire alle situazioni di disagio che hanno origine dalla mancanza di un alloggio, per favorire l'inserimento lavorativo nel tessuto economico-produttivo e promuovere l'integrazione sociale.**

2. STRUTTURA ORGANIZZATIVA

La struttura organizzativa della Fondazione si rifà al modello atipico, elaborato dalla dottrina, della “**Fondazione di partecipazione**” che unisce le caratteristiche proprie del modello codicistico di “Fondazione” ad elementi che appartengono tradizionalmente al modello di “Associazione”.

Elementi caratterizzanti il modello di “Fondazione di partecipazione” sono in particolare:

- la costituzione di un **patrimonio di destinazione a struttura aperta** che può accrescersi nel tempo in quanto ai Fondatori originari se ne possono aggiungere altri nel corso della vita dell'ente;
- la presenza di **diverse categorie di soci partecipanti**.

3. ATTIVITA'

La Fondazione fin dalla costituzione ha operato nel territorio della Regione Veneto e negli ultimi mesi stà fattivamente trattenendo rapporti con soggetti fuori regione per allargare il proprio ambito territoriale di operatività; in particolare la sua attività, che si è sviluppata inizialmente nelle **Province di Padova, Venezia e Rovigo** anche in relazione agli investimenti immobiliari realizzati in questi territori, si è progressivamente allargata alla provincia di **Verona**, dove in collaborazione con Fondazione San Zeno ha sviluppato significativi progetti di *social housing*, e nel corso dell'ultimo anno ha avviato un nuovo progetto in Provincia di **Treviso**, completando la ristrutturazione di

4 appartamenti messi a disposizione dal Comune di Castelfranco Veneto e destinati a famiglie in situazione di difficoltà.

La progressiva crescita del patrimonio immobiliare ha permesso via via di ridurre il ricorso a contribuzioni significative dei soci per la realizzazione di progetti funzionali allo sviluppo della missione di Fondazione La Casa Onlus; in particolare merita di essere ricordato il sostegno della C.C.I.A.A. di Padova che ha accompagnato per oltre 10 anni la fase di avvio delle attività, sostenendo i progetti più importanti favorendo il perseguimento dell'equilibrio economico ed il raggiungimento del punto di pareggio.

Si è inoltre consolidato il ruolo di Fondazione la Casa Onlus quale modello di riferimento, anche in ambito nazionale, nello svolgimento delle attività di analisi e di approfondimento dei progetti di investimento immobiliare finalizzati all'*housing sociale*, che le imprese e gli enti locali propongono al **Fondo Immobiliare Etico "Veneto Casa"**.

Le attività realizzate dalla Fondazione vengono distinte in particolare in ***attività istituzionali*** ed ***attività di supporto generale***.

Le attività istituzionali sono le attività immediatamente dirette a realizzare le finalità statutarie della Fondazione e quindi a sovvenire alle situazioni di disagio che hanno origine dalla mancanza di un alloggio.

Rientrano tra queste attività:

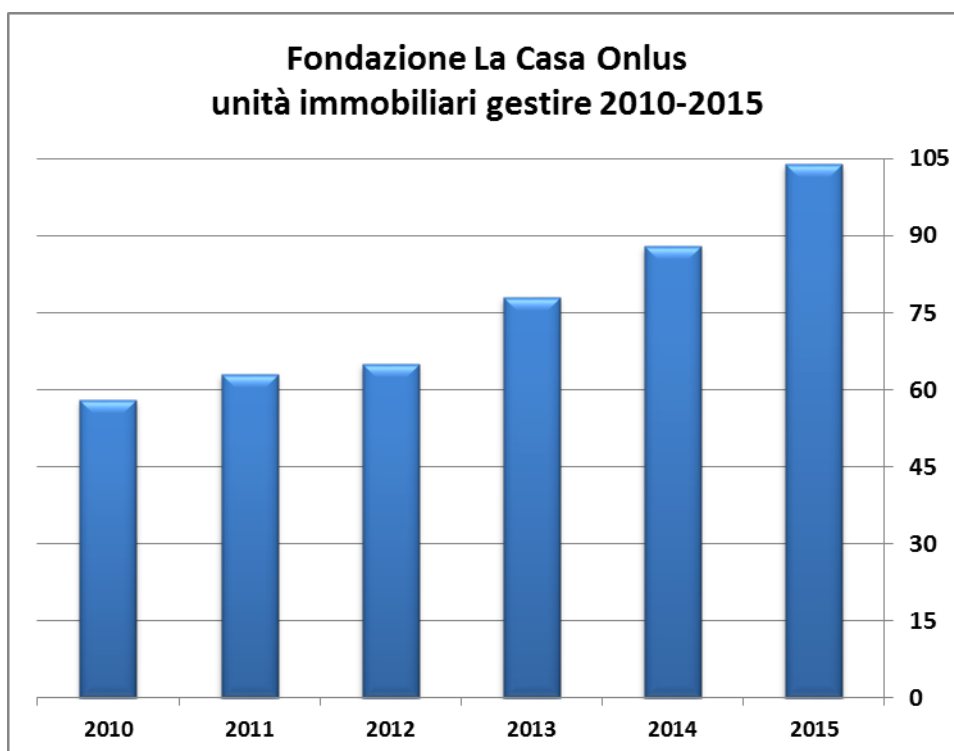
- la realizzazione e la gestione di un ***patrimonio immobiliare destinato a dare ospitalità*** di breve, medio e lungo periodo;
- la realizzazione in convenzione con istituti di credito di ***iniziative finanziarie destinate a facilitare l'accesso alla casa*** in acquisto o in locazione;
- l'***Agenzia Immobiliare Sociale*** e le azioni volte a favorire un incontro sempre più efficace tra il l'offerta abitativa privata e quella porzione di domanda che, presentando caratteri diversi di marginalità, non trova un'efficace risposta nel mercato immobiliare e, nello stesso tempo, ha visto drasticamente ridursi la possibilità di trovare una risposta nell'edilizia residenziale pubblica;
- le attività di ***analisi territoriali socio-economiche*** per accompagnare le scelte degli enti locali in tema di *housing sociale*;

- la **ricerca e promozione** dell'*housing sociale*;
- le attività di **supporto al Fondo Immobiliare Etico "Veneto Casa"**.

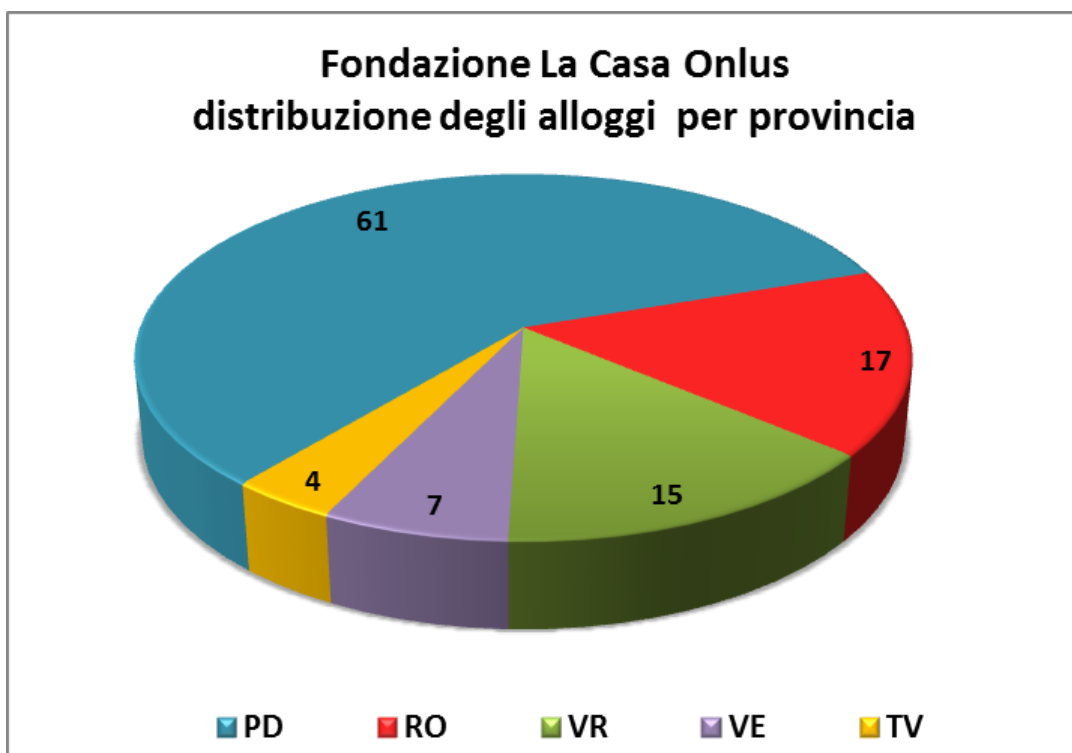
a) Patrimonio immobiliare

La Fondazione dispone attualmente a diverso titolo di n. 104 immobili, contro gli 88 risultanti alla fine del 2014. Nei conteggi non sono considerati gli appartamenti nei comuni di Venezia e Marcon dati in convenzione dall'ATER di Venezia a Villaggio Globale società cooperativa sociale con il patrocinio di Fondazione La Casa Onlus.

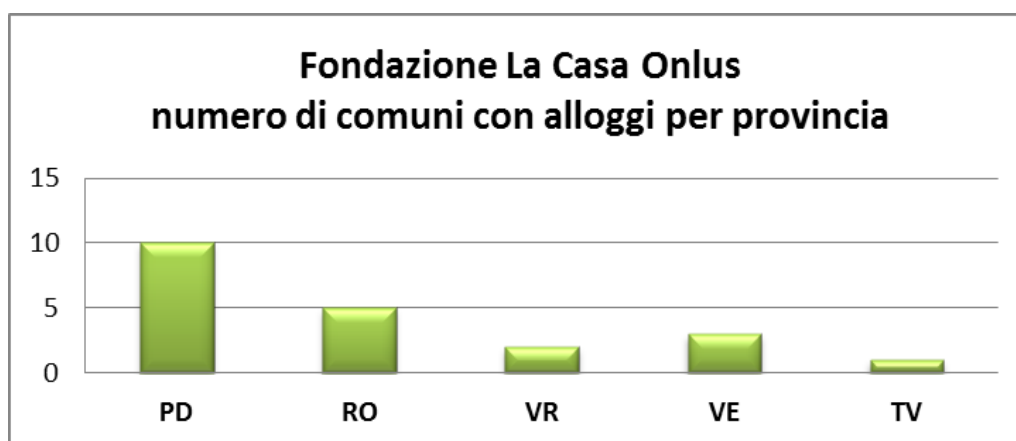
L'ampliamento del patrimonio immobiliare gestito da Fondazione La Casa Onlus è stato rilevante. Nell'ultimo esercizio, in particolare, si è registrata l'apertura del condominio di Ponte San Nicolò e l'avvio della gestione di 5 appartamenti in via Diano a Padova. Ma anche negli anni precedenti il trend di crescita è stato continuo: all'inizio del mandato dell'attuale Consiglio Direttivo le unità immobiliari gestite erano 58: le nuove unità immobiliari aperte nel quinquennio sono state pertanto 46, con una crescita di quasi l'80% che il grafico sotto riportato evidenzia con chiarezza.



La distribuzione territoriale degli alloggi comprende 5 province. All'inizio del presente mandato le province erano 3: Padova, Venezia e Rovigo. Nel corso del quinquennio le nuove aperture hanno interessato la provincia di Padova per 27 unità immobiliari, la provincia di Verona per 15 unità immobiliari e la provincia di Treviso per 4 unità immobiliari, per arrivare alla distribuzione attuale, riportata nel grafico seguente.



Sempre in tema di distribuzione territoriale degli alloggi, un altro dato merita di essere evidenziato: i comuni interessati dall'attività di gestione immobiliare della Fondazione sono saliti a 21, distribuiti come appare nel grafico seguente:



Al fine di destinare un patrimonio immobiliare alla soluzione del disagio abitativo, l'attività della Fondazione può essere sintetizzata nelle seguenti fasi:

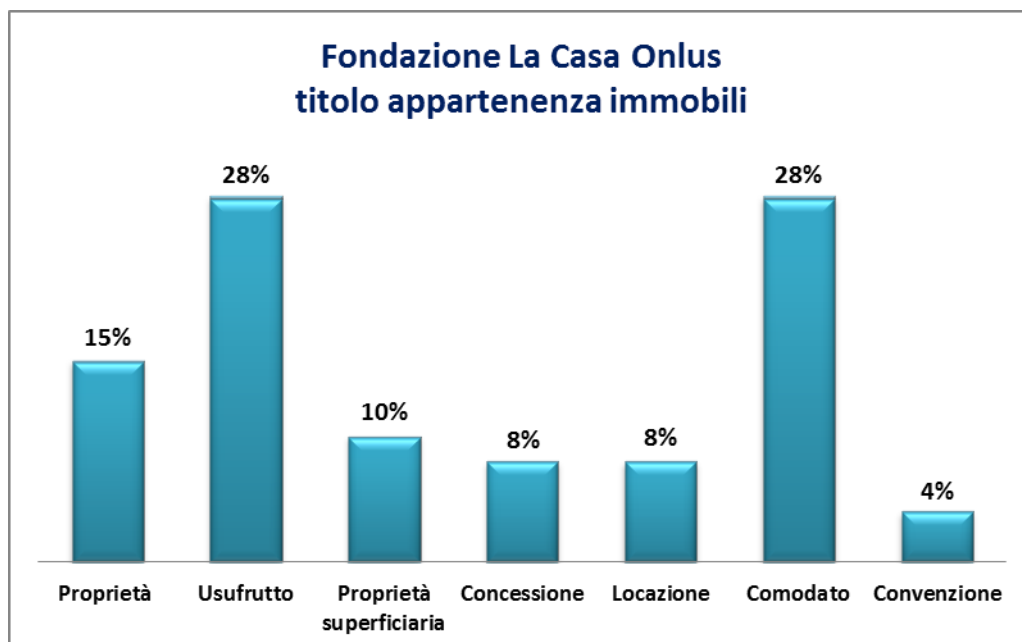
- *acquisizione;*
- *ristrutturazione/nuova costruzione;*
- *gestione.*

➤ **Acquisizione**

Il patrimonio immobiliare nella disponibilità della Fondazione è acquisito tramite sottoscrizione di contratti di:

- *compravendita;*
- *locazione;*
- *comodato;*
- *costituzione di diritto usufrutto;*
- *costituzione di diritto di superficie;*
- *concessione amministrativa da parte di enti pubblici*
- *convenzionamento con enti pubblici per la gestione*

Nella tabella seguente si evidenzia il numero degli immobili in base al diverso titolo di disponibilità.



Le iniziative più recenti sono state realizzate sulla base di diritti di proprietà (10 alloggi a Ponte S. Nicolò), di superficie (4 alloggi a Castelfranco Veneto), di locazione (5 alloggi a Padova) e di comodato (8 alloggi a Montagnana).

➤ **Ristrutturazione/Nuova costruzione**

Dopo l'acquisizione degli immobili la Fondazione esegue gli interventi di ristrutturazione e riattazione o nuova costruzione, in linea con i principi di destinazione istituzionale.

Il coordinamento e la supervisione degli interventi edilizi e del rilascio delle necessarie autorizzazioni amministrative sono gestiti dalla Fondazione che si avvale del servizio tecnico del socio Cooperativa Sociale Nuovo Villaggio, con la quale è stata sottoscritta apposita convenzione, e di professionisti locali.

Di seguito sono riportate alcune indicazioni di massima sulle attività svolte nel corso del 2015:

- **Ponte San Nicolò:** i lavori di completamento del condominio di 10 appartamenti destinati ad ospitare un progetto di *welfare-home* si sono completati con alcuni mesi di ritardo a causa dei problemi societari incontrati dall'impresa costruttrice. In ogni



caso, anche attraverso la gestione diretta delle ultime fasi dei lavori, e senza maggiori oneri per la Fondazione, il 6 dicembre 2015, in occasione della festa del patrono, la struttura è stata inaugurata alla presenza del sindaco di Ponte San Nicolò e del Vescovo di Padova.

Come da progetto, gli inquilini sono stati individuati in collaborazione con i servizi sociali del comune; il primo inquilino ha preso possesso del suo nuovo

appartamento il primo febbraio di quest'anno; al 31 marzo sono stati assegnati 7 dei 10 alloggi realizzati.

La struttura è stata realizzata ricorrendo ad un mutuo ipotecario di Banca Prossima che ha finanziato il 50% circa del costo complessivo dell'intervento.

- **Castelfranco Veneto:** nel corso del 2015 sono stati completati i lavori di ristrutturazione di 4 appartamenti messi a disposizione dal comune



di Castelfranco Veneto. Il 7 gennaio 2016 gli alloggi sono stati consegnati alla cooperativa sociale Una Casa per l'Uomo che, dopo

aver ha contribuito alla ristrutturazione, sta gestendo la struttura per conto di Fondazione. Alla data attuale tutti gli alloggi risultano occupati.

- **Conselve:** è prevista per il 2016 la trasformazione in alloggio della sala ad uso civico, di proprietà del comune di Conselve, attualmente non utilizzata a causa della sua collocazione decentrata.



- **Padova:** a maggio 2015 sono stati presi in locazione 5 appartamenti in località Guizza, che sono stati poi sub-locati alla cooperativa sociale Nuovo Villaggio per essere messi a disposizione di persone in emergenza abitativa. Nel corso dell'anno alcuni nuclei sono stati



ospitati in convenzione con il comune di Padova e nel 2016 due alloggi sono stati inseriti nel progetto di seconda accoglienza messo a bando dai servizi sociali del comune di Padova.

- **Montagnana:** gli appartamenti in concessione dall'ATER sono gradualmente stati liberati e nel corso del 2015 sono stati conclusi i contratti di locazione con gli inquilini segnalati dal comune di Montagnana.



- **Badia Polesine:** non essendo stato possibile ridefinire gli accordi con l'ATER Rovigo, gli alloggi verranno risistemati e messi in locazione diretta in collaborazione con il comune di Badia Polesine.

- **Este:** a settembre 2015 è stata avviata una collaborazione con il comune di Este per la gestione di 2 alloggi. Si tratta degli ex-alloggi di guardiana della stazione ferroviaria di Este che Fondazione ha scelto di offrire in modalità *co-housing* per l'accoglienza temporanea di nuclei familiari e di singoli in emergenza abitativa. In totale le camere, con servizi condivisi, messe a disposizione sono 5, per un massimo di 9 posti letto. La gestione operativa degli alloggi è stata affidata alla cooperativa sociale Nuovo Villaggio.



- **Vigonza:** alla fine del 2015 è stato definito l'accordo con il comune di Vigonza per procedere alla compensazione del diritto di superficie delle aree di via

Luganega con un diritto reale sull'immobile di proprietà dello stesso comune in via Tagliamento 11. L'accordo verrà formalizzato nel primo semestre 2016.

- **Camposampiero**: è stata avviata una collaborazione con Caritas ed i servizi sociali del comune di Camposampiero per destinare l'alloggio di via S. Pio X 21 ad un nucleo familiare in emergenza abitativa.



➤ **Gestione**

Gli immobili nella disponibilità della Fondazione dopo la ristrutturazione/edificazione entrano in funzione e sono destinati a sopperire al disagio abitativo tramite due diverse modalità:

- *locazione diretta* alle persone svantaggiate segnalate dai servizi sociali dei comuni o dai datori di lavoro con cui sono state stipulate apposite convenzioni;
- *concessione in comodato d'uso* a Cooperative sociali che svolgono i servizi di accompagnamento sociale all'abitare attraverso loro operatori ed educatori qualificati.

L'esperienza maturata negli anni ha portato Fondazione a prestare grande attenzione nella selezione delle cooperative sociali a cui affidare la gestione delle strutture e la cura degli inquilini. Si è rivelato fondamentale coltivare rapporti stabili con cooperative solide. Nei territori di Venezia, Rovigo e Padova la gestione degli immobili di Fondazione La Casa è stata affidata, per gli alloggi destinati all'accoglienza di lungo periodo, alla cooperativa sociale Nuovo Villaggio di Padova, mentre la cooperativa sociale Città So.La.Re. gestisce le strutture destinate all'accoglienza di breve periodo.

La gestione degli appartamenti su Verona è seguita ormai da diversi anni dalla cooperativa sociale Energie Sociali, mentre gli appartamenti appena ristrutturati a Castelfranco Veneto sono gestiti dalla cooperativa sociale Una Casa per l'Uomo.

I dati fondamentali relativi alla gestione del patrimonio immobiliare possono essere riassunti nei seguenti indicatori:

- **Utilizzo del patrimonio immobiliare:** al 31/12/2015 delle 104 unità immobiliari gestite erano 88 quelle effettivamente disponibili, contro 75 dell'anno prima. Gli alloggi di Ponte San Nicolò e di Castelfranco Veneto sono infatti effettivamente entrati in funzione solo nelle prime settimane di quest'anno.

Considerando le frazioni di *co-housing* non locate, gli alloggi sfitti alla fine del 2015 erano **9,8**, pari all'11% del totale degli alloggi disponibili. Si tratta di un dato in leggera crescita rispetto all'anno precedente (8%), dovuto essenzialmente alla coincidenza temporale di normali attività di turn-over: gli alloggi ad oggi sono già stati riassegnati tranne quello di Arquà Polesine (RO) per il quale è in programma l'alienazione.

- **Tipologia di alloggio:** gli 88 alloggi disponibili sono destinati a funzioni abitative diverse, come indicato nello schema di seguito riportato:

Alloggi disponibili al 31/12/15	88
destinati a singolo nucleo familiare	75
utilizzati in <i>co-housing</i>	4
destinati ad accoglienze temporanee a progetto	7
struttura di accoglienza	2

I *co-housing* sono alloggi con più camere locate a singoli soggetti che condividono gli spazi comuni.

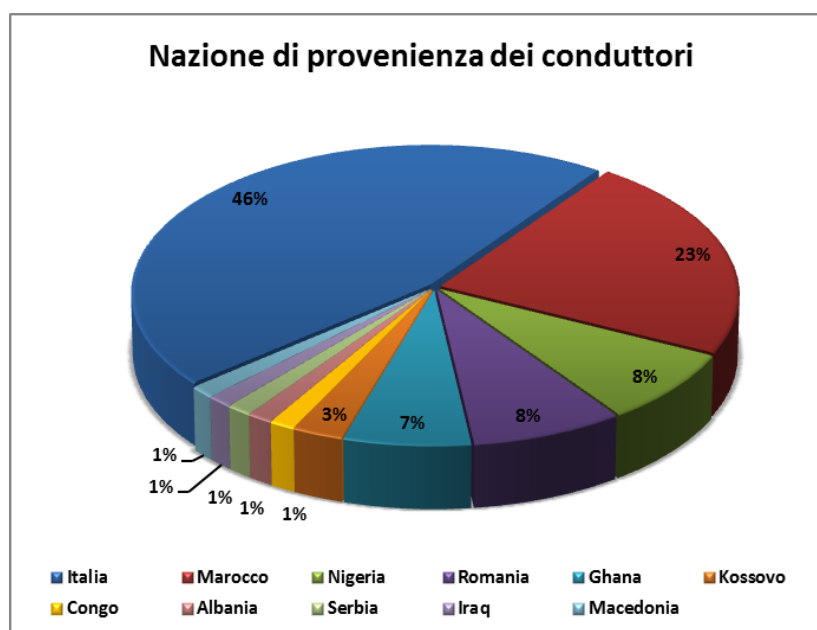
Gli alloggi destinati ad accoglienze temporanee a progetto sono appartamenti messi direttamente a disposizione degli enti per progetti di accoglienza di breve periodo.

Le strutture di accoglienza sono invece vere e proprie strutture ricettive destinate all'accoglienza, anche per brevissimi periodi, di molti ospiti contemporaneamente.

- **Inquilini:** nel corso del 2015 Fondazione La Casa Onlus ha avviato un grande sforzo di ricerca e di analisi sui propri inquilini, condotto attraverso incontri diretti o interviste telefoniche, per avere un

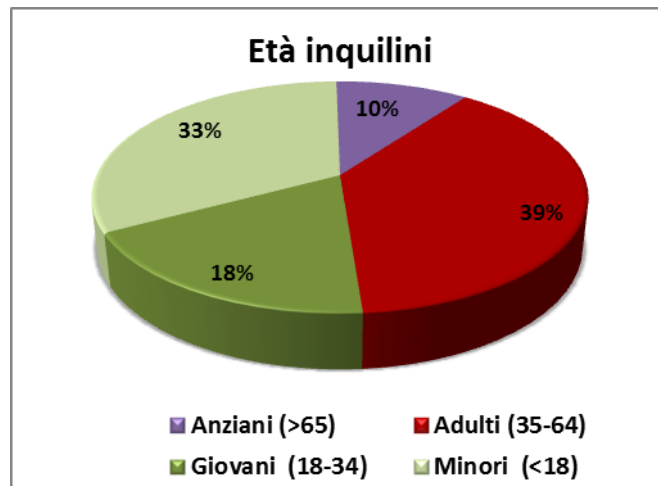
quadro più dettagliato della situazione delle persone alle quali è rivolto il proprio servizio e, nello stesso tempo, per poter progettare in modo sempre più preciso i propri servizi futuri. L'analisi degli inquilini, per ragioni di stabilità di rapporto, è riferita ai conduttori di alloggi singoli e di *co-housing*.

- ❖ **NAZIONI DI PROVENIENZA:** il grafico seguente rappresenta la diversa provenienza degli inquilini alloggiati negli immobili di Fondazione La Casa al 31/12/2015.



Merita rilevare come siano 11 le nazioni di provenienza dei conduttori (contro le 10 al 31/12/2014) e come rimanga elevata la percentuale di alloggi destinati a cittadini italiani (46% del totale). In crescita i conduttori provenienti dal Marocco (dal 19% al 23% del totale)

- ❖ **ETÀ:** significativa anche l'analisi dell'età delle 212 persone ospitate negli alloggi (109 maschi e 103 femmine): un terzo del totale è costituito da minori mentre il 10% ha più di 65 anni.



La distribuzione per età riflette in ogni caso il profilo prevalente del locatario di Fondazione La Casa Onlus, che è una famiglia con figli a carico, spesso minori.

- ❖ **TITOLO DI STUDIO:** il 74% dei conduttori ha un titolo di studio non superiore alla licenza media inferiore; quasi un terzo dei conduttori ha un titolo di studio elementare o non dispone di alcun titolo di studio.



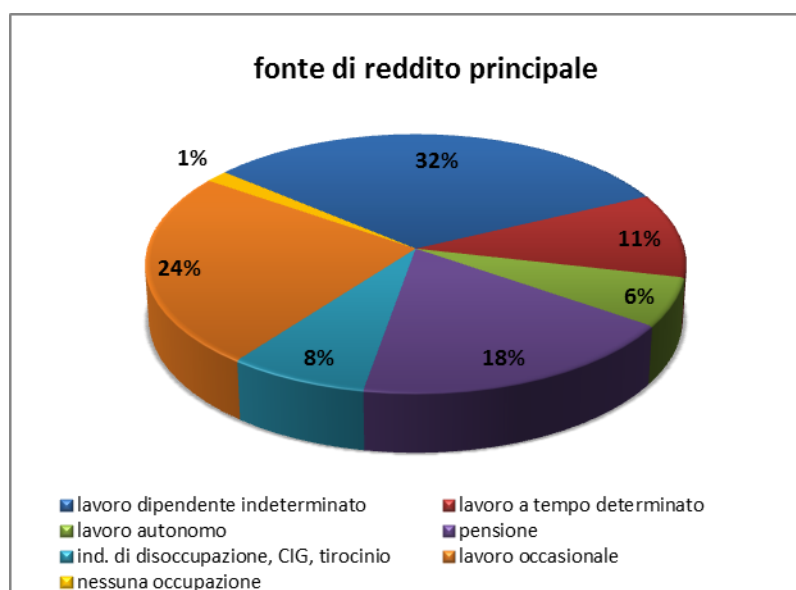
- ❖ **REDDITO:** un altro aspetto molto significativo dell'analisi condotta sugli inquilini di Fondazione La Casa Onlus riguarda il reddito del nucleo familiare o del singolo locatario. I dati che seguono sono l'elaborazione delle informazioni fornite dai 66 conduttori che hanno liberamente accettato di rispondere.

Non è sorprendente trovare conferma al basso livello di reddito mediamente percepito: il fatto che il 71% dei conduttori non arrivi ad un reddito annuo di 10.000 euro conferma il posizionamento che Fondazione ha assunto per fornire un servizio a fasce di cittadini ai quali il welfare pubblico non riesce a dare una risposta soddisfacente, quanto meno in termini di politiche abitative.

Livelli di reddito dichiarati dai conduttori		
< 5.000 €	25	38%
> 5.000 € < 10.000 €	22	33%
> 10.000 € < 15.000 €	14	21%
> 15.000 € < 25.000 €	3	5%
> 25.000 €	2	3%
	66	

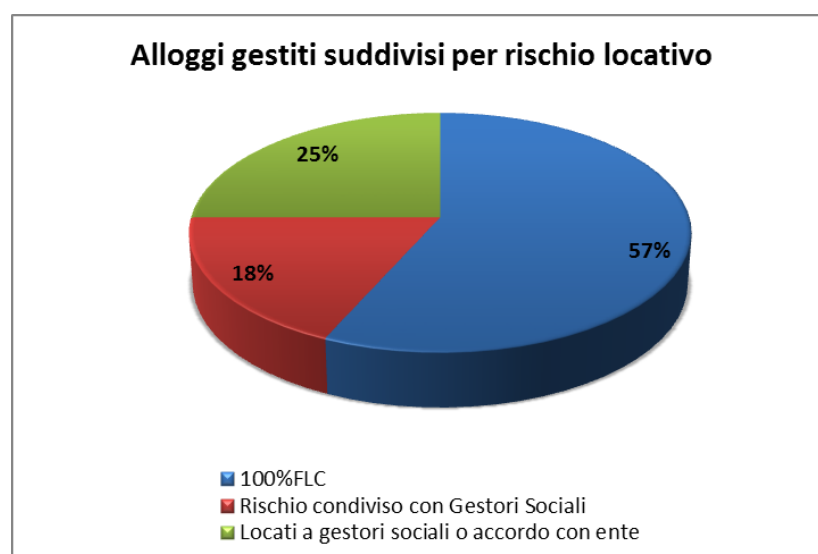
L'analisi del livello reddituale trova conferma nella rilevazione della fonte di reddito principale dei conduttori, riportata nel grafico seguente.

Non sorprende quindi che meno di un terzo di loro abbia un lavoro tempo indeterminato, mentre un altro terzo non ha alcuna occupazione e al massimo gode di ammortizzatori sociali o di qualche lavoro occasionale.



❖ **RISCHIO LOCATIVO E MOROSITÀ:** il patrimonio immobiliare della Fondazione è gestito con modalità diverse. Quasi il

60% degli alloggi è concesso in locazione diretta ad inquilini privati, facendosi pertanto carico la Fondazione del rischio locativo conseguente. In un quarto dei casi, invece, il locatore è direttamente il gestore sociale, che a sua volta provvede a sub-locare l'alloggio a inquilini privati o a gestirlo direttamente (co-housing, struttura ricettiva), assumendosene anche il rischio locativo. Si segnala inoltre che 19 alloggi, nelle province di Verona e Treviso, sono gestiti con rischio locativo condiviso con il gestore sociale.



Per quanto riguarda la morosità il dato complessivo di incassi da locazione rilevati nel 2015 è stato pari al 94% del totale delle note di debito emesse nei confronti dei locatari. Al netto degli importi incassati ma relativi a morosità pregressa (euro 5.256,89) la morosità effettiva (euro 24.935,89) si è attestata al 7% dei ricavi da locazione attesi. Il dato sale al 9% se rapportato ai soli ricavi da locazione ad inquilini, escludendo pertanto dal computo le strutture ricettive.

Anche questo dato richiede una precisazione: si intende per morosità ogni mancato incasso, indipendentemente dalla possibilità effettiva di recuperare successivamente il credito.

In ogni caso il dato appare in miglioramento rispetto all'anno precedente, quando aveva superato il 10%, e perfettamente in linea con il profilo medio del conduttore-tipo che abbiamo analizzato in precedenza quanto a situazione reddituale e lavorativa.

b) Sostegno finanziario all'acquisto e alla locazione

L'attività di facilitazione al credito per l'acquisto o la locazione di immobili è stata negli anni sensibilmente ridimensionata perché non più funzionale alle finalità di fondo a cui si vuole ispirare. Nell'attuale situazione economica, infatti, questo strumento non mobilita più una dimensione di credito sufficiente a realizzare effettivamente un percorso di autonomia abitativa e richiede pertanto di essere ripensato complessivamente.

c) Da Agenzia d'Intermediazione Sociale all'Abitare (A.I.S.A.) ad Agenzia Immobiliare Sociale (A.I.S.)

Nel 2015 Fondazione La Casa Onlus, dopo 11 anni di sperimentazione sul campo dell'attività di accompagnamento sociale all'abitare, realizzata secondo la procedura di qualità denominata "A.I.S.A.", ha ritenuto opportuno intraprendere i primi passi verso una nuova fase di questo progetto.

Obiettivo è farsi osservare da uno "sguardo esterno" capace di sostenere e accompagnare la Fondazione nella rilettura critica di questi 11 anni di sperimentazione, per scoprirne punti di forza e di debolezza e soprattutto opportunità di sviluppo. E' stata quindi richiesta la consulenza della società Kcity, società milanese diretta dai professori e ricercatori Gabriele Rabaiotti, Gianluca Nardone e Paolo Cottino. Kcity si occupa di ideare, progettare e realizzare iniziative di rigenerazione urbana secondo un approccio strategico attento alla valorizzazione delle risorse e all'integrazione degli interessi in campo, sviluppando piani e progetti secondo logiche e metodi che si rifanno al "policy approach": la qualità e la fattibilità delle trasformazioni urbane dipende dalla capacità di costruire scenari di sviluppo in grado di mobilitare le risorse locali e di integrare tra loro obiettivi di attori pubblici, privati e sociali.

Le riflessioni intraprese hanno permesso un'approfondita analisi del progetto A.I.S.A., un'analisi dall'approccio critico con finalità costruttive che mirano alla progettazione di nuove soluzioni innovative sul tema casa, per offrire risposte adeguate e concrete rispetto al tema della casa, contestualmente alla sperimentazione e ai risultati raggiunti negli anni dal progetto A.I.S.A.

Anni che hanno reso ancora maggiormente evidenti alcune dinamiche (aumento delle domande per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica; riduzione delle risorse disponibili e aumento della rigidità del sistema tradizionale; incremento significativo degli sfratti per morosità e conseguenti situazioni di emergenza; precarizzazione del lavoro e conseguente aumento dei processi di mobilità territoriale e dei nuclei esposti ai rischi dell'impoverimento) che sollecitano incessantemente l'innescare di una nuova e innovativa dinamica virtuosa tra domanda e offerta abitativa.

Diventa quindi necessario lavorare su due fronti:

- rendere la domanda sociale solvibile e maggiormente garantita agli occhi dei proprietari immobiliari;
- definire un sistema di incentivi finanziari per i proprietari immobiliari e per gli affittuari, in grado di rendere più conveniente la scelta di applicare canoni di locazione calmierati.

Fondazione La Casa, in stretta collaborazione con Kcity e la Cooperativa Nuovo Villaggio (che prosegue le attività previste nel programma A.I.S.A.) ha così intrapreso la progettazione dell'Agenzia Immobiliare Sociale (A.I.S.), chiamata a svolgere un'azione su differenti fronti sopracitati, combinandoli tra loro, elaborando strategie e costruendo strumenti di intervento in grado di affrontare l'emergenza abitativa.

L'**Agenzia Immobiliare Sociale**, in un'ottica di evoluzione rispetto allo sportello AISA, adotta nuove metodologie d'intervento:

- non si appoggia più su una sede fisica, quale lo sportello, ma si articola come un sistema in grado di mobilitare e catalizzare risorse locali (*ALLOGGI, SERVIZI, AZIONI e STRUMENTI*);
- si avvale della figura professionale dell'**AGENTE IMMOBILIARE SOCIALE** che sarà impegnato nell'erogazione dei servizi dell'Agenzia per aumentare l'offerta di alloggi e attivare, ove necessario, percorsi di

accompagnamento e di sostegno all'autonomia delle persone accolte, nonché di integrarsi nelle rete dei servizi e di massimizzare l'accessibilità economica dei servizi di ospitalità favorendo così le categorie più deboli;

- mira alla creazione di *STRUMENTI DI FACILITAZIONE* per il matching tra inquilino e affittuario, ovvero strumenti di supporto finanziario.

L'Agenzia è partita nel 2015 attraverso una prima azione di studio, analisi e modellizzazione ed è proseguita con la sperimentazione. Più in dettaglio:

1. la prima fase si è svolta a Verona, dove grazie all'interessamento della Fondazione San Zeno, e alla collaborazione della cooperativa sociale Energie Sociali di Verona, si è attivato un processo iniziale di analisi e di pianificazione;
2. la seconda fase si è svolta a Mogliano Veneto, dove Fondazione La Casa Onlus e la cooperativa sociale Nuovo Villaggio, grazie alla collaborazione dell'amministrazione comunale, che si è dimostrata disponibile a mettersi in gioco, è stata intrapresa la prima sperimentazione sul campo: la sperimentazione, che è partita a ottobre e durerà un anno, sta portando a una collaborazione fruttuosa e produttiva per l'amministrazione, per il progetto e per la Fondazione stessa.

d) Analisi territoriali socio-economiche

Fondazione La Casa Onlus, con il proposito di mantenere e incrementare le relazioni con i diversi stakeholder pubblici e privati per co-progettare e implementare nuovi modelli abitativi, ha attivato un nuovo servizio attraverso il quale fornisce analisi territoriali socio-economiche per supportare le amministrazioni comunali nella ridefinizione delle policy sulla casa.

Sulla base di queste, redatte attraverso lo studio e l'elaborazione delle dinamiche demografiche, del mercato del lavoro, delle imprese, dei sistemi produttivi locali, delle offerte sociali e culturali, delle domande per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica, dell'andamento delle assegnazioni e delle relative graduatorie, nonché di ogni altro elemento utile all'indagine, si

evidenziano e descrivono le problematiche relative all'abitare del territorio comunale.

In seguito, Fondazione La Casa Onlus promuove politiche e interventi finalizzati allo sviluppo di nuove offerte abitative, nuove strategie per il riutilizzo e la riqualificazione del patrimonio immobiliare sottoutilizzato e inutilizzato incentivando l'avvio di nuovi modi di abitare.

Nello specifico, nel 2015 sono state elaborate le analisi territoriali dei Comuni di Verona, San Bonifacio, Mogliano Veneto, Lendinara e Vigonza. Tutte hanno portato all'attivazione di nuove collaborazioni e nuove progettualità che verranno probabilmente implementate nel prossimo anno.

e) Ricerca e promozione dell'*housing sociale*

Il 2015 è stato per Fondazione La Casa un anno particolarmente attivo, con attività di promozione e sviluppo della stessa; di seguito un sintetico riepilogo delle principali azioni:

- Il modello di accoglienza integrata identificata con il marchio Casa a Colori che Fondazione La Casa Onlus ha accompagnato nel suo sviluppo, è stato analizzato rispetto al suo impatto sociale nella tesi per la laurea magistrale in economia e direzione aziendale, della Dott.ssa Stefania Soldera, alla quale è stato attribuito il massimo dei voti. Il lavoro di Stefania, coadiuvato dal Prof. Benedetto Gui, si intitola: **"Misurazione dell'impatto sociale di un'organizzazione di utilità sociale: una panoramica della letteratura e un'applicazione del metodo sroi"** (SROI: *social return on investment* – ritorno sociale degli investimenti) (gennaio 2015).
- **"Sharing models, methodes, strategies, knowledge on Social Housing"** conferenza della durata di una giornata tenutasi a Dolo, in cui sono stati presentati 3 esempi di buone pratiche legate al tema del Social Housing: Ri-abitare di Aliseicoop di Napoli, Qui Padova di Fondazione La Casa Onlus e Comune di Offenbach, in Germania (febbraio 2015).
- Nell'ambito del Progetto **"Sistema Abitare. Una rete di sostegno per l'accesso alla casa"**, istituita da Cicsene a Torino, Fondazione La Casa Onlus è stata invitata a una giornata di lavoro dal titolo **"ABITARE: verso quali innovazioni? Confronto di esperienze in corso"**. E' stata

un'occasione per condividere e scambiare esperienze, strumenti, metodi sul tema dell'accesso alla casa tra le diverse realtà nazionali presenti.

- Fondazione La Casa Onlus ha contribuito alla ricerca della Dott.ssa Valentina Noviello, antropologa, che da anni collabora con il CNR-ISGI svolgendo attività di ricerca sulla tematica delle migrazioni e dei fenomeni correlati, con particolare riguardo ai diritti umani negli ambiti relativi all'integrazione, all'accoglienza e all'acquisizione della cittadinanza. L'esperienza è stata inserita all'interno della sua pubblicazione **“Ricongiungimento Familiare, Housing Sociale, Mobilità Lavorativa”**, edito da Editoriale Scientifica (settembre 2015).
- Fondazione La Casa Onlus ha predisposto l'analisi territoriale socio-economica del Comune di Mogliano Veneto (TV) e ne ha discusso i risultati (giugno 2015) alla presenza della Dirigente dei Servizi alla persona-Servizio pubblica istruzione, Dott.ssa Rita Corbanese e del Sindaco, Dott. Arch. Carola Arena. E' stato presentato il progetto dell' *Agenzia Immobiliare Sociale (A.I.S.)* in occasione della conferenza stampa che si è tenuta a Mogliano Veneto il 29 ottobre 2015, alla presenza del Direttore e del Presidente di Fondazione La Casa Onlus. Il progetto è attualmente in atto, la nuova collaborazione con il Comune di Mogliano Veneto è in continua crescita.
- Fondazione La Casa Onlus ha partecipato, in qualità di partner, al progetto **Smart Rush (Smart Renewable Utilities for Social Hub)** presentato dall'Università degli studi di Padova (Dipartimento Ingegneria Industriale) nella call H2020-EE-2015-2-RIA (giugno 2015). Il progetto si poneva l'obiettivo di creare una smartgrid locale per soddisfare i bisogni energetici di almeno tre blocchi di edifici, attraverso sia l'utilizzo di fonti rinnovabili, sia una tecnologia “domanda-risposta” in grado di immagazzinare ed erogare energia a seconda della richiesta. L'intervento avrebbe visto la realizzazione di un sistema energetico centrale, efficiente, alimentato con fonti rinnovabili presso la struttura di QUIPADOVA nonché l'allacciamento a questo sistema centrale per la fornitura di energia (riscaldamento, raffrescamento ed elettricità) ad almeno due blocchi di edifici presenti nel quartiere Crocefisso. Purtroppo, il progetto non è stato finanziato.
- Fondazione La Casa Onlus ha fatto parte delle realtà che testimoniano l'accoglienza nel cortometraggio **“Dove vanno le nuvole”** realizzato da

“Maga Production”, casa di produzione italiana indipendente che si definisce “con la testa tra le nuvole e i piedi fortemente piantati in aria....” che affronta una sfida complessa: parlare dello spinoso tema dell’accoglienza dei migranti nel nostro Paese, con l’obiettivo di raccontare storie di immigrazione e integrazione al di là delle tragedie e degli allarmismi. Viaggiando attraverso l’Italia, da Nord a Sud, da Est a Ovest, hanno raccolto esperienze di viaggio, di speranza e di possibilità, storie di rifugiati che hanno trovato un senso in Italia. Dopo Bologna, Riace, Trieste, Nardò hanno fatto tappa anche Padova per raccontare l’esperienza di Casa a Colori.

Nell’occasione il Direttore Trabuio ha potuto mettersi in contatto con il Comune di Riace, con un viaggio-scambio nella città calabrese (luglio 2015).

- L’8 ottobre 2015 a Palazzo Balbi, Venezia, l’Assessore ai servizi sociali della Regione Veneto, Manuela Lanzarin, ha incontrato l’Ing. Mario Antonio Conte, Presidente di Fondazione La Casa Onlus e il Direttore Maurizio Trabuio. Nel corso dell’incontro il Presidente e il Direttore hanno illustrato le attività, gli obiettivi di contrasto al disagio abitativo e le modalità di intervento finalizzate a favorire il percorso verso l’autonomia abitativa delle persone accolte. È stata, inoltre, manifestata la disponibilità a collaborare nelle iniziative di contrasto al disagio abitativo che la Regione Veneto metterà in campo. L’Assessore ha ribadito il suo impegno e la sua attenzione al tema e garantito la massima apertura alla collaborazione nelle progettualità allo studio. Il Consigliere Iles Breghetto, rappresentante della Regione nel comitato esecutivo e nel consiglio direttivo di Fondazione La Casa Onlus, sarà la figura di raccordo per una sintesi efficace nel dialogo fra le due realtà.

- Il 15 ottobre 2015 presso il Museo Ettore Fico di Torino si è tenuta la V edizione di **Urbanpromo Social Housing**, manifestazione specialistica in cui si costruisce una visione di sistema per l’abitare sociale. Quest’anno tra i vari partecipanti c’era anche Fondazione La Casa Onlus. La partecipazione all’evento è stata occasione per rispondere all’invito, ricevuto dal Comitato Scientifico Organizzativo del Workshop “**Abitare Sociale Sostenibile: la Cassetta degli attrezzi**”, a partecipare a una call per il reperimento di contributi utili a testare la concreta applicabilità di interventi di *social housing* su casi reali e a verificare i risvolti e gli impatti delle scelte tecniche e progettuali sulla gestione e conduzione degli immobili. Fondazione La Casa

Onlus ha presentato il progetto Qui Padova. Superato positivamente il processo di selezione, il contributo è stato considerato meritevole di essere pubblicato all'interno del Dossier *"Abitare Sociale e Sostenibile: la cassetta degli attrezzi"*, come buona prassi nella progettazione di *social housing*.

- Il 30 ottobre 2015 Fondazione La Casa Onlus è stata invitata a tenere una lezione all'Università di Padova agli studenti dello **ZebLab**, un laboratorio universitario interfacoltà tra studenti e professori, nato a marzo 2015, con l'obiettivo di pensare e progettare la casa di domani: il Direttore di Fondazione ha tenuto una lezione introducendo la tematica del *social-housing*, raccontando l'esperienza della Fondazione e illustrando quali interventi sono stati fatti, quali sono in atto e quali in progettazione ed esponendo il progetto QUIPADOVA; progetto che ha affascinato i ragazzi al punto che, circa un mese dopo, una delegazione di loro è stata in visita in Via del Commissario per un ulteriore incontro di approfondimento.

- Fondazione La Casa Onlus continua a essere presente attivamente al tavolo di discussione e progettazione del network **"Housing First Italia"**; partecipa ai tavoli di lavoro della summer-school (tenutasi a Massa Pisana - LU) (luglio 2015) e della winter-school, occasioni entrambe di formazione, scambio, sviluppo e progettazione delle attività del network. Il 2015 è stato un anno importante per la grave marginalità: si sono delineati gli strumenti di programmazione comunitaria, a livello nazionale, attraverso il **PON - Inclusione**, programma con cui per la prima volta i fondi strutturali intervengono a supporto delle politiche di inclusione sociale, in stretta sinergia con l'obiettivo di riduzione della povertà fissato da Europa 2020; a livello regionale sono stati introdotti nei diversi capitoli nel **POR - asse Inclusione sociale**. Il 2015 è stato anche l'anno di presentazione in conferenza Stato-Regioni delle linee di indirizzo per il contrasto alla grave marginalità adulta in Italia, promossa dal Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali.

- L'Università di Bari, indagando il problema della ghettizzazione degli immigrati e le sue possibili soluzioni, ha avviato il progetto, finanziato con fondi europei, **"Migrovillage: dal ghetto all'integrazione"**. La ricerca **"Il disagio abitativo dei migranti in Italia. Best practices per una società migliore"** ha riportato l'esperienza di Casa a Colori tra gli esempi di buona pratica di *social-housing* (novembre 2015).

- Fondazione La Casa Onlus ha predisposto l'analisi territoriale socio-economica del Comune di Lendinara (RO) e ne ha discusso i risultati durante il consiglio comunale (novembre 2015) alla presenza della giunta e del Sindaco. È stato presentato il progetto di affidamento in outsourcing dell'ufficio casa. Al momento il dialogo con l'amministrazione è aperto e Fondazione La Casa Onlus continua a mantenere vivo il contatto in un'ottica di collaborazione futura.
- Fondazione La Casa Onlus ha partecipato all'avviso di selezione per destinatari di erogazioni liberali per l'anno 2015, promosso da Padova Promex, azienda speciale della C.C.I.A.A. di Padova (novembre 2015), presentando il progetto **"Generare Valore Sociale. Supporto all'abitare attraverso l'accompagnamento sociale"**. Obiettivo generale del progetto è quello di capitalizzare politiche e servizi finalizzati all'accesso alla casa, attraverso: l'analisi del contesto, comprensiva degli interventi messi in atto a livello nazionale per contrastare il fenomeno del disagio abitativo; la messa a punto di un modello di intervento che prevede lo sviluppo di percorsi di supporto all'abitare mediante un servizio di accompagnamento rivolto a persone e nuclei familiari che versano in stato di disagio e la sperimentazione dello stesso; la sua revisione e la stesura di un documento che individui delle Linee guida per gli operatori pubblici e del terzo settore per contribuire alla risoluzione del disagio abitativo. Purtroppo, il progetto non è stato finanziato.

f) Supporto a Fondo Immobiliare Etico Veneto Casa

Fondazione La Casa Onlus collabora da diversi anni con Abitare Veneto srl, *advisor tecnico* del Fondo Immobiliare Etico Veneto Casa. Particolarmente significativa l'attività svolta nel 2015, a seguito dell'Avviso Pubblico della Regione Veneto emesso a fine 2014, che ha comportato lo screening, la valutazione preliminare delle proposte, l'analisi di mercato ed economico finanziaria delle 94 iniziative proposte. 85 di esse sono state ritenute ammissibili e tra queste 30 sono state valutate positivamente a seguito di una selezione basata su criteri urbanistici, localizzativo-ubicazionali, tipologici (greenfield/brownfield), dimensionali, di rispondenza ai valori del mercato immobiliare e di coerenza e sostenibilità economica rispetto ai vincoli di

business plan. Al termine di tale processo Abitare Veneto ha proposto ad Investire SGR una short-list di 8 iniziative prioritarie sulle quali indirizzare l'investimento iniziale.

Nel 2016 l'attività prosegue con la preparazione delle istruttorie di supporto ai processi deliberativi relativi ai progetti che verranno finanziati.

4. CONCLUSIONI

Il Rendiconto della gestione evidenzia un risultato negativo di euro 9.870,54 mentre nell'esercizio precedente il risultato negativo ammontava ad euro 47.525.46. Per l'esame dettagliato delle componenti che hanno concorso alla determinazione del risultato si rinvia alla Nota Integrativa allegata al Bilancio.

Il miglioramento del risultato è legato al progressivo ampliamento del patrimonio immobiliare: il margine della gestione immobiliare, in crescita sia come effetto dell'aumento del numero di unità immobiliari che per una razionalizzazione delle attività di gestione grazie alla più incisiva azione dei gestori socio-immobiliari, consente di ridurre la quota di oneri di struttura ancora non coperti.

Per quanto il risultato complessivo non sia ancora in equilibrio, merita rilevare come negli ultimi due anni il risultato sia stato raggiunto in assenza della contribuzione da parte della C.C.I.A.A. di Padova, che per tanti anni ha accompagnato le attività della Fondazione finanziando una parte significativa della sua azione sociale.

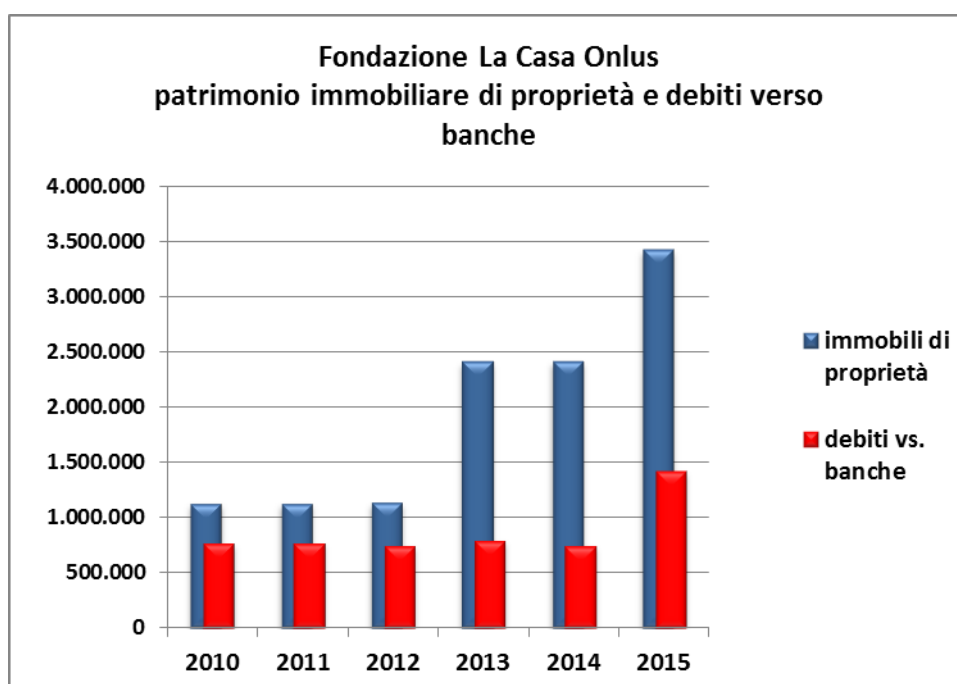
Certamente il margine della sola attività tipica deve ancora crescere per coprire completamente i costi di struttura: non va però dimenticato che la grande parte degli alloggi completati nel 2015 inizierà a produrre margine solo dal 2016. Un ulteriore sviluppo risulta tuttavia indispensabile per consentire a Fondazione La Casa Onlus di continuare in tranquillità la propria attività senza dover rinunciare alle azioni che sono meno sostenibili dal punto di vista economico ma che risultano a più elevato valore sociale. Azioni che, nel 2015, sono state sostenute anche con l'utilizzo del fondo di gestione per euro 40.000,00 a copertura di specifici progetti individuati in sede di approvazione del bilancio preventivo.

In questo senso rimane fondamentale l'apporto che i soci possono dare per accompagnare la Fondazione nello svolgimento della sua attività: la loro collaborazione, infatti, consentirebbe di raggiungere l'equilibrio riducendo la pressione al costante aumento del patrimonio immobiliare in funzione. Attualmente, il solo Comune di Vigonza sta operando in questa direzione, con la contribuzione di euro 5.000,00.

Anche quest'anno dobbiamo rilevare che sul risultato dell'esercizio pesano le imposte che la Fondazione, sebbene Onlus, versa allo Stato e ai comuni: nel 2015 gli importi pagati a titolo di IRES, IRAP, IMU e Imposta di Registro sono stati pari a euro 41.583,15, senza considerare l'IVA che Fondazione La Casa Onlus, in quanto ente non commerciale, non ha possibilità di detrarre.

Come si può notare, l'insieme degli oneri fiscali sostenuti, pur essendo Onlus e pur svolgendo una funzione sociale in larga misura sostitutiva di un'analoga funzione che spetterebbe allo Stato e alle sue articolazioni territoriali, è assolutamente rilevante e incide in modo decisivo sull'equilibrio di gestione.

Si pone infine l'attenzione sul fatto che a fronte degli apporti dei partecipanti al fondo di dotazione, che costituisce il capitale sociale della fondazione, che alla data del 31.12.2015 ammonta ad euro 1.940.691,64, le risorse immobilizzate nel patrimonio immobiliare di proprietà ammontano ad euro 3.435.025,20, confermando che il patrimonio della Fondazione risulta ampiamente salvaguardato dalla attività.



A conclusione del mandato dell'attuale Consiglio Direttivo riteniamo importante rilevare come proprio il patrimonio immobiliare di proprietà risulti considerevolmente ampliato nel corso del mandato che oggi si conclude. A fronte di una sostanziale invarianza degli apporti ai Fondi di Dotazione e di Gestione (la cui somma nei 5 anni è variata da euro 5.274.606,53 alla fine del 2010 ad euro 5.229.606,53 al 31/12/2015), il patrimonio immobiliare di proprietà è aumentato del 203% mentre i debiti verso istituti di credito sono cresciuti dell'85%, come si evince dall'istogramma sopra riportato.

In definitiva, mentre nel 2010 il valore degli immobili di proprietà eccedeva i debiti bancari di 1,47 volte, alla conclusione dell'attuale mandato il valore della copertura garantita dagli immobili di proprietà rispetto ai debiti bancari è salito a 2,42.

Padova, 21 aprile 2016

Il Comitato Esecutivo

- Mario Antonio Conte
- Mario Cortella
- Iles Braghetto