

*Elena e Gastone da un anno e mezzo
hanno coronato il sogno di una vita: una
casa confortevole a canone agevolato*



RELAZIONE ANNUALE 2016

Questa è la vera natura della casa: il luogo della pace; il rifugio non soltanto da ogni torto, ma anche da ogni paura, dubbio e discordia. (John Ruskin)

*Sede: Via Del Commissario n. 42 – 35124 Padova
Codice fiscale 92141440286 - Iscritta al R.e.a. presso CCIAA di Padova al n. 330.931
Iscritta al Registro delle Persone Giuridiche della Regione Veneto al n. 81
www.fondazioneiacasa.org*

Contenuto

Premessa	1
Finalità	2
Struttura organizzativa	3
Governance	4
Attività	5
Conclusioni	39

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 2016, che il Comitato Esecutivo della Fondazione ha predisposto a norma di Statuto e sottopone all'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 e 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 e in particolare l'attività ed i risultati "sociali".

Finalità

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 sopperire alle situazioni di disagio abitativo**, che favoriscono, indirettamente, anche l'inserimento lavorativo e sociale della persona.

Struttura organizzativa

La struttura organizzativa di Fondazione La Casa onlus si rifà al modello atipico 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** distinti come segue:
 - fondatori: partecipano al Consiglio Direttivo (solo quelli di natura privata)
 - aderenti: partecipano all’Assemblea di partecipazione
 - sostenitori: partecipano all’Assemblea di partecipazione

Governance

Con delibera dell'Assemblea straordinaria del 17 dicembre 2015 è stata effettuata una revisione statutaria di Fondazione La Casa.

Tale revisione ha sancito:

- **l'allargamento dell'area in cui opera** Fondazione La Casa: dall'ambito regionale all'ambito nazionale
- **l'introduzione di un ulteriore criterio di distinzione tra fondatori aderenti e sostenitori descritto di seguito:** tutti gli aderenti di natura privata e che abbiano anche le caratteristiche di fondatori possono nominare un rappresentante nel Consiglio Direttivo (attualmente si tratta di Banca Popolare Etica, Società Cooperativa Sociale Nuovo Villaggio, Ordine dei Frati del Vento e del Friuli Venezia Giulia, ACLI provinciali di Padova. Ad essi si aggiunge il delegato del Vescovo di Padova come invitato permanente). Tutti i fondatori di natura pubblica, invece, non possono più nominare un rappresentante nel Consiglio Direttivo.

Fondazione La Casa onlus continua ad essere vigilata dagli organi statali competenti (Prefettura di Padova) così come continua a confrontarsi con gli Enti pubblici all'interno della sua Assemblea di partecipazione, ma lo spiccato carattere privatistico della sua governance dovrebbe permetterle di raggiungere in maniera più agile e veloce i suoi obiettivi.

In ogni caso tutti gli aderenti e i sostenitori privati o pubblici e i fondatori di natura pubblica compongono l'Assemblea di partecipazione che, come da Statuto, esprime pareri, viene consultata su questioni rilevanti, su indirizzi politico-strategici, sul bilancio ecc.

Attività

Fondazione La Casa onlus fin dalla costituzione ha operato nel territorio della Regione Veneto in collaborazione con gli enti locali e i diversi soggetti pubblici e privati che hanno manifestato disponibilità e interesse a coinvolgersi in un processo di cambiamento delle prassi e delle politiche abitative.

Tuttavia, in particolare nell'ultimo biennio, in occasione dei frequenti contatti per motivi di studio e di confronto con altre istituzioni nazionali ed europee, è emersa la possibilità e l'esigenza di **allargare l'ambito di azione sperimentale**. Per questo, con delibera dell'assemblea straordinaria del 17 dicembre 2015, nell'ambito di una più articolata revisione statutaria resasi necessaria anche in seguito all'introduzione di nuove norme che riguardavano in particolare gli Enti Locali aderenti, (citiamo tra le altre la L. 6 novembre 2012, n. 190 e il D. Lgs. 33/2013) è stata deliberata la richiesta di essere ammessi al controllo dall'autorità amministrativa individuata ai sensi del DPR 361 del 10.02.2000, chiedendo pertanto il trasferimento del fascicolo relativo dalla Regione Veneto alla Prefettura di Padova. Questo passaggio dall'ambito regionale a quello nazionale, potrà permettere che le interlocuzioni in corso con soggetti fuori regione possano trasformarsi in nuova operatività e possibilmente in nuovi conferimenti patrimoniali.

Nel frattempo la sua attività, sviluppata inizialmente nelle Province di **Padova, Venezia e Rovigo** anche in relazione agli investimenti immobiliari realizzati in questi territori, si è andata consolidando nella provincia di **Verona**, dove, in collaborazione con Fondazione San Zeno, ha sviluppato significativi progetti di *social housing*, e alla provincia di **Treviso**, dove nel corso del 2016, terminato l'intervento di ristrutturazione di quattro appartamenti messi a disposizione dal Comune di Castelfranco Veneto, sono stati assegnati 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.

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.

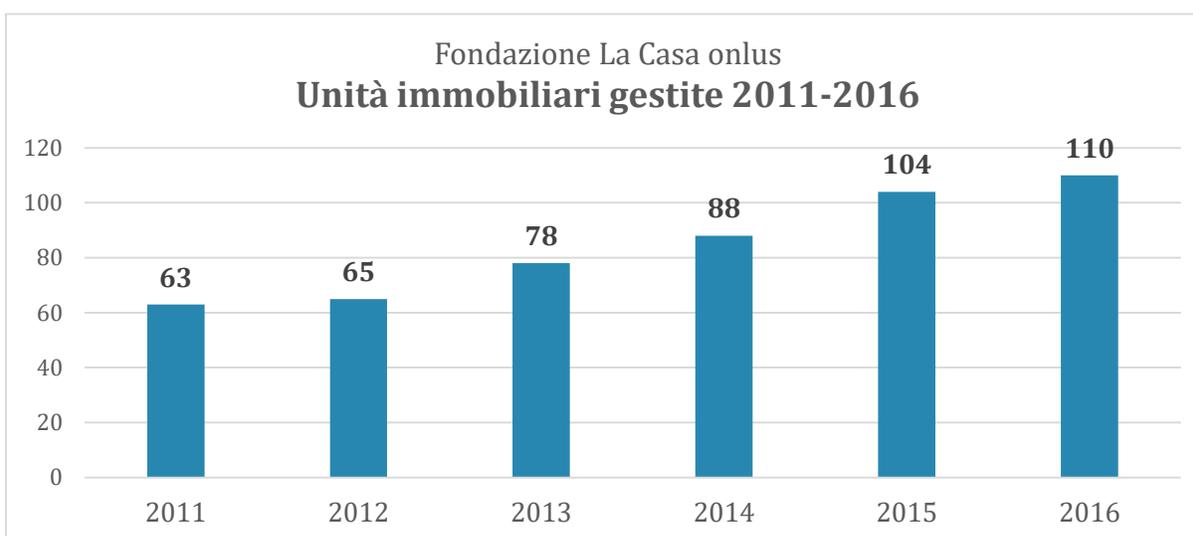
Rientrano tra queste attività:

- 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 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".

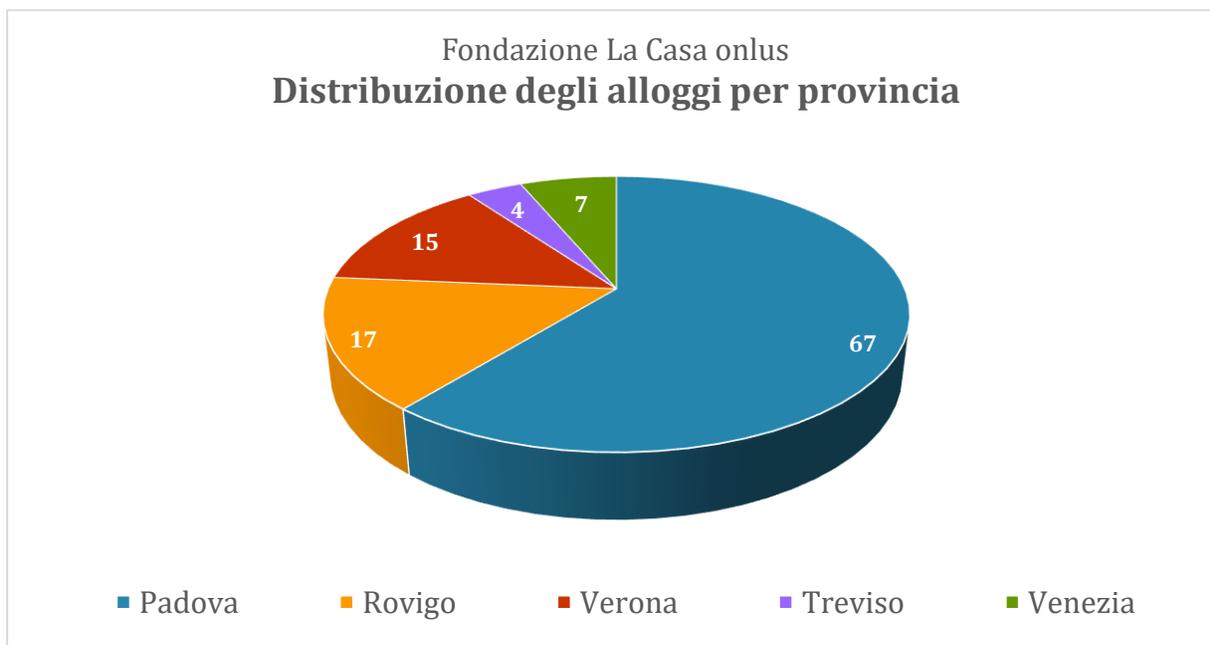
A) PATRIMONIO IMMOBILIARE

La Fondazione dispone attualmente a diverso titolo di n. **110 immobili** contro i 104 risultanti alla fine del 2015. L'ultimo incremento è dovuto alla trasformazione di un conferimento del comune di Vigonza, socio fondatore, che in accordo con i nostri organi deliberativi, ha sostituito un'area edificabile in via Luganega, con un edificio già abitabile in via Tagliamento, sul quale verrà avviato, al termine di una sua riorganizzazione complessiva, una sperimentazione di servizi per il *co-housing*. Nei conteggi continuano a non essere considerati i 15 appartamenti nei comuni di Venezia e Marcon (VE) dati in convenzione dall'ATER di Venezia alla Società Cooperativa Sociale Villaggio Globale per il tramite di Fondazione La Casa Onlus.

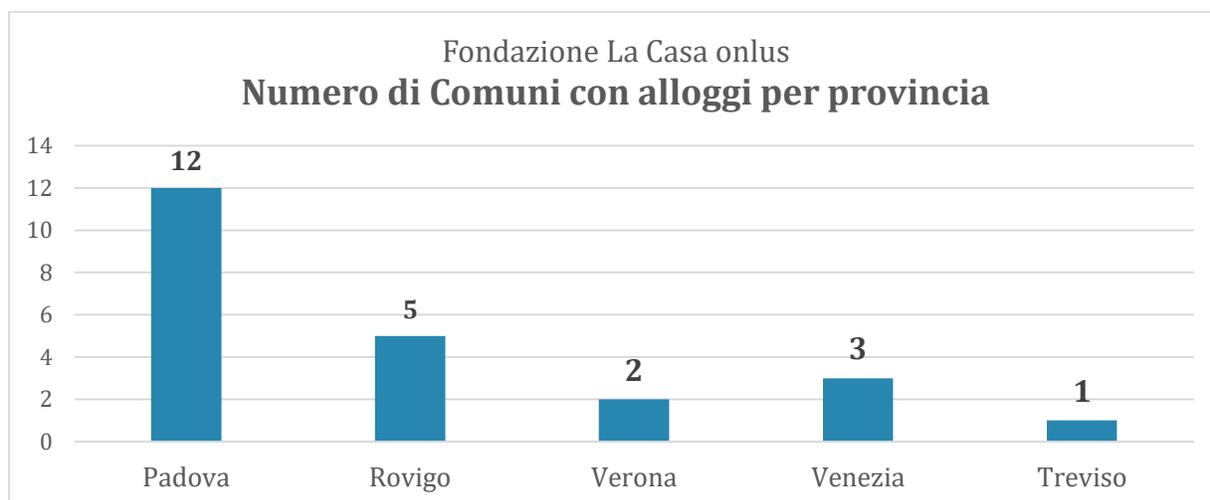
Il **patrimonio immobiliare**, che rimane uno dei principali strumenti per l'innovazione e la sperimentazione di nuovi servizi abitativi, è costante nel tempo e vede un aumento di circa il 10% confermando un trend di crescita come negli ultimi anni. Nel 2011 le unità immobiliari gestite erano 63: le nuove unità immobiliari aperte nell'ultimo quinquennio sono state pertanto 47, con una crescita globale del 75% che il grafico sotto riportato evidenzia con chiarezza.



La distribuzione territoriale degli alloggi comprende oggi **5 province** ed essi sono suddivisi come evidenziato nel grafico qui sotto riportato:



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 23**, 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:

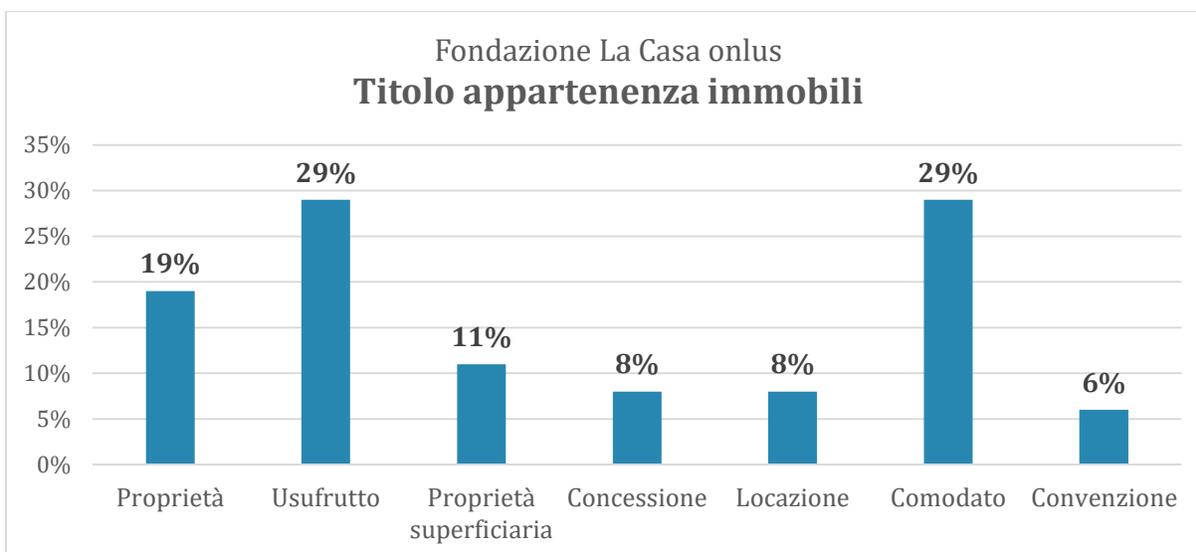
- acquisizione
- ristrutturazione/nuova costruzione
- gestione

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 del 2016 sono state realizzate sulla base di diritti: di proprietà (3 alloggi a Santa Giustina in Colle), di convenzione (2 alloggi ad Este), di proprietà superficciaria (1 alloggio a Conselve).

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 2016:



Santa Giustina in Colle acquisito in proprietà il 7 dicembre 2016, un immobile composto da 3 unità abitative. E' in corso un ripristino in funzione del piano terra dove sono collocati due alloggi, per metterli a disposizione della cooperativa Città So.la.re. che risponde in maniera continuativa all'emergenza prefettizia di

accoglienza dei migranti rifugiati o richiedenti asilo. Per il piano superiore, dove è collocato un alloggio danneggiato da un incendio provocato da occupanti abusivi, il ripristino verrà effettuato in tempi successivi.

- **Ponte San Nicolò:** nel corso del 2016 è stata completata l'assegnazione di tutti gli appartamenti. Come da progetto, tutti gli inquilini sono stati individuati in collaborazione con i Servizi Sociali del Comune e, come richiesto da questi ultimi, uno degli appartamenti è stato messo a disposizione per ospitare un co-housing riservato a uomini soli.



Il primo inquilino ha preso possesso del suo nuovo appartamento il 10 febbraio del 2016; all'1 giugno sono stati assegnati 8 dei 10 alloggi realizzati, uno a settembre e l'ultimo a dicembre 2016, ritardo causato da problemi tecnici di infiltrazione d'acqua rilevato in sede di consegna dell'alloggio.

- **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 contribuito alla ristrutturazione, sta gestendo la struttura per conto di Fondazione. Dal 1 maggio 2016 tutti gli alloggi risultano assegnati: due appartamenti ad uso *co-housing* in cui sono ospitati 4 adulti e due appartamenti in cui sono ospitati due nuclei familiari. L'assegnazione di questi appartamenti è stata effettuata a seguito della segnalazione dei Servizi Sociali del Comune di Castelfranco Veneto con il quale si è realizzata una positiva collaborazione.
- 
- **Conselve:** è stata realizzata, nella prima metà del 2016, la trasformazione in alloggio della sala ad uso civico, di proprietà del comune di Conselve. Da novembre l'alloggio è stato assegnato a un nucleo familiare segnalato dai Servizi Sociali di un Comune dell'area (Piove di Sacco).
 - **Badia Polesine:** come da accordi intercorsi nel 2016 con il Comune di Badia Polesine, in attesa di una ridefinizione complessiva delle intese con l'ATER Rovigo che ne è proprietaria, sono stati ristrutturati due dei quattro alloggi disponibili a cura e spese di Fondazione La Casa e, a partire da settembre, dati in locazione diretta a persone in emergenza abitativa segnalate dai Servizi Sociali del Comune di Badia Polesine, consolidando così la collaborazione.

- **Este:** nel corso del 2016 è continuata la collaborazione con il Comune di Este per la gestione di 2 alloggi. Si tratta degli ex-alloggi di guardiania 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 che nel 2016 ha accompagnato l'ospitalità di due persone individuate dai Servizi Sociali del Comune. La cooperativa stessa, in accordo con Fondazione La Casa, sta proponendo delle modifiche agli accordi stipulati con l'amministrazione comunale, per trovare la sostenibilità economica dell'intervento che non può limitarsi all'accoglienza di 2 persone.



- **Vigona:**
 - **Via Tagliamento 11:** come già detto in precedenza, alla fine del 2016 il Comune di Vigona, in accordo con il nostro consiglio direttivo, ha revocato il diritto di superficie delle aree di via Luganega, che facevano parte del patrimonio conferito all'atto dell'adesione come socio fondatore, e ha compensato la revoca con la concessione di un analogo diritto reale sull'immobile di proprietà dello stesso Comune in via Tagliamento 11. Al termine di una riorganizzazione complessiva dell'immobile, verrà avviata una sperimentazione di servizi per il co-housing.



- **Via XX settembre:** dopo pesanti interventi di manutenzione resi necessari dal cattivo uso da parte dei precedenti inquilini, i due appartamenti sono stati nuovamente assegnati a due nuclei in emergenza abitativa segnalati dai Servizi Sociali del Comune di Vigonza.

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 La Casa onlus 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 31/12/2016 delle 110 unità immobiliari gestite erano 105 quelle effettivamente disponibili, contro 88 dell'anno 2015 (Gli alloggi di Ponte San Nicolò e di Castelfranco Veneto sono infatti effettivamente entrati in funzione solo nelle prime settimane del 2016). Le 5 unità non disponibili si riferiscono ai 3 alloggi acquisiti a Santa Giustina in Colle, l'alloggio di Via Tagliamento a Vigonza e un alloggio a Montagnana di cui siamo in attesa di assegnazione dall'ATER. Considerando le frazioni di co-housing non locate, gli alloggi sfitti alla fine del 2016 erano 4, di cui 3 già locati entro fine febbraio 2017. Rimangono da locare due stanze del co-housing previsto ad Este, per le quali il comune non ha ancora individuato i potenziali destinatari.
- Tipologia di alloggio:** i 105 alloggi disponibili sono destinati a funzioni abitative diverse, come indicato nello schema di seguito riportato:

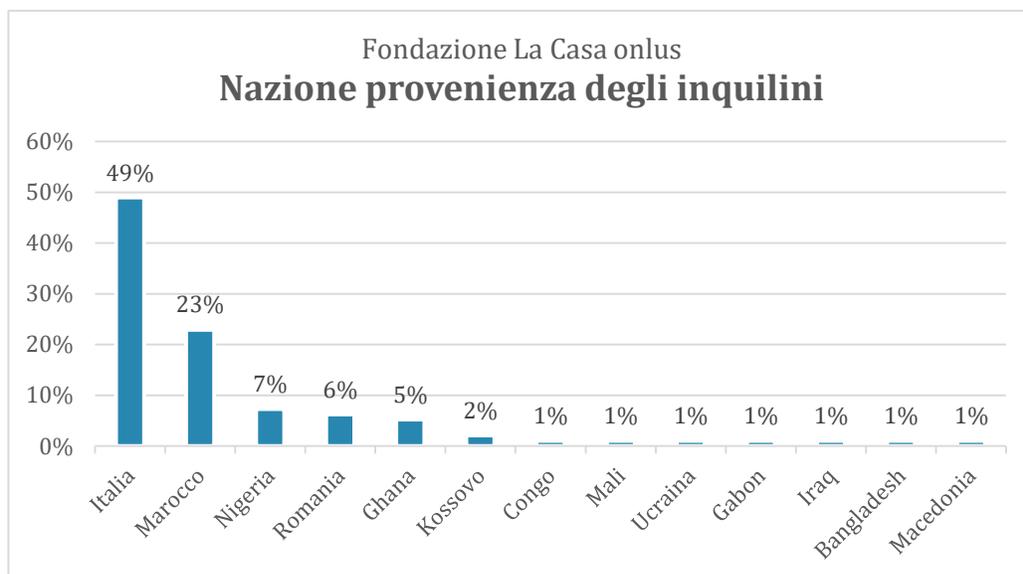
ALLOGGI DISPONIBILI AL 31/12/2015	105
Destinati a singolo nucleo familiare	87
Utilizzati in co-housing	6
Destinati ad accoglienze temporanee a progetto	10
Struttura di accoglienza	2

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.

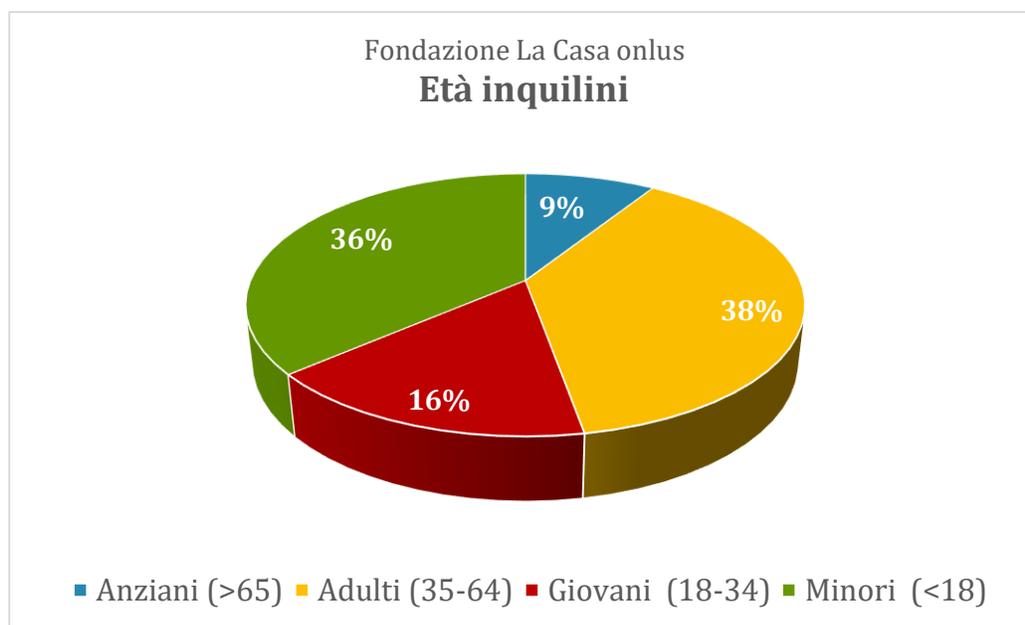
Le **strutture di accoglienza** sono invece vere e proprie strutture ricettive destinate all'accoglienza, anche per brevissimi periodi, di molti ospiti contemporaneamente. Rispetto allo scorso anno evidenziamo che sono aumentati gli alloggi destinati all'accoglienza a progetto, in particolare per l'avvio del progetto SPRAR della Coop Città Solare e con la locazione a Energie Sociali di due degli immobili di Via Tamburino Sardo per un progetto di cohousing per giovani.

- **Inquilini:** a partire dal 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. Di seguito i dati relativi al 2016
 - **Nazioni di provenienza:** il grafico seguente rappresenta la diversa provenienza degli inquilini alloggiati negli immobili di Fondazione La Casa al 31/12/2016:



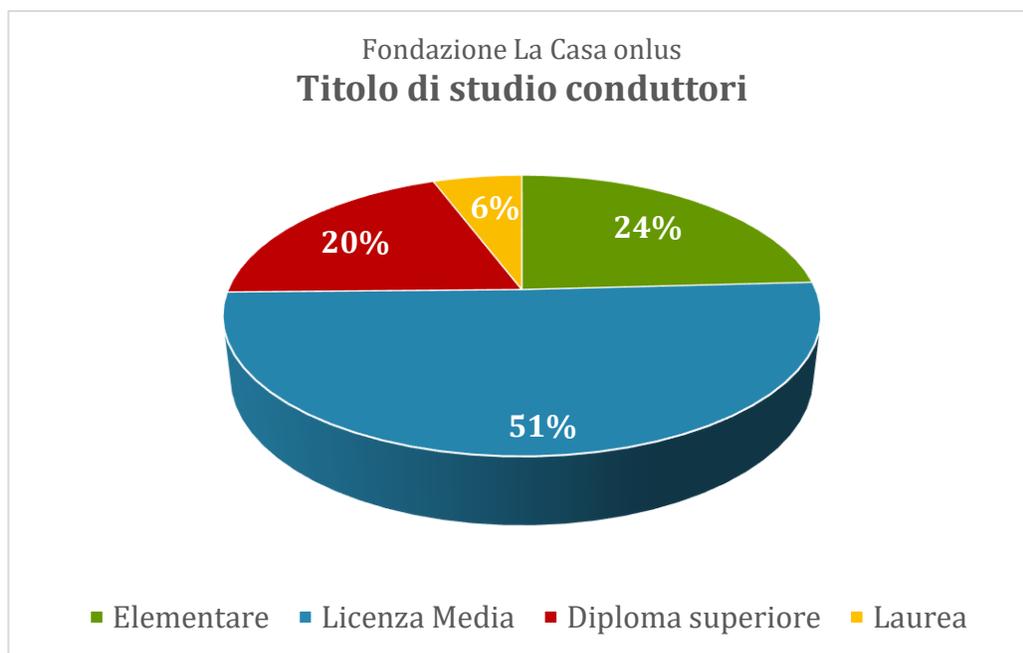
Merita rilevare come continuano ad aumentare le nazioni di provenienza dei conduttori (arrivate a 13 contro le 11 al 31/12/2015) e come rimanga elevata la percentuale di alloggi destinati a cittadini italiani (49% del totale). Rimangono al 23% i conduttori provenienti dal Marocco e all'8% quelli provenienti dalla Nigeria, mentre calano leggermente in percentuale i conduttori provenienti da Romania e Ghana.

- **Età:** significativa anche l'analisi dell'età delle 267 persone ospitate negli alloggi (136 maschi e 131 femmine): di cui più di un terzo del totale è costituito da minori, mentre il 9% ha più di 65 anni.

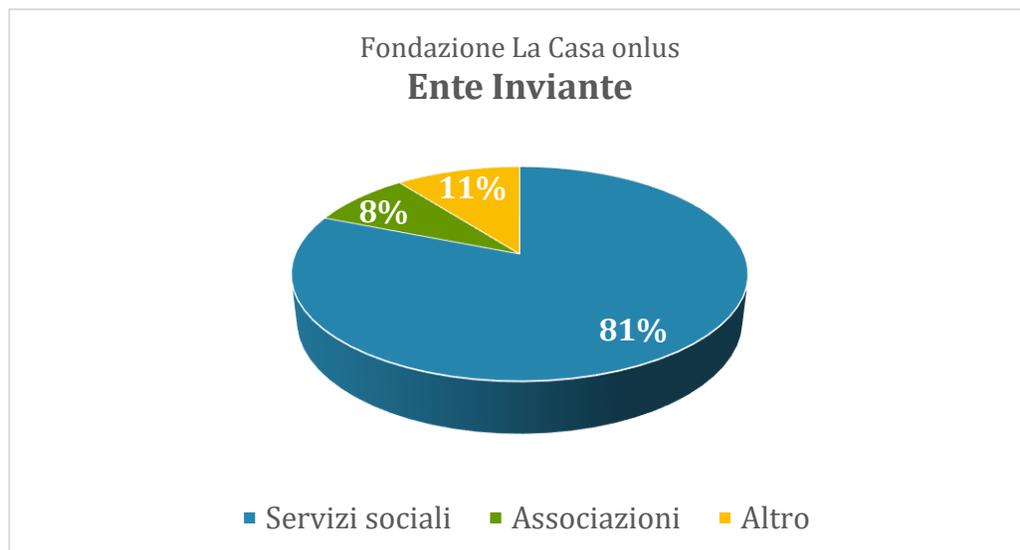


La distribuzione per età riflette in ogni caso il profilo prevalente del locatario di Fondazione La Casa Onlus, che è una famiglia con figli a carico, spesso minori.

- **Titolo di studio:** si conferma quanto già rilevato lo scorso anno: il 75% dei conduttori ha un titolo di studio non superiore alla licenza media inferiore; un quarto dei conduttori ha un titolo di studio elementare o non dispone di alcun titolo di studio.

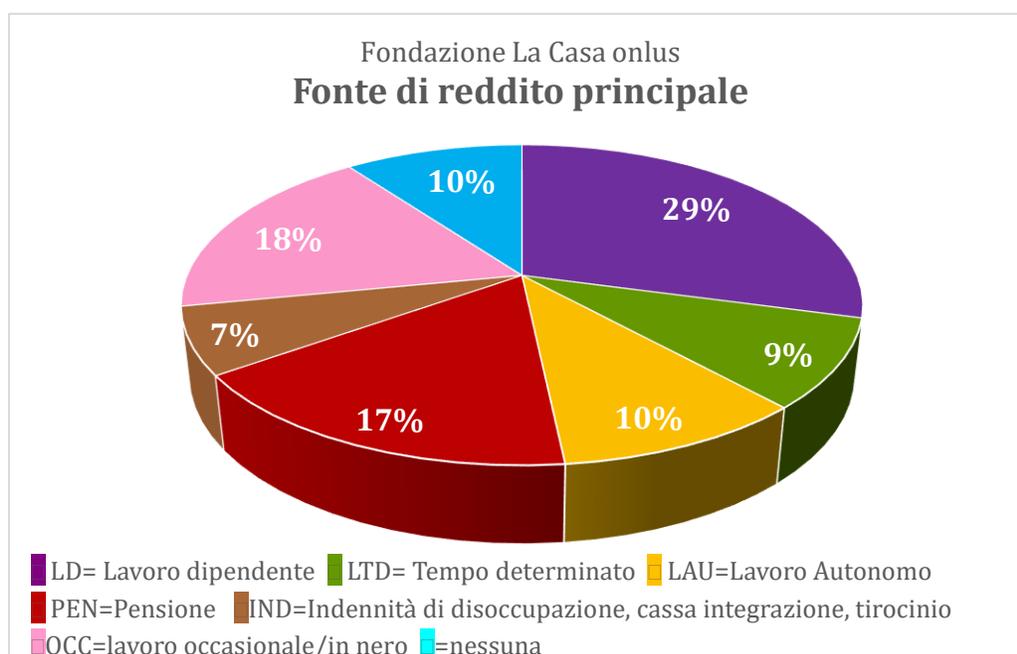


- **Ente inviante:** analizzando la tipologia di inquilini è emerso che l'81% dei conduttori sono persone o nuclei segnalati e seguiti dai Servizi Sociali del territorio e un ulteriore 8% degli inquilini è stato segnalato da associazioni di volontariato (come ad esempio Caritas, Libera, Beati Costruttori di Pace).



Questo evidenzia come la Fondazione stia raccogliendo i frutti di una positiva e sempre più proficua collaborazione con il territorio e i Servizi Sociali dei Comuni nei quali lavora, dimostrando una notevole capacità di fare rete e partecipare ai processi di integrazione sociale dei cittadini.

- **Fonte di reddito:** un altro aspetto significativo dell'analisi condotta sugli inquilini di Fondazione La Casa Onlus riguarda la fonte principale di reddito del nucleo familiare o del singolo locatario, come mostrato nel grafico seguente.

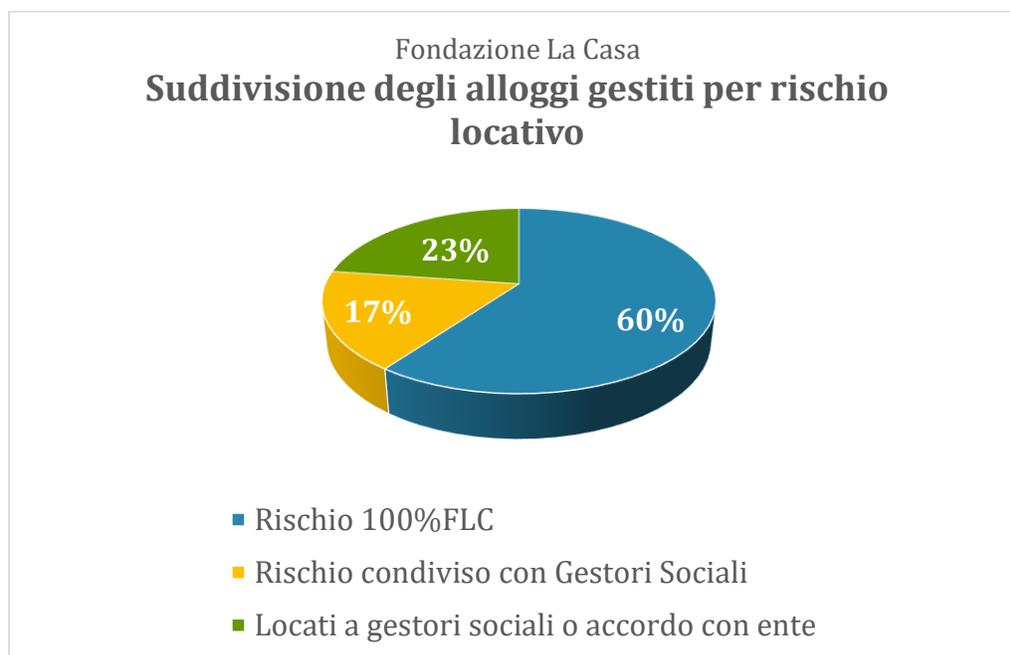


Si evidenzia che meno del 30% ha un lavoro tempo indeterminato (era il 32% nel 2015), mentre il 35% non ha alcuna occupazione o al massimo gode di ammortizzatori sociali o di qualche lavoro occasionale (era 32% nel 2015). Questa analisi conferma e rafforza il posizionamento che Fondazione ha assunto 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.

Ancora una volta si evidenzia come sia fondamentale il lavoro di rete e collaborazione con i Servizi Sociali dei Comuni per riuscire ad intercettare le persone in difficoltà e dare un'adeguata risposta ai loro bisogni di alloggio.

- **Rischio locativo e morosità:** il patrimonio immobiliare della Fondazione è gestito con modalità diverse. Il 60% degli alloggi è concesso in locazione diretta ad inquilini privati, facendosi pertanto carico la Fondazione del rischio locativo conseguente. Nel 23% 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, accoglienza a progetto), assumendosene anche il rischio locativo. Si segnala inoltre che 19 alloggi (17%), nelle province di Verona e Treviso, sono gestiti con rischio locativo condiviso con il gestore sociale.



Gli incassi da locazione complessivi rilevati nel 2016 sono stati pari al 91% del totale delle note di debito emesse nei confronti dei locatari. I mancati incassi, pari al 9% dei ricavi da locazione attesi, non rappresentano tuttavia, in quanto tali, un indicatore di morosità, in quanto – anche in considerazione dell’utenza a cui si rivolge l’offerta di Fondazione – diversi crediti vengono recuperati in seguito.

L’indicatore ha tuttavia un valore segnaletico indiretto se confrontato all’anno precedente (7%), e rivela un leggero peggioramento degli incassi, che tuttavia rimangono in linea sia con il profilo medio reddituale e lavorativo del conduttore tipo, sia con i fondi appositamente appostati nello Stato Patrimoniale della Fondazione.

B) A.I.S.A. AGENZIA DI INTERMEDIAZIONE SOCIALE ALL’ABITARE

A.I.S.A. sta evolvendo in erogazione di servizi integrati per il *Social Housing*, come riportato anche nell’ambito della certificazione ISO 9001, ottenuta nel 2015.

Le convenzioni attive e rinnovate annualmente stanno diminuendo e, attualmente, sono: Vigonza, Teolo, Cervarese Santa Croce.

C) A.I.S. AGENZIA IMMOBILIARE SOCIALE

L’Agenzia Immobiliare Sociale, in un’ottica di evoluzione rispetto allo sportello A.I.S.A., 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 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, grazie all'interessamento della Fondazione San Zeno e alla collaborazione della cooperativa sociale Energie Sociali di Verona per la possibile sperimentazione nel Comune di Verona; la sperimentazione, non è purtroppo proseguita.

Nel 2016 Fondazione La Casa e la cooperativa sociale Nuovo Villaggio, hanno instaurato invece un'ottima collaborazione con il comune di Mogliano Veneto, dove grazie alla presenza di un'amministrazione predisposta all'innovazione, è stata intrapresa la prima sperimentazione sul campo: la sperimentazione ha portato ad una collaborazione fruttuosa e produttiva per l'intero team di lavoro.

Da comunicato stampa: "...Nel mese di novembre è stato stipulato il nuovo accordo territoriale che fissa modalità e regole per stabilire l'entità degli affitti a canone concordato nel territorio del Comune di Mogliano Veneto.

La stesura dei nuovi parametri è stata possibile grazie al lavoro congiunto degli uffici comunali di Mogliano Veneto e di Fondazione La Casa onlus che, per un intero anno, hanno analizzato il territorio, mappato l'offerta di edifici presenti e la loro tipologia, interloquuto con le associazioni dei proprietari e degli inquilini, esaminato la domanda di case per la cosiddetta fascia grigia (persone che hanno un reddito ma non hanno la capacità di sostenere i costi di un affitto a prezzi di mercato) e la tipologia di offerta di abitazioni in

affitto e hanno dialogato con alcune proprietà immobiliari, per un riutilizzo effettivo del loro patrimonio attualmente inutilizzato.....”

La ricca progettualità del 2016 ha portato oltremodo alla formulazione di un’ulteriore progettualità per il 2017 denominata “affittiAmogliano” che mira ad un vero e proprio cambiamento sociale, ovvero alla trasformazione sistemica relativa al modello di pensiero, alle relazioni sociali, alle istituzioni e alle strutture sociali legate al tema della casa che ha luogo attraverso un orizzonte temporale di lungo periodo. In particolare, il cambiamento sociale che si intende introdurre avviene attraverso l’uso di metodologie che migliorano le condizioni delle persone e della comunità.

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.

L'importanza di questo nuovo servizio fornito dalla Fondazione, è direttamente riscontrabile nelle progettualità tutt'ora in atto ed attivate dopo l'analisi territoriale effettuata nel 2015 nei Comuni di San Bonifacio, Mogliano Veneto, Lendinara e Vigonza.

Nel 2016 non sono state elaborate ulteriori analisi territoriali ma è proseguita l'opera di promozione e divulgazione di questa attività presso alcuni Comuni veneti, in particolare il Comune di Occhiobello e San Martino di Lupari, ai quali l'analisi è stata proposta e per i quali siamo in attesa di riscontro.

E) RICERCA E PROMOZIONE DELL'HOUSING SOCIALE

Il 2016 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:

Progetto CIAO

Si tratta di un progetto di valorizzazione funzionale ed energetica del patrimonio edilizio inutilizzato o sottoutilizzato attraverso gestioni comunitarie innovative auto sostenibili.

Progetto finanziato dal Fondo della Regione Veneto FSE DGR 2121/2015; presentato dal Dipartimento di Ingegneria Industriale (DII), Prof. Antonino Di Bella e Prof. Michele De Carli, in collaborazione con il Dipartimento di Filosofia, Sociologia, Pedagogia e Psicologia Applicata (FISPPA), Prof. Gian Piero Turchi.



Partner di Progetto: Comune di Mogliano Veneto, Fondazione La Casa Onlus, Sooc.Coop.Soc. Nuovo Villaggio, Sooc.Coop.Soc. Città So.La.Re, Scaver S.r.l , Forema S.r.l.

Motivazione: Il progetto nasce da un approccio multidisciplinare al problema del non completo utilizzo del patrimonio edilizio nazionale a seguito della situazione congiunturale sfavorevole che ha coinvolto, da un lato, l'intera filiera delle costruzioni (progettazione, costruzione e gestione) e, dall'altro, gli utenti ed i soggetti economici ad essi collegati. Il mercato immobiliare, infatti, risponde con sempre maggiore difficoltà ai fabbisogni, non solo delle fasce sociali più deboli, ma anche di una sempre più ampia fascia di popolazione (persone sole, nuclei familiari monogenitori, giovani, ecc.) a causa del mutamento dei parametri di riferimento sociali, economici e culturali che hanno indirizzato negli ultimi anni le scelte nella gestione territoriale delle politiche abitative. In particolare, le più recenti indagini degli istituti di statistica e di ricerca nel settore dell'edilizia evidenziano che è cresciuta la domanda di quelle famiglie che hanno un reddito troppo alto per l'edilizia residenziale pubblica ma troppo basso per accedere al mercato degli affitti (per la scarsa consistenza dell'offerta) e della proprietà (per le difficoltà di accesso al credito).

In tale contesto il progetto si propone di analizzare, presso il Comune di Mogliano Veneto, un campione significativo di alloggi inutilizzati o sottoutilizzati per valutare le strategie ottimali di gestione (ristrutturazione, frazionamento, retrofit energetico, incremento del comfort abitativo, agevolazione della fruizione, ecc.) per la valorizzazione di questo patrimonio edilizio nell'ottica del recupero dell'esistente.

Obiettivi: Promuovere nuove politiche abitative costruendo nel tempo un sistema virtuoso tra contenimento dei consumi di suolo, energia, riutilizzo di immobili sfitti e risposta ad un fabbisogno abitativo di carattere sociale, favorendo la convergenza di diversi fattori e attori (il richiedente, il proprietario, l'ambiente, il soggetto pubblico), combinando le esigenze immobiliari diffuse con i volumi dismessi o inutilizzati dall'altro, in modo da migliorare e rendere sostenibile per il presente e per il futuro la gestione del patrimonio immobiliare.

Intervento: una volta quantificato il patrimonio immobiliare inutilizzato, si ricercherà, con una azione integrata, coadiuvata dalle competenze dei diversi partner ed egli assegnisti di ricerca, il meccanismo per rispondere a una domanda abitativa per fasce deboli con la necessaria sostenibilità ambientale, avendo anche cura di reintrodurre sul mercato quote di patrimonio immobiliare oggi disponibili, ma di fatto escluso dal mercato. In questo processo giocherà un ruolo chiave il contratto di affitto, in particolare i contratti di affitto stipulati con l'utilizzo di canone concordato, sul quale possono convergere, con nuove modalità di regolazione, le istanze dei tre soggetti in gioco: richiedente, proprietario, Ente Pubblico.

Tempi: il progetto ha avuto inizio a settembre 2016 e terminerà ad Agosto 2017; sono previsti due momenti di restituzione pubblica dei risultati a settembre 2017

Comunicazione: data l'innovatività e l'importanza del progetto il piano di comunicazione ha previsto l'apertura nel sito istituzionale di Fondazione, di una sezione dedicata (www.fondazioneiacasa.org/progetto-ciao)

[Housing in the city. Abitare e rigenerare](#)

Adesione al CLUSTER *Housing in the city. Abitare e rigenerare* promosso dall'Università IUAV di Venezia:

www.iuav.it/Ricerca1/LA-RICERCA/ATTORI---A/clusterLAB/CLUSTERLAB/HCITY/index.htm

Il gruppo di ricerca si propone di lavorare sulle tematiche: difficoltà di accesso alla casa per alcune fasce di popolazione; dimensione sociale del fenomeno e implicazioni in termini di policy; ricadute in termini economici che l'intervento nel settore dell'abitare genera adottando pratiche e strumenti innovativi nel campo soprattutto della rigenerazione urbana; dimensione progettuale e pianificatoria per una riqualificazione dello spazio fisico e sociale dell'abitare

Gli obiettivi a breve/medio e lungo periodo del Cluster sono molti e diversi; quelli che coinvolgeranno direttamente Fondazione sono:

- Ricostruzione degli strumenti messi a disposizione dalla normativa, delle forme originali ed “ibride” di collaborazione pubblico-privato-terzo settore, che rappresentano all’oggi uno degli aspetti più interessanti (breve/medio/) (NOMISMA; SUNIA; Fondazione La Casa; Fondazione di Comunità di Messina; Cooperativa Sociale per lo Sviluppo dell’economia solidale del Mediterraneo).
- Proporre interventi atti a favorire processi di inclusione socio-spaziale. I modi e le forme di inserimento socio-spaziale rappresentano per la disciplina urbanistica una cartina di tornasole per osservare l’efficacia delle scelte di governo del territorio operate e riflettere su come rendere gli spazi urbani più equi, giusti e vivibili per tutti (medio/lungo) (Comune di Bologna e Messina; Banca Etica; SUNIA; Fondazione La Casa; Fondazione di Comunità di Messina; Cooperativa Sociale per lo Sviluppo dell’economia solidale del Mediterraneo)

Vicenza insieme si può. Percorsi per un welfare di Comunità

Il comune di Vicenza, ha inteso avviare un percorso che intende promuovere una rivisitazione e la sperimentazione di una nuova modalità di implementazione dei servizi che il Comune, direttamente o tramite altri, mette a disposizione dei propri cittadini. La finalità è quella di arrivare ad una programmazione capace di collegare finalità generali, obiettivi specifici, risorse e metodologia per generare un nuovo modo di vivere nel Comune, a misura delle attese di ciascuno.

Il 5 luglio 2016 è iniziato un percorso di confronto e di condivisione con tutte le realtà del terzo settore, operanti nel territorio che hanno voluto contribuire a ripensare, assieme all’amministrazione, il modo di investire nel sociale; il percorso è quindi entrato nel vivo

con la realizzazione di 5 laboratori, avviati in settembre e proseguiti negli ultimi mesi del 2016 che hanno permesso la definizione di progettualità specifiche per ogni ambito: area famiglia e minori, anziani, disabilità, vulnerabilità e **area trasversale dell'abitare** (alla quale Fondazione La Casa ha deciso di partecipare attivamente).

La collaborazione fruttuosa tra Fondazione La Casa, Cooperativa Nuovo Villaggio, Agenzia Comunale per la Locazione del Comune di Vicenza e Fondazione Ordine degli Architetti di Vicenza ha portato alla stesura del progetto "Patrimonio e Affitti: nuove emergenze abitative". Il progetto prevede due azioni specifiche: la costruzione di un tavolo di lavoro tra gli stakeholders locali per la promozione dell'affitto a canone concordato e la messa in disponibilità di alloggi per nuclei familiari che normalmente non troverebbero soluzioni abitative nel libero mercato; la realizzazione di un evento di sensibilizzazione sulle tematiche dell'housing sociale.

Il progetto ha ottenuto il 5° posto nella rosa dei 18 proposti da tutti i laboratori; il punteggio raggiunto dovrebbe consentire, il finanziamento, lo start up e l'avvio effettivo del progetto nell'arco del 2017.

Casa & Cooperazione

Progetto a valere sul Bando della Fondazione Cariparo "Progetto Sociale" del 2016

Fondazione LA CASA onlus, Comune di Vigonza, S.C.S. Nuovo Villaggio e la Caritas Parrocchiale, partner da anni per lo sviluppo di programmi di housing e welfare nel territorio di Vigonza, hanno partecipato in rete al bando proponendo un progetto che si proponeva di sperimentare un modello di intervento innovativo a favore delle fasce di popolazione in condizioni di vulnerabilità sociale per i bisogni connessi all'abitare. L'obiettivo del progetto è il recupero dell'autonomia sociale e abitativa attraverso la costruzione di percorsi individualizzati di accompagnamento in una logica di

empowerment e sostenibilità. Il progetto prevedeva l'istituzione di un servizio di emergenza abitativa temporanea che si realizzava attraverso il turnover di 24 nuclei familiari presso 4 unità abitative (2 in co-housing e 2 indipendenti), ospitati nei 2 anni di progetto, per un periodo medio di permanenza previsto di 6 mesi per nucleo.

Il progetto non è risultato tra quelli finanziati dal bando.

[Abitare Insieme si può](#)

Progetto a valere sul Bando UNRRA del Ministero dell'Interno

Fondazione La Casa, in partenariato con il Comune di Este, ha presentato il progetto "Abitare Insieme si può" con l'obiettivo di promuovere l'implementazione del progetto di co-housing attivato attraverso la convenzione già in essere per la gestione di una struttura sopra la stazione ferroviaria, per persone in temporaneo disagio abitativo.

Il progetto prevede l'accoglienza in co-housing di 10 persone, segnalate dai servizi sociali comunali e supportarle in un percorso di empowerment che consentirà loro successivamente di vivere in autonomia e assumere un ruolo attivo relativamente al lavoro. Le azioni previste sono:

- accompagnamento e supporto alle procedure di assegnazione e ingresso di 10 inquilini;
- formazione dei soggetti ospitati sulla corretta gestione immobiliare;
- orientamento rispetto ai servizi del territorio e raccordo con gli attori;
- sostegno agli inquilini nella fase di passaggio a un alloggio autonomo grazie a un percorso studiato per ogni caso insieme ai SS del Comune di Este;
- orientamento al lavoro: percorsi individuali personalizzati con ciascun inquilino (orientamento, counselling, empowerment, ricerca attiva del lavoro);
- assegnazione di n. 5 borse lavoro per favorire l'autonomia socio-economica degli inquilini.

Il progetto non è risultato tra quelli finanziati dal bando.

Intervista con ricercatrice Raspatelli

A maggio 2016 Rebecca Raspatelli, assistente di ricerca della Libera Università di Bolzano, assieme al suo professore, Teresio Poggio, nell'ambito di una ricerca nazionale sul social housing in Italia, in particolare nel settore del no profit, ha individuato e selezionato Fondazione la Casa onlus come soggetto meritevole di analisi particolareggiata.

FAMI-ALISEI COOP

Nel mese di marzo del 2016 Fondazione La casa onlus ha dato adesione alla Rete di sostegno al Progetto "*Immigrants and integration*" presentato da Aliseicoop, in partenariato con Cidis Onlus, in risposta all'avviso pubblico del Ministero dell'Interno a valere sul Fondo Asilo, Migrazione e Integrazione 2014-2020 – Obiettivo Specifico 2 "Integrazione / Migrazione legale" - Obiettivo Nazionale 2.2 "Integrazione" - Avviso territoriale per la promozione del confronto tra le politiche per l'integrazione sviluppate in Italia e in altri Stati membri, che è stato ritenuto meritevole di finanziamento ed è stato da poco avviato.

La finalità del progetto Fami è di analizzare, valutare ed individuare Buone Pratiche sui percorsi di integrazione della popolazione immigrata in Francia, Germania, Italia, Belgio e Spagna.

In un momento in cui avvenimenti drammatici stanno mostrando che tali percorsi evidenziano molte lacune e insufficienze, il Progetto intende impegnarsi in una analisi che consenta, da un lato, la corretta valutazione dei fattori positivi di taluni di essi, ma dall'altro l'individuazione di difficoltà o insufficienze che in molti casi hanno ostacolato la coesione sociale e la piena cittadinanza di tanti immigrati.

A partire da tali approfondimenti, Il Progetto estrapolerà fattori ed elementi “forti” che possano delineare Modelli socialmente inclusivi, pienamente rispettosi delle diversità.

Per questo parteciperemo a **sei incontri transnazionali, finalizzati allo scambio di esperienze sull’andamento dei percorsi di integrazione, con alcuni focus su problemi e normative in materia di accoglienza di rifugiati o richiedenti asilo.**

[Analisi territoriale socio-economica di Mogliano Veneto](#)

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.

[Smart Rush](#)

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.

Il progetto non è risultato tra quelli finanziati dal bando, ma continua ad essere oggetto di studio ed approfondimento da parte del Dipartimento Ingegneria Industriale per poterlo ulteriormente affinare in vista di una successiva call europea a cui candidarlo; nello specifico la Dott.ssa Laura Carnieletto ha continuato il lavoro nella sua tesi di laurea, che ha riscosso brillantemente ottenendo l'approvazione tecnica da parte di tutta la commissione. La notizia è apparsa anche sulla pagina FB di Fondazione con il post: "La nuova sfida della sostenibilità è la riqualificazione di edifici già presenti nel territorio. In questo contesto si colloca la smart grid innovativa del quartiere del Crocefisso, che combina l'ottimizzazione della generazione di calore a partire da una centrale termica esistente, integrandola alla produzione combinata di energia termica ed elettrica da cogenerazione, per soddisfare la richiesta di acqua calda sanitaria. Uno degli elementi innovativi è il recupero delle acque grigie, con fitodepurazione, e delle acque meteoriche, per il flushing della toilette. Gli interventi si propongono come incentivo per sviluppare una cultura sostenibile nuova e condivisa." che è stato visualizzato da 1.500 persone ed ha ampliato l'immagine della fondazione al pubblico accademico.

[Dove vanno le nuvole](#)

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

Urbanpromo Social Housing

Il 6 ed il 7 ottobre 2016 presso il Polo del '900 si è tenuta la VI edizione di **Urbanpromo Social Housing**, manifestazione specialistica in cui si costruisce una visione di sistema per l'abitare sociale. Quest'anno Fondazione La Casa ha partecipato al confronto tra operatori, stakeholder e addetti ai lavori; i dibattiti si sono conclusi con un decalogo di raccomandazioni che rappresentano il possibile viatico per una crescita equilibrata e un funzionamento efficiente dell'abitare sociale nel nostro Paese, tenendo conto delle evoluzioni che si sono osservate negli ultimi anni. Raccomandazioni, di seguito sintetizzate, che Fondazione prende in considerazione per lo sviluppo del suo operato: ricercare l'integrazione tra gli interventi di edilizia residenziale del settore pubblico e quelli del privato sociale; valorizzare nella progettazione e nella gestione degli interventi social housing i contenuti propri dell'economia della condivisione; costruire progetti integrati e partecipati di rigenerazione dei quartieri in crisi, la cui leva sia appunto costituita dal social housing ed i cui ingredienti siano anche le innovazioni tecnologiche riconducibili all'idea della smart city e smart communities e le elevate prestazioni ambientali; realizzare una efficace interdipendenza tra la gestione finanziaria e la gestione sociale, pur nella diversa specificità di competenza e responsabilità dei soggetti economici coinvolti; contenere i costi di costruzione e di esercizio dell'edilizia residenziale sociale, intervenendo su tutti i fattori di costo e in particolare su quelli maggiormente incidenti; integrare gli interventi di social housing, in quanto servizi abitativi, all'interno delle politiche sociali, valorizzando le complementarità con la sicurezza, la solidarietà, la coesione sociale, il lavoro; estendere

gli interventi di social housing, con i relativi sistemi valoriali, a tutte le principali città italiane, promuovendo anche specifici percorsi formativi presso i comuni interessati; attivare ulteriori opportunità formative per creare le competenze professionali necessarie per diffondere nel Paese l'approccio valoriale del social housing.

Housing first Italia

Fondazione La Casa Onlus continua a essere presente attivamente al tavolo di discussione e progettazione del **network Housing First Italia**; ha partecipato ai tavoli di lavoro della summer-school (tenutasi a Verona nel luglio 2016) e della conferenza di verifica dei primi due anni di attività del network tenutasi a Torino a dicembre 2016.

Nel corso del 2016, inoltre, ha partecipato ad alcuni incontri promossi dai Comuni di Vicenza e di Padova in ambito di progettazione POR FESR e PON Inclusione, strumenti che devono recepire nelle misure dedicate quanto riportato nelle Linee di indirizzo per il contrasto alla grave marginalità adulta in Italia, promossa dal Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali.

Sempre nell'ambito della grave marginalità Sociale abbiamo partecipato ad un Erasmus+ finanziato da fondi europei per approfondire il tema dell'*Housing First*. Con altri rappresentanti del Terzo settore del territorio padovano, Caritas Diocesana e Università degli Studi di Padova l'Erasmus+ ha previsto una mobilità di una settimana a Lisbona in Portogallo, in settembre 2016, dove è stato possibile conoscere e approfondire il progetto Casas Primeiro per adulti in situazione di grave esclusione sociale, partecipato dalla Municipalità di Lisbona.

Analisi territoriale socio-economica del Comune di Lendinara

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. Nel 2016 è stato presentato il progetto di affidamento in outsourcing dell'ufficio casa, che non è stato pienamente accolto ma ha portato alla reazlizzazione del progetto sperimentale "Servizi all'Abitare a Lendinara", della durata di 6 mesi, con l'obbiettivo generale di sostenere l'Amministrazione Comunale nell'organizzazione e nello sviluppo delle politiche socio-abitative locali, proponendo una partnership pubblico-privata che offra servizi specifici volti alla promozione di percorsi reali di inclusione sociale e abitativa delle fasce deboli in condizioni temporanee di disagio.

La progettualità del 2016 ha avuto esiti decisamente positivi, riconosciuti anche dall'Amministrazione stessa, con la quale al momento il dialogo è continuo e aperto in un'ottica di collaborazione futura e continua.

Padova 4.0

Attraverso un percorso di progettazione partecipata caratterizzato da incontri, convegni e seminari, Padova 4.0 è un programma che si propone l'obiettivo di arrivare - entro il primo semestre 2017 - alla definizione di un progetto da consegnare agli attori istituzionali per lo sviluppo dell'economia locale e del territorio di Padova in una prospettiva di eccellenza, anche sul piano internazionale.

Tutti, enti pubblici e privati, istituzioni bancarie, categorie economiche, cittadini e studenti, possono proporre le proprie idee innovative per rendere il territorio di Padova più competitivo tramite una piattaforma online condivisa e aperta dove vengono pubblicate e condivise le idee candidate da ognuno.

Nell'ambito del programma Padova 4.0, Fondazione La Casa ha presentato ai soggetti promotori il progetto di *social housing* denominato Qui Padova ottenendone l'approvazione. Con l'obiettivo di ottenere un finanziamento è stata inserita, nella piattaforma web, la parte del progetto Qui Padova che prevede la creazione di un team di professionisti in grado di realizzare la Comunità collaborativa. Si tratta di un team di *Community manager* che avranno il compito di:

- realizzare **attività di sportello** e servizio telefonico attivo **prima dell'insediamento** degli inquilini per gestire le candidature, la commercializzazione e l'assegnazione degli alloggi
- realizzare **attività di sportello nella fase di insediamento**, dedicato all'ascolto dei bisogni degli abitanti, informazione e comunicazione, formazione e accompagnamento all'abitare, risoluzione dei possibili conflitti e disagi tra inquilini, raccolta di segnalazioni e problematiche degli alloggi e delle parti comuni, prevenzione delle morosità e gestione delle inadempienze, supporto e integrazione dei nuovi inquilini
- avviare di un percorso di **Start up di Comunità** con gli abitanti, individuando le attività collaborative e la gestione condivisa degli spazi comuni
- realizzare una **Governance della Comunità**, favorendo la costituzione degli organi di rappresentanza e delle loro modalità di funzionamento
- realizzare degli **strumenti di comunicazione** dedicati alla comunità di inquilini
- attuare le **attività di monitoraggio** e gestione della Comunità

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. Nel 2016 l'attività è proseguita con la preparazione delle istruttorie di supporto ai processi deliberativi relativi ai progetti che sono ammessi alle pipeline di finanziamento di Investire sgr, gestore del Fondo Veneto Casa.

In particolare a luglio 2016 è stato dato finalmente avvio al progetto Quipadova, che ha visto Fondazione La Casa fra gli ideatori e promotori e facilitatori del positivo rapporto definito fra la cooperativa Città Solare e il fondo Veneto Casa. Si tratta di un intervento di nuova costruzione sul terreno già urbanizzato di via del commissario a Padova, di n. 4 edifici destinati a servizi di ospitalità organizzati (edilizia sociale) di cui il piano interrato destinato a parcheggi, il piano terra ad attività comuni a carattere sociale e servizi d'uso comune, altri piani ad uso residenziale per complessivi 92 alloggi, da destinare ad interventi di edilizia sociale così come definiti da D.M. 22 aprile 2008, per complessivi mc. 30.000 ca. di edificato. L'intervento si completerà con la ristrutturazione dell'immobile già adibito a struttura religiosa, che vedrà l'ampliamento di Casa a Colori e la realizzazione di un centro polifunzionale a servizio della città e del quartiere

Conclusioni

L'esercizio 2016 chiude con un risultato gestionale negativo di euro 16.778,36, dopo ammortamenti per euro 263.447,68 ed imposte (Ires, Irap, Imu, Registro) per euro 58.020,22.

L'esercizio precedente si era concluso con un risultato negativo per euro 9.870,54, dopo ammortamenti per euro 224.724,47 ed imposte per euro 41.583,15.

L'ampliamento progressivo del patrimonio immobiliare, pur avendo portato negli anni a un miglioramento del risultato della gestione tipica, non è ancora in grado di garantire il raggiungimento di quell'equilibrio economico complessivo che rimane l'obiettivo di stabilità da perseguire.

Nella valutazione del risultato, tuttavia, oltre a evidenziare il crescente peso del carico fiscale della Fondazione (nel quale va considerato per l'esercizio 2016 anche un importo di 35.000 euro circa di IVA su acquisti che per Fondazione, ente non commerciale, rappresenta una voce di costo), merita ricordare anche che da alcuni esercizi il risultato non beneficia della contribuzione da parte della C.C.I.A.A., che per tanti anni ha sostenuto le attività della Fondazione rendendo possibile una parte significativa delle sue attività sociali.

Nello stesso tempo la crescita del patrimonio immobiliare non ha ancora espresso per intero il suo potenziale: l'avvio della Welfare Home a Ponte San Nicolò, in particolare, dovrebbe portare risultati più significativi già nell'esercizio in corso, dopo i costi di avviamento sostenuti nel 2016.

La messa in funzione di tutti gli immobili esistenti non sarà tuttavia sufficiente a coprire per intero gli oneri di struttura senza che il Patrimonio della Fondazione venga ulteriormente incrementato. Nella dimensione patrimoniale attuale, infatti, l'equilibrio economico potrebbe essere raggiunto solo "limitando" le attività più tipicamente sociali. Si

deve tuttavia rilevare che la mera gestione immobiliare, senza considerare i servizi di carattere prettamente sociale denota comunque la capacità di Fondazione di proporre canoni di locazione sensibilmente più bassi rispetto al mercato.

In conclusione, anche quest'anno è importante evidenziare come, a fronte degli apporti dei partecipanti al Fondo di Dotazione – che costituisce il capitale sociale della Fondazione e che al 31/12/2016 ammonta ad euro 2.093.944,27 – le risorse immobilizzate nel patrimonio immobiliare di proprietà ammontano a euro 3.499.485,76, confermando come il patrimonio della Fondazione risulti ampiamente salvaguardato dalle attività.

Padova, 17 maggio 2016

Il Comitato Esecutivo

Mario Antonio Conte

Mario Cortella

Iles Braghetto

Fondazione La Casa onlus
Via del Commissario, 42
35124 Padova
Tel. 049 715988
www.fondazioneilacasa.org

