

Graziella, dopo un'esperienza difficile, è pronta a ricominciare ripartendo dalla sua nuova casa che le permette intimità e indipendenza



RELAZIONE ANNUALE 2017

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)

Contenuto

Premessa	1
Finalità	2
Struttura organizzativa	3
Governance	4
Attività	6
Conclusioni	46

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 2017, che il Consiglio Direttivo della Fondazione a norma di Statuto ha approvato in data 07/05/2018, date 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.

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

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, senza discriminazione di genere, nazionalità e religione.

Nell'ambito di questo scopo statutario, quindi, vengono attivate, di volta in volta, attività per studiare le cause e le conseguenze del disagio abitativo ed elaborare e diffondere studi, proposte teoriche e pratiche per coadiuvare le istituzioni nelle scelte politiche a favore delle persone; per promuovere la costituzione di un patrimonio finalizzato all'acquisto, alla vendita, alla ristrutturazione di immobili e di alloggi da assegnare a soggetti svantaggiati; per realizzare iniziative utili al reinserimento sociale delle persone in stato di svantaggio.

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

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.

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 Veneto e del Friuli Venezia Giulia, ACLI provinciali di Padova. Ad essi si aggiunge il delegato del Vescovo di Padova come invitato permanente).

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 il 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 e sul bilancio.

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 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 un immobile messo a disposizione dal Comune di Castelfranco Veneto, sono stati assegnati quattro appartamenti 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;
- 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".

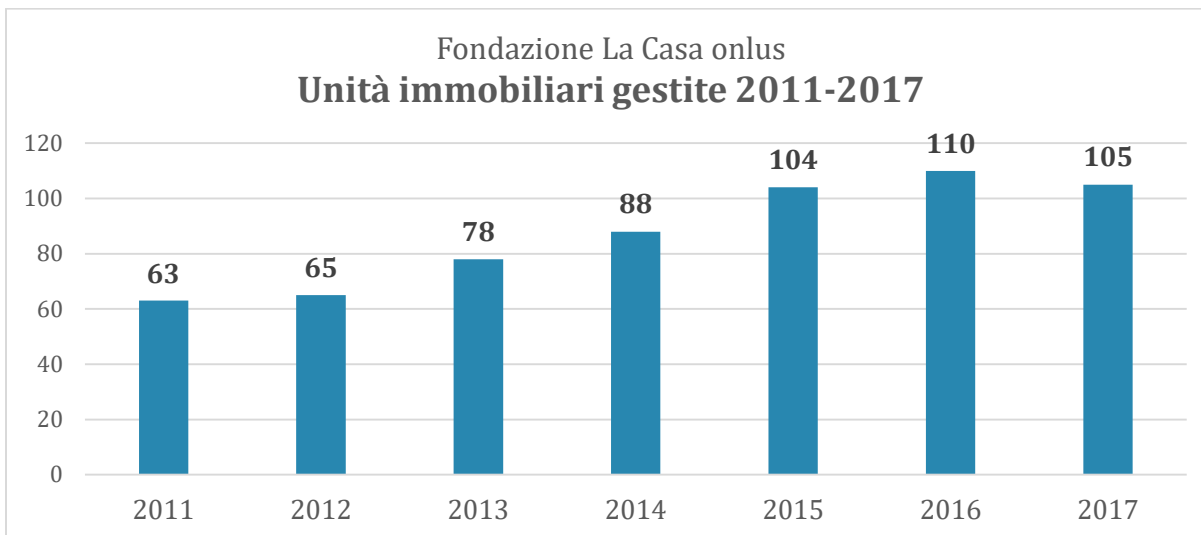
A) PATRIMONIO IMMOBILIARE

Negli ultimi 5 anni (dal 2012 al 2017) il patrimonio immobiliare (di proprietà ed in gestione diretta) di Fondazione La Casa Onlus, ha visto un progressivo e costante incremento. Nei diversi conteggi presentati 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 della Fondazione.

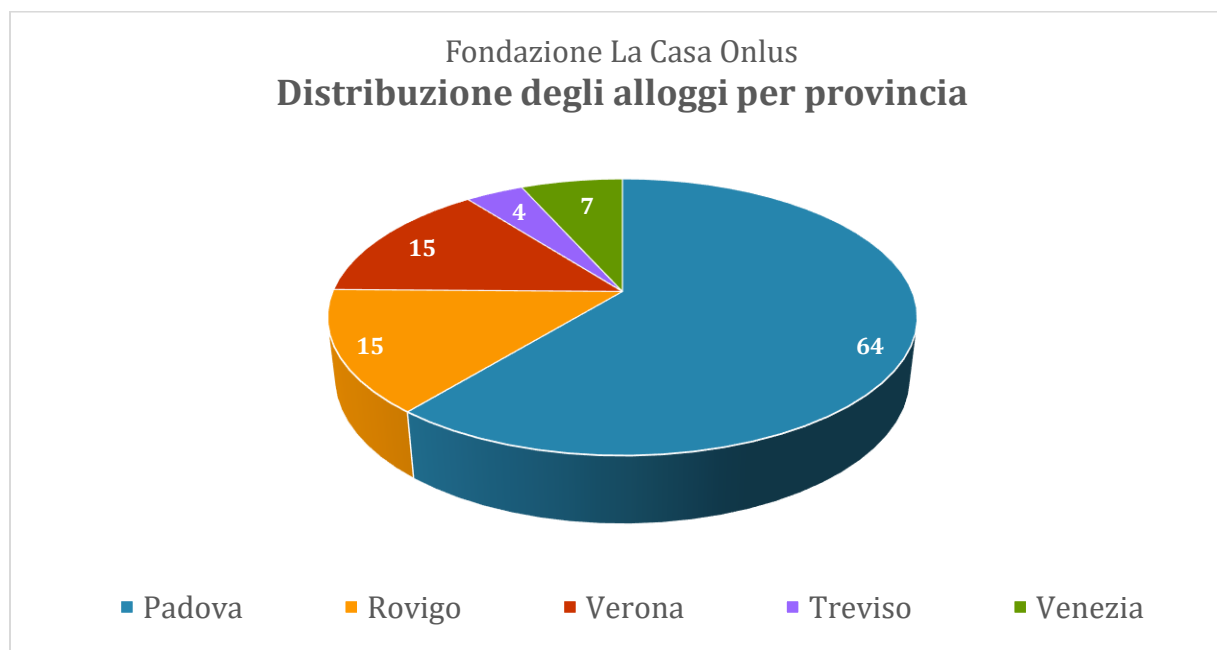
Il suddetto patrimonio, che rimane uno dei principali strumenti per la progettazione e sperimentazione di nuovi ed innovativi servizi abitativi, è stato addensato grazie alle diverse progettualità ed attività messe in campo tra La Fondazione stessa ed i soci che l'hanno sostenuta. Purtroppo però l'evoluzione degli enti locali ed una serie di norme nel frattempo intervenute hanno reso molto difficile, per gli stessi enti locali, conferire ulteriore patrimonio immobiliare. Anche per gli istituti religiosi e i privati, per motivi diversi, è diventato più oneroso mettere a disposizione immobili.

Per la gestione di tale patrimonio immobiliare, resta comunque di fondamentale importanza il servizio di accompagnamento all'abitare rivolto alle fasce più fragili, che ha portato spesso la Fondazione a doversi confrontare con situazioni di morosità insostenibili e nuclei sempre meno sostenuti economicamente dai servizi invianti.

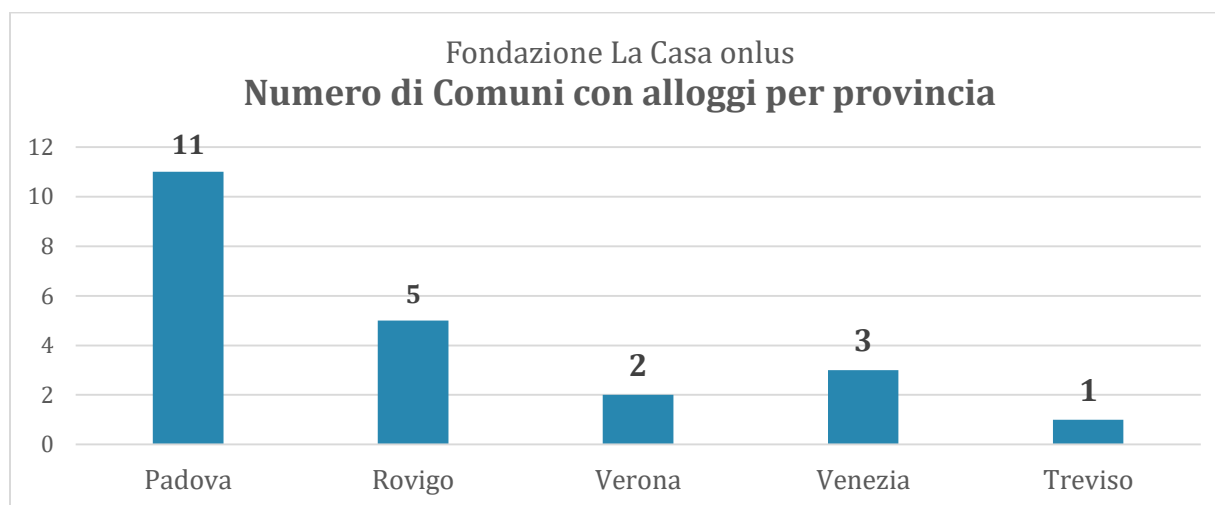
Queste esperienze hanno portato i gestori incaricati ad essere sempre più selettivi all'ingresso per ridurre i fenomeni di morosità che nessuno copre più e La Fondazione a dover cominciare, nel 2017, un processo di restituzione degli immobili in locazione, sui quali si è trovata costretta a ripianare morosità sempre più elevate.



La distribuzione territoriale degli alloggi comprende oggi **5 province**, 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 22** (*Santa Giustina in Colle non rientra più nell'elenco per la cessione dell'immobile*), 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

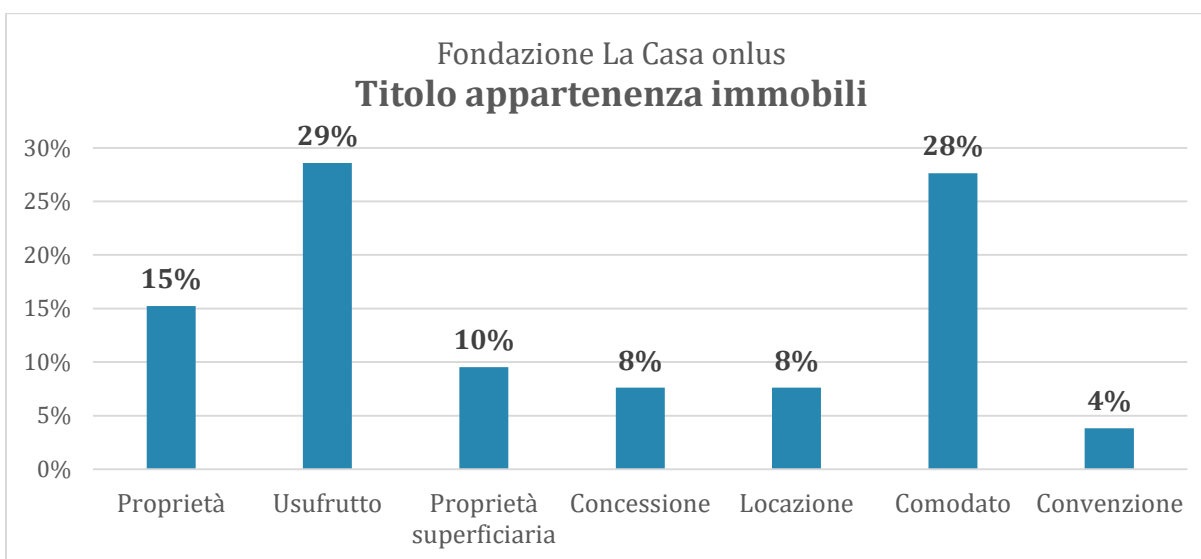
Acquisizione

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

- compravendita
- locazione (dal 2017 la Fondazione ha interrotto la sottoscrizione di nuovi contratti di 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.



A seguito delle modifiche statutarie del 17/12/2015 e della conseguente richiesta inoltrata alla Prefettura di Padova per l'iscrizione al Registro Nazionale delle persone giuridiche, nel corso del 2017 è stata commissionata la perizia giurata di stima del patrimonio immobiliare. Tale documento è stato quindi allegato alla richiesta inviata alla Prefettura di Padova, unitamente alla situazione patrimoniale. Quadro esplicativo della perizia è visionabile nella Nota Integrativa allegata al Bilancio 2017.

Ristrutturazione/Nuova costruzione

Dopo l'acquisizione degli immobili, la Fondazione esegue gli interventi di ristrutturazione e riqualificazione energetica 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 da 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 2017:



Santa Giustina in Colle acquisito in proprietà il 7 dicembre 2016, un immobile composto da 3 unità abitative. Le operazioni di ripristino iniziate nel 2016 per l'allestimento di appartamenti al piano terra per l'emergenza prefettizia, sono state interrotte per una sopraggiunta richiesta di vendita

dell'immobile stesso. L'immobile, che presentava ingenti danni per un incendio provocato da occupanti abusivi, in data 27/11/2017 è stato venduto per € 122.500 generando una plusvalenza di € 21.428,37 nell'esercizio 2017.

Este: Il cohousing per le emergenze abitative segnalate dal Comune di Este nel 2017 ha finalmente trovato la sostenibilità economica grazie all'ingresso di un nuovo



beneficiario. Nell'arco dell'anno sono comunque proseguite le attività di confronto e progettazione con i servizi sociali di riferimento per la riprogettazione delle modalità di assegnazione e gestione del cohousing che, data la tipologia di beneficiari inseriti, di fatto non può più essere considerabile di breve periodo ma dovrà diventare di lungo periodo.

Limena:

Nel 2017 Fondazione La Casa ha dato il via ai lavori di sistemazione delle fognature dell'immobile in Via Giovanni XXIII commissionando la messa in quota dei pozzetti di ispezione sul fronte stradale; sono previsti nel corso del 2018 ulteriori lavori dal lato verso il Brenta per la sistemazione della pendenza di alcuni tratti di tubazione.



Nel 2017 inoltre, il Comune di Limena ha interpellato Fondazione La Casa per la riprogettazione congiunta dell'area esterna di pertinenza degli immobili.

Il progetto, che verrà ulteriormente rivisto nell'arco del 2018, si propone di riqualificare l'area retrostante le abitazioni di via Giovanni XXIII per farne un luogo di condivisione sociale in grado di offrire opportunità di socializzazione aperto non solamente ai residenti dell'immobile ma anche agli utilizzatori dell'area ciclopedonale retrostante.

Gli obiettivi principali si possono riassumere nei seguenti punti:

1. rendere l'area oggetto dell'intervento ordinata, pulita e decorosa, migliorando anche la viabilità e il traffico in entrata/uscita delle auto
2. permettere agli inquilini l'utilizzo di un terreno definito e dotato delle necessarie infrastrutture, secondo regole condivise di utilizzo

3. valorizzare l'area tramite diversi luoghi dello "stare" relativi al riposo, al gioco, all'incontro, al ristoro e allo scambio di idee, di pratiche e prodotti della terra
4. favorire una migliore coesistenza e relazione tra gli abitanti di via Giovanni XXIII



Badia Polesine: come accennato nei paragrafi precedenti, Fondazione La Casa Onlus ha cominciato il processo di restituzione degli alloggi in locazione diretta, nel 2017 due dei quattro appartamenti in locazione dall' ATER di Rovigo sono stati quindi restituiti una volta liberati da persone e cose.

B) GESTIONE SOCIO IMMOBILIARE

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 gestione socio immobiliare, comprensiva delle attività di accompagnamento 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 degli immobili e la cura degli inquilini. Si è rivelato fondamentale coltivare rapporti stabili con cooperative solide che operano da tempo nei diversi territori. 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 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 31/12/2017 delle 105 unità immobiliari gestite erano 104 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 104 alloggi disponibili sono destinati a funzioni abitative diverse, come indicato nello schema di seguito riportato:

ALLOGGI DISPONIBILI AL	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
Totale	104	105	88
Destinati a singolo nucleo familiare	85	87	75
Utilizzati in co-housing	7	6	4
Destinati ad accoglienze temporanee a progetto	11	10	7
Struttura di accoglienza	1	2	2

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

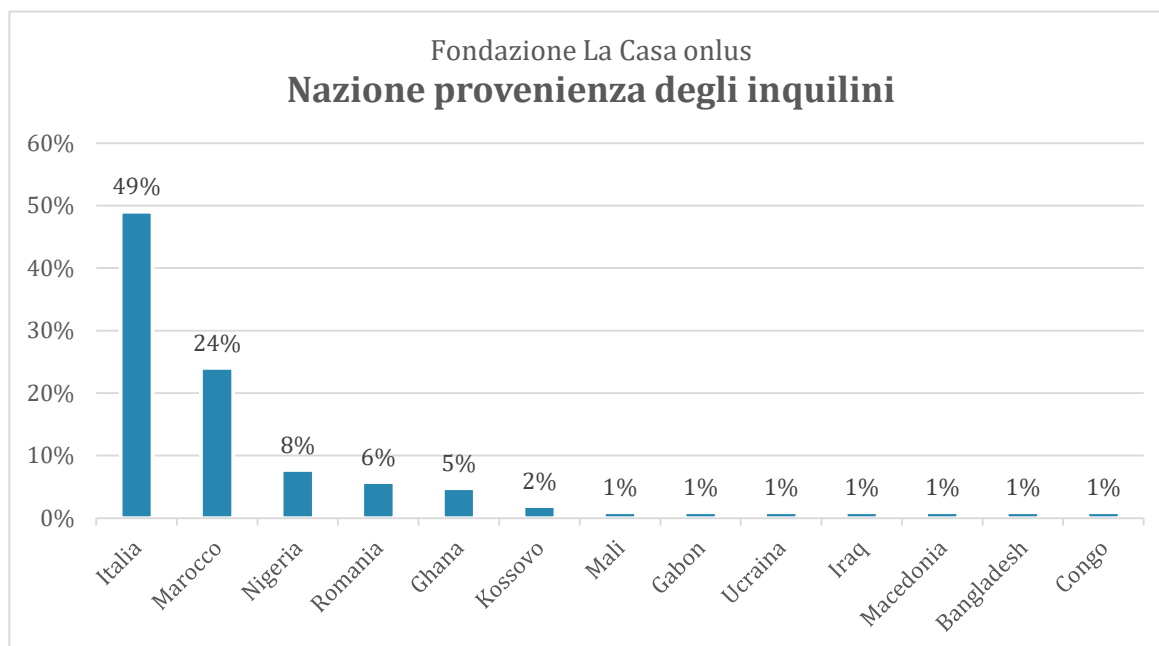
Gli alloggi destinati ad **accoglienze temporanee a progetto** sono appartamenti messi direttamente a disposizione degli enti per progetti di accoglienza di breve periodo.

La **struttura di accoglienza** è invece una vera e propria struttura ricettiva, denominata Casa a Colori Venezia, destinata all'accoglienza, anche per brevissimi

periodi, di molti ospiti contemporaneamente (turisti e nuclei familiari in emergenze abitativa inviati dai servizi sociali di diversi comuni delle province di Padova e Venezia)

Negli ultimi anni si evidenzia l'aumento degli 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 e padri separati.

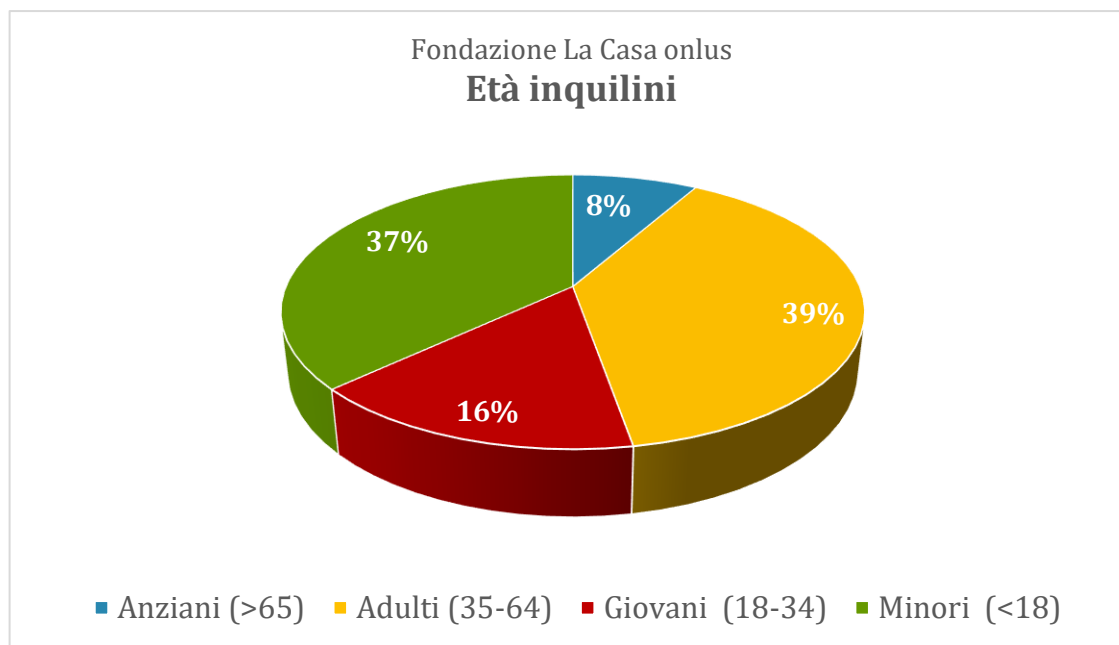
- **Inquilini:** l'analisi degli inquilini, per ragioni di stabilità di rapporto, è riferita ai conduttori di alloggi singoli e di co-housing. Di seguito i dati relativi al 2017
- **Nazioni di provenienza:** il grafico seguente rappresenta la diversa provenienza degli inquilini alloggiati negli immobili di Fondazione La Casa al 31/12/2017:



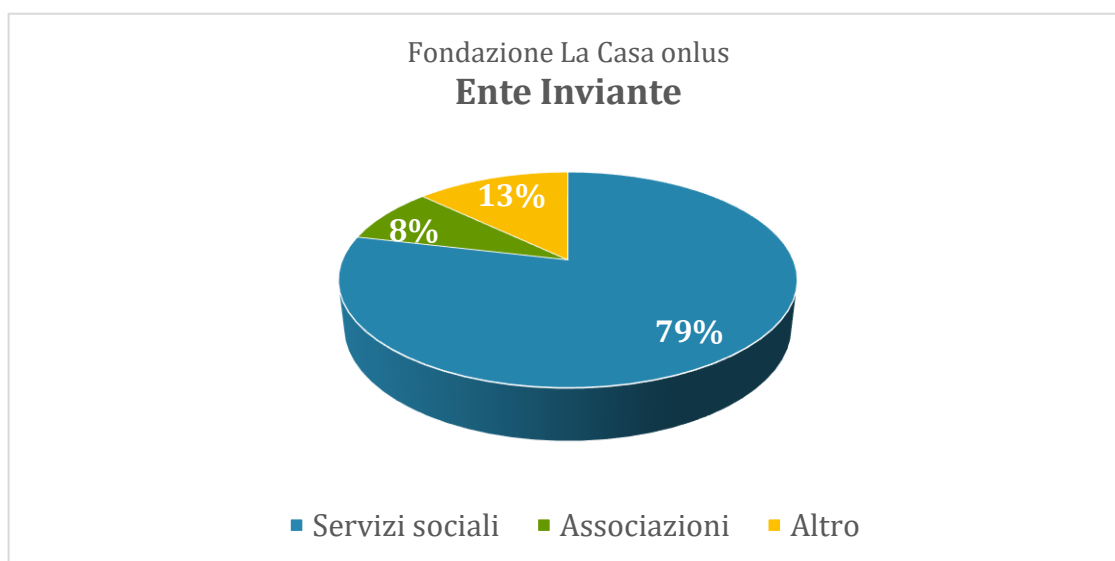
Sono 13 le diverse nazioni di provenienza dei conduttori: la percentuale di alloggi destinati a cittadini italiani è il 49% del totale, 24% i conduttori provenienti dal Marocco, l'8% quelli provenienti dalla Nigeria, 8% da Romania e 5% dal Ghana.

- **Età:** significativa anche l'analisi dell'età delle 290 persone ospitate negli alloggi (149 maschi e 141 femmine): il 37% del totale è costituito da minori, mentre l'8% 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.



Ente inviante: analizzando la tipologia di inquilini è emerso che il 79% 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).

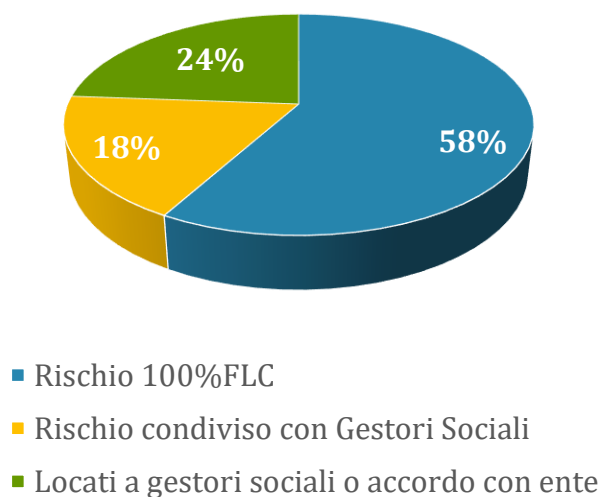


Questo evidenzia come la Fondazione stia raccogliendo i frutti di una positiva e sempre più proficua collaborazione con il territorio e i Servizi Sociali dei Comuni nei quali lavora, dimostrando una notevole capacità di fare rete e partecipare ai processi di integrazione sociale dei cittadini.

- **Rischio locativo e morosità:** il patrimonio immobiliare della Fondazione è gestito con modalità diverse. Il 58% degli alloggi è concesso in locazione diretta ad inquilini privati, facendosi pertanto carico la Fondazione del rischio locativo conseguente. Nel 24% 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 (18%), nelle province di Verona e Treviso, sono gestiti con rischio locativo condiviso con il gestore sociale.

Fondazione La Casa
Suddivisione degli alloggi gestiti per rischio locativo



Gli incassi da locazione complessivi rilevati nel 2017 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.

C) PROGETTAZIONE DI NUOVI SERVIZI E STRUMENTI

A.I.S.A. AGENZIA DI INTERMEDIAZIONE SOCIALE ALL'ABITARE

A.I.S.A. è un servizio ancora attivo ma sta evolvendo in A.I.S. (di seguito descritta) ed in ulteriori nuovi progettualità di erogazione di servizi integrati per il contrasto al disagio abitativo.

Le convenzioni attive e rinnovate annualmente stanno quindi diminuendo, attualmente sono presenti infatti a Vigonza e Teolo.

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 a 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** 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.

Terminata la progettualità su Verona, è proseguita attivamente la sperimentazione con il comune di Mogliano Veneto con il progetto "affittiAMOgliano" e si sono predisposte le basi per una nuova sperimentazione presso il comune di Cadoneghe.

AFFITTIAMOGLIANO

Il progetto 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. Nell'arco del 2017 si è attivato il **progetto di comunicazione** che ha previsto le seguenti attività:



Definizione di naming e logo:

dopo aver valutato gli obiettivi del progetto e le sue caratteristiche è stato realizzato uno studio di possibili nomi. Tra le opzioni l'amministrazione ha scelto "affittiAMOgliano" per il quale è stato studiato il logo attualmente in uso. I colori identificativi del logo, giallo e arancione, sono stati scelti a richiamo dei colori dei mattoni, mentre la linea spezzata sopra al nome richiama l'idea di tetti affiancati.

Costruzione dei canali di comunicazione:

Sito web: www.affittiamogliano.it

La struttura di navigazione è semplice e chiara e riunisce in un unico luogo tutte le informazioni relative al progetto e alle modalità di adesione. Il sito risponde ai moderni canoni di web graphics ed è predisposto per la traduzione in inglese e francese;

Brochure:

realizzato in formato aperto 42x15 a 6 facciate. Il pieghevole si rivolge a tutti i target di riferimento del progetto e permette una rapida comprensione delle informazioni; -cartella tecnica: consegnata alle agenzie immobiliari intercettate e contenente: accordo territoriale; volantino; documento tecnico di descrizione del progetto e dei vantaggi per gli agenti immobiliari; scheda riassuntiva di istruzioni per poter aderire al progetto.

Promozione:

Conferenza stampa:

realizzata in data 13/09/2017, ha presentato il progetto, ampiamente ripreso dai media locali. Durante la conferenza stampa è stato presentato il sito web e illustrate le modalità di adesione al progetto;

Incontro informativo per agenti immobiliari:

realizzato in data 10/11/2017. Si è trattato di un incontro dedicato agli agenti immobiliari di Mogliano Veneto interessati ad aderire al progetto. L'incontro, della durata di 4 ore, si è svolto nel pomeriggio e ha visto la partecipazione di 2 agenzie immobiliari su 13 contattate telefonicamente e personalmente.

Monitoraggio e valutazione:

Per monitorare il progetto sono state realizzate le seguenti azioni:

- incontri periodici ogni 15 giorni per l'esposizione dei casi e la progettazione puntuale
- compilazione di un database di richieste pervenute tramite il sito www.affittiamogliano.it (tutte le persone che hanno richiesto informazioni sono state contattate e a tutte è stata data una risposta; al 31 dicembre 2017 le richieste pervenute tramite sito sono 12, alcune delle quali sono state seguite ripetutamente);
- compilazione di un database di casi segnalati congiuntamente da servizi sociali e ufficio casa ed il cui iter è stato seguito fino al completamento; al 31 dicembre 2017 i casi esaminati risultano 17, di cui conclusi con stipula di nuovo contratto 3 (tra nuovi inserimenti abitativi e abbassamento del canone di locazione con applicazione del canone concordato) e 2 trattative concluse con l'interruzione dell'azione legale in atto da parte dei proprietari.
- compilazione di un database di proprietari interessati ad aderire al progetto; al 31 dicembre 2017 i proprietari interessati risultano essere 3.

Attivazione di percorsi di accompagnamento all'abitare

Il progetto, inoltre, prevede l'esecuzione di specifici percorsi di accompagnamento all'abitare personalizzati per 2 nuclei segnalati congiuntamente da Ufficio Casa e Ufficio Servizi Sociali del Comune di Mogliano Veneto.

Il servizio comprende:

- azioni di monitoraggio periodico della gestione della casa
- mantenimento di congrui rapporti con il vicinato
- mantenimento dei rapporti con la proprietà dell'immobile
- monitoraggio del pagamento delle bollette e dell'affitto per prevenire l'insorgere di morosità
- accompagnamento alla richiesta di eventuali agevolazioni economiche

Il servizio sarà garantito dall'operatore di riferimento del progetto e avrà durata e copertura economica da parte del progetto per i 12 mesi dalla stipula del contratto di locazione, successivamente l'accompagnamento potrà essere ulteriormente prologato a spese del proprietario immobiliare.

PROGETTO LOCAZIONE SICURA

Agenzia Immobiliare Sociale attiva nel Comune di San Bonifacio (VR), nata dalla co-progettazione tra Fondazione La Casa Onlus ed Energie Sociali Onlus.



Il progetto si pone l'obiettivo di accrescere il numero di alloggi da mettere a disposizione a canoni calmierati proponendo il canone concordato come nuovo strumento di intervento equo e conveniente sia per i proprietari che per gli inquilini.

L'agenzia intende:

- favorire l'incontro tra proprietari e inquilini interessati a sottoscrivere contratti di affitto a canoni concordati, calcolati secondo gli accordi territoriali sottoscritti dalle sigle sindacali di proprietari e inquilini

- aumentare il numero di alloggi destinati a locazione a canone concordato, riducendo il divario tra affitti a canone sul libero mercato e canone concordato, attraverso un sistema di incentivi economici a favore sia dei proprietari che degli inquilini
- offrire un'alternativa ai proprietari immobiliari nel Comune di San Bonifacio, per incentivare la re-immissione sul mercato di alloggi sfitti, limitando il rischio di incorrere in fenomeni di morosità incolpevole.

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, 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.

Nel 2017 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 presso i comuni di Polesella e Cadoneghe. L'attività sarà sicuramente messa in campo per il Comune di Cadoneghe nel corso del 2018.

PROGETTO CIAO

Il 19 settembre 2017, alle 15:00, presso il Centro Sociale Comunale in Piazza Donatori di Sangue, 1 a Mogliano Veneto si è tenuto il convegno di presentazione dei risultati finali del PROGETTO C.I.A.O.



un convegno per parlare e promuovere interventi e progetti di social housing.

Le tematiche della conferenza:

15:10 – Introduzione generale del progetto - *Prof. Antonino Di Bella*

Contenuti: Descrizione del progetto e degli strumenti di finanziamento (FSE), finalità e metodi, anticipazione dei contenuti delle relazioni successive.

15:15 – Il Social Housing - *Maurizio Trabuio*

Contenuti: Interventi di Social Housing a Mogliano Veneto: progetti attuali e prospettive future

15:25 – Esigenze abitative e di Comunità & Competenze all’abitare nell’ambito del progetto CIAO - *Prof. Gian Piero Turchi*

15:35 – Gestione efficiente e sostenibile degli immobili - *Prof. Antonino Di Bella*

15:45 – Analisi dei dati sul monitoraggio impiantistico - *Caterina Toninato, Ricercatrice*

16:00 – Presentazione delle linee guida per la progettazione, assegnazione e gestione di alloggi per il Social Housing - *Manuel Guarino, Caterina Toninato, Alexia Vendramini - Ricercatori*

16:30 – Esempio di progettazione per via Roma, quartiere Ovest Ghetto, Mogliano Veneto - *Prof. Antonino Di Bella, Manuel Guarino, Alexia Vendramini - Ricercatori*

17:00 – L’esperienza di un’amministrazione locale rispetto all’ambito “abitare” - *Referente del Comune di Mogliano Veneto*

17:15 – Esperienze progettuali in ambito Social Housing e possibili applicazioni e possibili applicazioni delle linee guida ideate - *Eleonora Cunico, referente Soc. Coop. Soc. Nuovo Villaggio*

Comunicazione

Il Convegno è stato promosso al pubblico tramite:

- conferenza stampa di presentazione realizzata in data 13/09/2017 con la partecipazione del Sindaco del Comune di Mogliano Veneto, l’assessore alle politiche abitative Tiziana Baù del Comune di Mogliano Veneto, Maurizio Trabuio Direttore di Fondazione La Casa onlus

- promozione in Facebook tramite la pagina di Fondazione La Casa onlus
- mailing di invito a stakeholder interni ed esterni di Fondazione La Casa onlus e del Comune di Mogliano Veneto

Linee guida per la progettazione e gestione di interventi in ambito di social housing:

Il lavoro propone una cornice teorica multi- ma soprattutto inter-disciplinare entro cui ripensare il Social Housing, a partire dalle criticità e dai temi che oggi gli operatori del settore evidenziano (es. sotto-utilizzo del patrimonio edilizio nazionale pubblico e privato, depauperamento delle risorse pubbliche per la gestione di emergenze abitative, morosità e de-responsabilizzazione degli inquilini, diffidenza dei proprietari immobiliari privati).

Come? Ripensare il Social Housing in termini di occasione di sviluppo di competenze del singolo cittadino che, in interazione con gli altri membri della Comunità (cittadini, istituzioni, servizi, imprese, associazioni, ecc.), contribuisca a promuovere comunità coese e (quindi) sostenibili, in quanto orientate alla gestione delle esigenze comuni utilizzando in modo efficiente le risorse disponibili.

Le linee guida sono il risultato di un anno di ricerca-intervento (1° Settembre 2016 - 31 Agosto 2017) intrapreso da un gruppo di lavoro articolato e multidisciplinare (caratterizzato dall'interazione tra università, impresa, terzo settore, pubblica amministrazione), che proprio grazie alla sua peculiarità ha potuto generare un contributo di sintesi tra le prospettive e le esperienze delle diverse voci del settore.

Nello specifico, il documento prodotto si propone di offrire una metodologia di lavoro per la progettazione e la gestione di interventi Social Housing, il che comporta disporre di:

- una guida per gli attori della filiera sia politica, sia immobiliare, sia sociale che risulti funzionale alla scelta di quali interventi, urbanistici, costruttivi, impiantistici, applicare al patrimonio edilizio e di quali interventi formativi o consulenziali

rivolgere agli inquilini degli alloggi o alla Comunità di riferimento (in altre parole, se la graduatoria per reddito dice “chi”, questa metodologia permette di individuare “cosa gli serve e come offrirglielo”);

- una guida quindi funzionale alla scelta di un piano d’azione integrato, coordinato, coerente con esigenze necessariamente di tipologia tra loro differente;
- una metodologia che può supportare, integrare, arricchire le buone pratiche già ampiamente analizzate e documentate in letteratura;
- una metodologia che può permettere la valutazione dell’efficacia² e dell’efficienza degli interventi intrapresi nonché la comparazione tra interventi di Social Housing realizzati in diversi contesti.

Le linee guida illustrano tale metodologia di lavoro, dedicando un capitolo a ciascuno dei suoi passaggi e tratteggiandone quelle che possono essere le applicazioni immediatamente realizzabili ma anche i possibili sviluppi futuri.

Progetto di riutilizzo degli “Ex Uffici S.p.i.m.” di via Roma

Il progetto architettonico dell’edificio indicato dagli uffici tecnici comunali è stato oggetto di approfondita analisi che ha portato alla presentazione di una concreta ipotesi di riutilizzo e riqualificazione energetica per la creazione di un progetto di social housing.

L’edificio di 2244 mc è sottoposto a vincolo della soprintendenza per i Beni Architettonici e paesaggistici ed insiste su di un lotto di 1197 mq compreso in Piano di recupero di iniziativa privata ambito 1b (massima cubatura residenziale edificabile 1000mc), tale area era preposta alla distribuzione di gas metano e di acqua potabile nel territorio comunale.

Il progetto proposto prevede la demolizione dei volumi fatiscenti e privi di valore storico ed architettonico presenti a nord del lotto, la successiva creazione di una seconda corte interna ad uso esclusivo dei residenti, la creazione di nuove residenze orientate in modo da avere le zone notte a nord e nord-est, mentre le zone giorno sono tutte rivolte a sud ed il posizionamento di vani tecnici e scale del nuovo fabbricato a nord.

Stato di fatto:



Stato di progetto:



PHC (PEOPLE MEET HOUSE AND BUILD COMMUNITY)

Al termine del progetto CIAO Fondazione La Casa Onlus ed il gruppo inter-disciplinare attivato, hanno proseguito le attività di ricerca per sviluppare uno strumento, denominato PHC, che valuta le **potenzialità abitative** derivanti da uno specifico abbinamento inquilino-alloggio, in virtù dell'interazione tra quattro sistemi:



1. la rappresentazione delle esigenze della Comunità con le caratteristiche del progetto urbanistico-architettonico oggetto di analisi;
2. la valutazione delle competenze abitative dell'inquilino e le caratteristiche dell'alloggio da assegnare/assegnato.

Lo strumento offre una **guida** agli attori della filiera sia politica sia immobiliare sia sociale per:

1. la **pianificazione e la gestione di progetti Social Housing**, in termini di scelta di interventi urbanistici, costruttivi, impiantistici e di interventi formativi o consulenziali da rivolgere agli inquilini o alla Comunità;
2. la valutazione dell'efficacia degli interventi intrapresi;
3. la valutazione dell'efficienza degli investimenti compiuti;
4. la comparazione tra progetti di Social Housing realizzati in diversi contesti.

L'interdisciplinarietà si è resa necessaria in quanto il Social Housing richiede uno sguardo globale e trasversale, che consideri l'ampio ventaglio delle ricadute generate dalle scelte intraprese.

PHC pone in interazione le caratteristiche rilevate nel territorio rispetto ai tre sistemi, consentendo l'anticipazione dei possibili punti di forza o criticità che potrebbero generarsi nell'assetto abitativo (es., riguardo a: interazioni tra abitanti; uso degli immobili, alloggi, impianti; uso delle risorse personali e collettive).

Questi dati vengono descritti attraverso dei grafici e warning che consentono una visione globale degli elementi da considerare nella gestione di un possibile scenario interattivo tra il progetto e la Comunità entro cui andrà inserito.

Tali anticipazioni consentono la definizione di quali interventi possano essere maggiormente precisi per la gestione degli aspetti critici rilevati in un dato territorio, e svilupparne le potenzialità.

Comunicazione

E' stato realizzato il logo dedicato a questo strumento prendendo spunto dal logo di progetto e declinandolo su colori diversi, più istituzionali quali l'azzurro e il grigio e cambiando il naming scegliendo un acronimo dell'obiettivo finale dello strumento.

VICENZA INSIEME SI PUÒ. PERCORSI PER UN WELFARE DI COMUNITÀ

Il progetto presentato nel 2016 nell'ambito del percorso di progettazione partecipata con le realtà del terzo settore, ha ottenuto il 5° posto nella rosa dei 18 proposti da tutti i laboratori tematici; nonostante l'apprezzamento dimostrato rispetto alla proposta presentata, l'amministrazione non ha trovato i fondi per l'attivazione del progetto.

VIGONZA, BORGO RURALE, PIAZZA ZANELLA:

In data 31/03/2017 è stata stipulata apposita convenzione tra il comune di Vigonza, Fondazione La Casa Onlus e la coop. Nuovo Villaggio per la gestione socio-immobiliare dell'immobile denominato "Borgo Rurale" composto da n°10 appartamenti (assegnati dai



servizi sociali comunali) e n°10 locali ai piani terra (concessi tramite bando pubblico a giovani artigiani). Da convenzione è stato altresì concesso in comodato d'uso un'ufficio ivi collocato, utilizzato dalla Coop Nuovo Villaggio per le attività di sportello sociale rivolto agli inquilini. Le attività riguardano l'accompagnamento alla corretta gestione degli alloggi, il supporto nel disbrigo di pratiche amministrativo/burocratiche, la gestione delle utenze ed attività di mediazione per una positiva convivenza. La Coop svolge inoltre un servizio di intermediazione tra gli inquilini e i diversi uffici comunali coinvolti per la stipula dei contratti, la fatturazione delle spese e la gestione delle manutenzioni.

HOUSING IN THE CITY. ABITARE E RIGENERARE

Continua a portare novità interessanti l'adesione al CLUSTER di ricerca *Housing in the city. Abitare e rigenerare* promosso dall'Università IUAV di Venezia:

<http://www.iuav.it/Ricerca1/LA-RICERCA/ATTORI---A/clusterLAB/CLUSTERLAB/HCITY/RICERCHE--/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

Fondazione La Casa collabora, a seconda delle attività di ricerca ed i progetti messi in campo, ad alcune azioni dirette; le collaborazioni del 2017:

febbraio 2017 > marzo 2017

progetto CapaCityMetro: rete di (form)azione per l'inclusione attiva dei migranti nella Città Metropolitana di Venezia

soggetto finanziatore Ministero dell'Interno – Fondo Asilo, Migrazione e Integrazione 2014-2020

responsabile scientifico Laura Fregolent, Giovanna Marconi

giugno 2017 > giugno 2018

assegno di ricerca Quale casa per quali abitanti?

soggetto finanziatore Assegno ClusterLab di ateneo

responsabile scientifico Laura Fregolent

assegnista Federica Fava

Per il 2018 è inoltre prevista la partecipazione ad eventi ed ulteriori progetti

RETE FAMI - IMMIGRATI E INTEGRAZIONE: PER TANTI SOLO UN MIRAGGIO?

Fondazione La Casa Onlus ha aderito alla Rete di sostegno per questo progetto a valere sul Fondo Asilo, Migrazione e Integrazione 2014-2020 che persegue l'Obiettivo specifico 2: Integrazione/Migrazione legale e l'Obiettivo specifico 3: Capacity building, scambio di buone pratiche. Gli enti capofila sono: Cidis Onlus (Napoli), Alisei Coop (Perugia), ASBL (Madrid), Donadaria (Rotterdam), Stadt Offenbach am Main (Offenbach), Paroles Vives (Marsiglia).

È un Progetto transnazionale che intende promuovere un confronto tra le politiche per l'integrazione sviluppate in alcuni paesi UE (Italia, Olanda, Germania, Francia, Spagna), che consenta di approfondire la conoscenza del funzionamento dei servizi offerti alla popolazione immigrata, capitalizzare alcune Buone Pratiche, definire "Modelli di integrazione" trasferibili.

Tale finalità generale parte da due presupposti.

Innanzitutto dal fatto che, come è già stato sottolineato, si sono sviluppati nel tempo **normative e processi nazionali per molti aspetti differenti**, dai quali sono probabilmente scaturite situazioni non omogenee sia rispetto al potenziale di

integrazione di ciascun territorio, sia rispetto al grado di integrazione effettivamente raggiunto.

Poi, da un secondo elemento che riguarda lo specifico **impatto delle Seconde/Terze generazioni** che ritengono si debbano acquisire, rispetto al processo di integrazione, le loro ragioni e richieste. Si tratta infatti di giovani: ragazze e ragazzi, studenti e lavoratori, laici o praticanti che hanno un proprio punto di vista sulla società complessa in cui vivono e rispetto alla quale ritengono di dover esprimere una loro posizione da nuovi cittadini che appartengono contemporaneamente a più mondi.

Lo scambio di esperienze su quanto sta accadendo sotto i tre profili indicati, può dare un importante contributo ad evidenziare strozzature e/o arretramenti nei percorsi di integrazione, ma anche far emergere gli elementi “virtuosi” di alcuni di essi, permettendo di prospettare Modelli di integrazione socialmente inclusivi e pienamente rispettosi delle diversità.

Con questa specifica finalità Il Progetto punta ad **approfondire la conoscenza della complessità dei processi di integrazione in atto nei sei paesi coinvolti**, a confrontarsi sul funzionamento di politiche e normative attivate in favore della popolazione immigrata, ma anche a scambiare esperienze ed iniziative di dialogo interculturale tra comunità immigrate ed autoctone. Si dovrebbe quindi arrivare ad individuare le Buone Pratiche attivate nei diversi Paesi coinvolti e a definire dei Modelli trasferibili socialmente inclusivi.

Fondazione La Casa onlus sta partecipando agli incontri previsti dal progetto portando la propria esperienza **sull'accompagnamento all'abitare di cittadini stranieri**, sulla risoluzione del **disagio abitativo** per molti di essi e a supporto del lavoro dei Servizi Sociali dei Comuni che interpellano la Fondazione.

QUI PADOVA: UN NUOVO POLO MULTIFUNZIONALE

Il progetto **Qui Padova** prevede la creazione di nuovi spazi abitativi, lavorativi e ricreativi, quali risorse per l'intero territorio.

Il progetto, che comprende la realizzazione, di quattro edifici di social housing e la ristrutturazione e riqualificazione energetica degli edifici sede di Fondazione La Casa e delle Cooperative Nuovo Villaggio e Città So.La.Re, mira alla creazione di un nuovo polo multifunzionale e valorizzazione del quartiere Crocefisso.



Gli edifici di social housing, progetto **Qui Abito** realizzati da Investire Sgr per conto del Fondo Immobiliare Etico Veneto Casa, metteranno a disposizione 92 appartamenti (8 dei quali riservati a nuclei familiari inviati dai servizi sociali del Comune di Padova) e locali ai piani terra adibiti a servizi (spazio comune per le attività dei residenti, centro medico polispecialistico, centro diurno per anziani, e spazio per associazioni). Fondazione La Casa Onlus, unitamente a Coop Nuovo Villaggio, ha strutturato, nel corso del 2017, il **progetto di costruzione della comunità** degli inquilini, coadiuvati dalla consulenza di Fondazione Housing Sociale.

Anche la ristrutturazione e riqualificazione energetica dell'ex scuola missionaria, avrà un ruolo fondamentale all'interno del progetto **Qui Padova**, saranno infatti raddoppiati i posti letto della struttura ricettiva **Casa a Colori** e nasceranno nuovi servizi a disposizione del quartiere: un bar-ristorante, una palestra-sala polivalente, due piastre sportive esterne, un coworking, uffici in locazione per professionisti e piccole imprese corredati di sale meeting, una ciclofficina e noleggio bici, uno spazio a disposizione di gruppi informali corredato di angolo cottura per feste ed eventi.

In data 31/08/2017 è stata depositata dichiarazione di inizio lavori ed il 01/09/2017 è stato dato ufficialmente il via al cantiere che dovrà terminare nel mese di dicembre 2018. Le fasi di lavorazione, sono state suddivise per piani orizzontali per poter continuare a

garantire il funzionamento di **Casa a Colori** e degli uffici: si è cominciato quindi con il piano seminterrato (dove troveranno posto la reception della palestra, gli spogliatoi e la sala per i gruppi), parte del piano rialzato (dove troveranno posto la nuova reception a servizio dell'intero complesso, la sala colazioni e delle sale meeting) ed il piano primo (il nuovo piano di Casa a Colori). Successivamente a questa fase, di cui si prevede conclusione nel mese di luglio 2018, si procederà con la successive fasi di lavorazione.

Nel mese di dicembre 2017, inoltre, è stata impostata la procedura per la selezione degli enti gestori del bar-ristorante, della palestra e del coworking individuando i termini principali da inserire all'interno della call.

D) PROMOZIONE E DIVULGAZIONE

Anche il 2017 è stato per Fondazione La Casa un anno fruttuoso, ricco eventi divulgativi e di promozione delle sue attività; di seguito un sintetico riepilogo delle principali azioni:

PARTECIPAZIONE AL TAVOLO DI LAVORO “appunti e scenari sull'edilizia sociale”

Alla prima giornata di lavoro a fine 2016, nata dalle riflessioni sul futuro dell'edilizia sociale tra l'Assessore alla casa del comune di Milano, Gabriele Rabaiotti, e la divisione casa dell'azienda MM, ne sono seguiti alcuni altri con il tentativo di metter a sistema una rete di interlocutori nazionali in grado di redigere un documento unificato che potesse indirizzare le future politiche sulla casa.

Nel corso del primo incontro si sono delineati alcuni scenari di rafforzamento sull'edilizia sociale nel nostro paese; successivamente si è tentato di raccogliere insieme idee e proposte concrete per sviluppare alcune delle tematiche più salienti e che sono al centro dell'interesse delle città. L'invito è stato quindi quello di gettare le basi per un percorso di laboratori itineranti, dislocati in quartieri particolarmente vivi e sentiti dalla città di Milano, per coinvolgere tutti coloro che volessero rendersi parte attiva in questo progetto.

Nel secondo incontro, a marzo 2017, i partecipanti sono quindi stati invitati a dividersi in 3 gruppi di lavoro corrispondenti a 3 macrotemi individuati per i laboratori itineranti:

1. progettare e costruire case in affitto (il prodotto);
2. fiscalità, regimi giuridici-amministrativi e forme contrattuali (il sistema dell'offerta);
3. modelli di gestione integrata e rigenerazione urbana, nel passaggio dalla casa al quartiere (la domanda).

Fondazione la Casa Onlus ha quindi partecipato attivamente ad alcuni incontri successivi per la formulazione del tavolo di lavoro ristretto sul **macrotema 1 progettare e costruire**

case in affitto (il prodotto) indicando come possibili utili interlocutori da invitare al tavolo l'Arch. Giancarlo Floridi e l'Arch. Francesca Cognetti; sono quindi seguiti altri due incontri di progettazione delle tematiche per la giornata di workshop da tenersi a Milano, ma successivamente l'amministrazione di Milano ha deciso di sospendere il progetto per concentrare le sue energie su altre attività, salvo riprenderlo, in fase successiva, in collaborazione con INU.

PARTECIPAZIONE AL CONVEGNO AICARR - ENERGIA 2.0: DALLE RETI AGLI EDIFICI

34° Convegno Nazionale - Padova 2017 - 21 giugno 2017

Università degli Studi di Padova, Aula Magna "G. Galilei", via VIII febbraio, 2— Padova

L'appuntamento annuale di AiCARR a Padova, giunto alla sua 34° edizione, è sempre atteso con grande interesse da chi opera nel settore e sente l'esigenza di un confronto e un aggiornamento su argomenti di attualità.

Per il Convegno del 2017 il Comitato Tecnico Scientifico ha individuato una tematica di particolare interesse nell'ambito degli edifici e dei servizi ad essi connessi. La necessità di pensare agli edifici non più come entità separate, ma come componenti di un sistema più ampio, come il distretto o il quartiere - o, per definirlo con il termine anglosassone, "neighbourhood" - impone nuovi canoni e regole, ma offre anche grandi potenzialità.

Gli argomenti al centro dell'evento sono stati molteplici. Si è parlato della riqualificazione di quartieri e città, secondo i nuovi criteri della sostenibilità degli edifici e più in generale dei quartieri. Un altro argomento trattato, le opportunità e i limiti nel settore della gestione dell'energia, con un focus particolare sulle Esco e sugli esperti EGE.

Nell'ottica di un sistema più ampio di aggregazione di edifici non si è inoltre tralasciato di parlare di reti di teleriscaldamento, teleraffrescamento, e sistemi multi-energia che utilizzano differenti sorgenti secondo i nuovi modelli di efficientamento delle città con progressivo aumento di penetrazione delle energie rinnovabili.

Nell'ambito di queste tematiche Fondazione La Casa Onlus è stata chiamata a presentare, assieme alla Dott.ssa Carnieletto, la ricerca e tesi di laurea dal titolo **“Teleriscaldamento, energie rinnovabili e recupero di FORSU: ipotesi per una gestione più efficiente e sostenibile del quartiere Crocifisso di Padova”** frutto della partnership attiva dal 2015 con UNIPD e soggetti locali per la presentazione del progetto SMART RUSH nella call H2020-EE-2015-2-RIA.

PARTECIPAZIONE AD URBANPROMO GREEN

La prima edizione di Urbanpromo Green si è tenuta a Venezia, presso Palazzo Badoer, Scuola di dottorato Iuav, il 21 e 22 settembre 2017. Un evento centrato sulle innovazioni nel campo della sostenibilità applicata alla pianificazione della città e del territorio.

La manifestazione culturale, snodo di relazioni tra ricerca scientifica, professioni tecniche, amministrazione pubblica, mondo delle imprese, ha inteso realizzare una rappresentazione olistica della città che si evolve guardando al futuro sotto la spinta delle numerose e varie innovazioni di cui sono portatrici le più stimolanti esperienze in corso.

Venerdì 22 settembre, Fondazione La Casa ha partecipato all'evento presentando, assieme agli assegnisti di ricerca il progetto CIAO durante il convegno:

LA SOSTENIBILITÀ NEL SOCIAL HOUSING - A cura di Stefano Stanghellini, INU/URBIT, Università Iuav di Venezia

che ha presentato progetti di social housing promossi dai numerosi e vari organismi riconducibili al settore del “privato sociale” che si contraddistinguono per il possesso di numerosi elementi innovativi. Oltre agli aspetti di carattere sociale, rilevano quelli di natura urbanistica, architettonica e tecnologica.

L'adesione di questi progetti al principio di sostenibilità è effettiva e si manifesta nelle relazioni dell'intervento con il contesto urbano, nelle soluzioni architettoniche e

nell'impiego dei materiali. Di conseguenza, la definizione di progetti sostenibili ha un diretto impatto sul contenimento dei costi relativi non solo all'investimento iniziale, ma anche all'intero ciclo della vita utile, con conseguente riduzione della spesa totale a carico delle famiglie residenti.

CAMPAGNA 5X1000

In occasione delle scadenze fiscali di aprile è stata rivisitata l'immagine coordinata della campagna 5x1000 di Fondazione La Casa onlus. Dopo aver ridefinito il claim è stata sviluppata anche la grafica di:

- volantino
- header pagina Facebook
- firma elettronica
- profilo Whatsapp



In occasione delle scadenze di aprile è stata inviata un'email ai contatti di Fondazione La Casa onlus che invitava a destinare il 5x1000 alla Fondazione ed è stata consegnata una lettera analoga a tutti i dipendenti delle cooperative Città Solare, Nuovo Villaggio, Consorzio Corte e Fondazione La Casa onlus.

LE CITTA' INVISIBILI – SERIE TV

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 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.

A seguito del cortometraggio, l'enorme materiale filmato a disposizione è stato riorganizzato in una serie TV intitolata ***Le città invisibili***.

La serie TV è andata in onda, in 8 puntate, su Tv2000 a partire dal 30 settembre 2017. Ogni puntata svela luoghi, storie e realtà di accoglienza e integrazione possibile di una città italiana visitata dal regista Massimo Ferrari: Riace, Treviso, Trento, Padova, Bologna, Roma, Trieste e Carnia.

La puntata su Padova è andata in onda sabato 4 novembre 2017 alle 19:00 ed è disponibile su YouTube al link: <https://youtu.be/NrDfWwWA-gU>

La Serie Tv è stata scritta e diretta da Massimo Ferrari e Gaia Capurso.

INTERVISTA

Co Cities (nell'ambito della convenzione LabGov-Federcasa) è un progetto di ricerca in fase esplorativa dedicato allo sviluppo di un database e di un approccio teorico e analitico per lo studio del diritto, le politiche, le pratiche di co-governance urbana. La ricerca si basa sullo studio della teoria esistente e su un'analisi empirica basata sulla raccolta di dati provenienti da casi studio nelle città di tutto il mondo. I casi vengono prima di tutto inseriti in una mappa online, che sarà pubblicata sulla piattaforma www.collaborative.city

I casi selezionati verranno inoltre analizzati in prospettiva comparata con tutti gli altri che compongono il dataset. L'analisi del caso specifico si è basata su dati reperiti attraverso ricerca desk (articoli scientifici, blogs online, articoli di stampa locale o nazionale) e dati raccolti attraverso la realizzazione di interviste semi-strutturate. L'intervista a cui ha

risposto il Direttore di Fondazione La Casa Onlus, Maurizio Trabuio, sarà utilizzata come materiale per gli output di ricerca del lavoro: -un libro "La città come commons", la cui uscita è prevista nel 2018 - articoli su riviste scientifiche anche open access - tesi di dottorato.

LA NOTTE DEI SENZA DIMORA

Ogni anno il 17 ottobre ricorre la Giornata mondiale di lotta alla povertà, istituita dall'Organizzazione delle Nazioni Unite nel 1992. Come ogni anno Fondazione La Casa onlus ha realizzato, assieme ad altre organizzazioni padovane che si occupano di senza fissa dimora, la Notte dei senza dimora per sensibilizzare la cittadinanza sul tema della povertà estrema e dell'emarginazione sociale.

Si è trattato di una serata ricca di eventi e testimonianze che ha avuto l'obiettivo di denunciare, informare, condividere e proporre idee e riflessioni.

In particolare Fondazione La Casa onlus si è occupata di seguire la parte della promozione e comunicazione realizzando i volantini della serata, la pagina Facebook e il relativo evento e l'ufficio stampa.

Gli organizzatori di Padova: Avvocato di strada Onlus, Casa Elisabetta d'Ungheria, Caritas, Coop. Soc. Cosep, Coop. Soc. Nuovo Villaggio, Fondazione La Casa Onlus, Croce Rossa Italiana - Comitato di Padova, Cucine Economiche Popolari, La Bussola - Gruppo R, Noi sulla strada, Ronda della solidarietà, Sant'Egidio Padova.

E) RICONOSCIMENTI E PREMI

PREMIO ANGELO FERRO

Il Prof. Angelo Ferro, scomparso il 13 marzo 2016, è stato un importante imprenditore, docente e filantropo padovano. Ha ricoperto numerose cariche associative e ha promosso molte attività di interesse generale in campo sportivo, culturale e assistenziale. In sua memoria Banca Prossima, che all'interno del Gruppo Intesa Sanpaolo opera nell'economia sociale, e Cassa di Risparmio del Veneto hanno deciso di istituire il "Premio Angelo Ferro per l'innovazione nell'economia sociale", nel 2017 la prima edizione con un premio finale di € 5.000. Il premio è stato assegnato all'organizzazione che più ha dimostrato di aver dato un contributo significativo allo sviluppo dell'economia sociale, in qualsiasi campo di attività, introducendo servizi o processi innovativi.

Il Premio intende valorizzare l'innovazione dell'economia sociale che, adottando la definizione OCSE, è articolata in termini di: a) soluzioni capaci di intercettare nuovi bisogni sociali b) soluzioni che attivano risposte originali per tipo di intervento (prodotto o processo) c) soluzioni che attivano risposte originali per soggetti coinvolti e collaborazioni attivate.

Il 5 luglio 2017 è stato assegnato il primo Premio Angelo Ferro alla Cooperativa Sociale QUID, realtà del veronese che produce abbigliamento favorendo l'inserimento lavorativo di persone svantaggiate. I cinque finalisti dell'edizione 2017 sono stati:

- Associazione Avvocato di strada Onlus
- Cooperativa Sociale QUID Onlus
- **Fondazione La Casa Onlus**
- Fondazione S. Elisabetta
- Insieme Soc. Coop. Sociale

PREMIO GATTAMELATA

Il Centro Servizi per il Volontariato provinciale di Padova ha istituito nel 2017 la tredicesima edizione del premio Gattamelata per promuovere la cultura e la pratica del volontariato e della solidarietà a livello nazionale. Sono pervenute candidature da tutta Italia, come Milano, Torino, Toscana e Messina oltre che dalla provincia di Padova. La particolarità emersa quest'anno è il numero significativo di candidature per imprese sociali.

Nell'edizione 2017 sono state assegnate due menzioni speciali, a Fabio Salviato, per la sua dedizione allo sviluppo di un'economia alternativa, già Consigliere di Fondazione la Casa onlus, già Presidente di Banca Etica e attualmente presidente di Etica sgr e a **Maurizio Trabuio**, Direttore di Fondazione La Casa Onlus e impegnato in più fronti nell'housing sociale.

F) SUPPORTO A FONDO IMMOBILIARE ETICO VENETO CASA

Fondazione La Casa Onlus, unitamente a SINLOC e ARAV, è socia di Abitare Veneto srl, fin dalla sua costituzione.

Nel 2017 queste tre realtà, in qualità di advisor tecnico e ciascuna per le sue competenze (rispettivamente sociali, finanziarie e tecniche), hanno continuato a supportare Investire SGR SpA, amministratore del Fondo Veneto Casa. Sono stati espressi i pareri relativi agli ultimi interventi proposti che partiranno nel corso del 2018.

Lo stato dell'arte del Fondo Veneto Casa è il seguente:

- è stata sostanzialmente allocata l'equity raccolta di ca. 78 mln €, sottoscritti per il 60% dal Fondo FIA gestito da CDPI GSR e per il 40% dalla Fondazione Cassa di Risparmio di Padova e Rovigo, Regione Veneto, Banca Intesa San Paolo e Fondazione Cassa di Risparmio di Venezia
- gli investimenti attivati includono 6 iniziative in portafoglio per ca. 48 mln € di investimenti, site a Padova, Verona, Marcon, Mogliano Veneto, Villafranca Padovana, Rovigo per oltre 270 alloggi e un complesso per aule universitarie (Rovigo) e 4 iniziative di sviluppo per ulteriori 170 residenze e 110 posti letto (2 a Padova, 1 a Treviso e 1 a Rovigo)
- complessivamente il Fondo avrà in gestione oltre 50.000 mq di superfici di vendita, 450 residenze e 110 posti letto relativi alla residenza universitaria di Rovigo, per un investimento sul territorio di ca 76 mln €
- le iniziative già sviluppate registrano un contesto di sostanziale full occupancy e con bassi livelli di morosità, grazie anche al ruolo del Gestore Sociale (Cooperativa Nuovo Villaggio ed Energie Sociali)

Con l'assemblea del 27/04/2017 il Presidente Mario Antonio Conte è stato nominato anche Presidente del Consiglio di Amministrazione di Abitare Veneto Srl.

Conclusioni

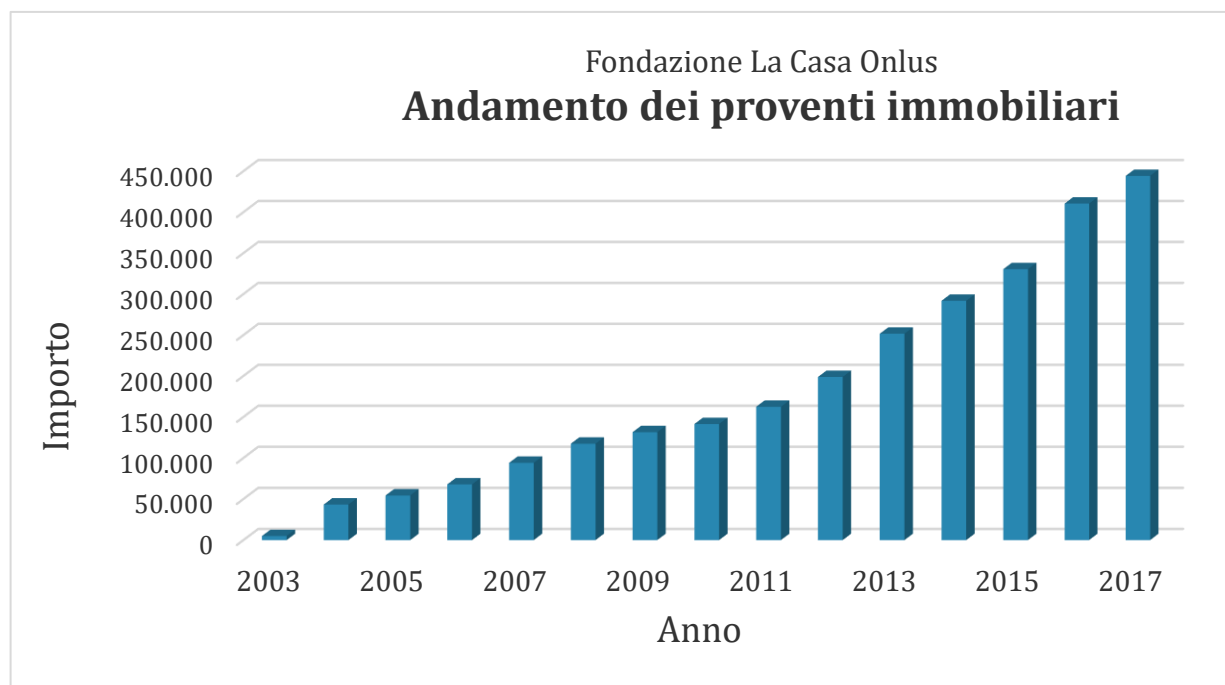
L'esercizio 2017 chiude con un risultato gestionale negativo di euro 9.080,67, dopo ammortamenti per euro 270.532,34 ed imposte (Ires, Irap, Imu, Registro) per euro 62.068,80.

L'esercizio precedente si era concluso con un risultato negativo per euro 16.778,36, dopo ammortamenti per euro 263.447,68 ed imposte per euro 58.020,22.

Nella nota integrativa al bilancio è riportata un'analisi approfondita del risultato gestionale scomposto nelle sue componenti costitutive. In questa sede merita soffermarsi su alcuni aspetti di fondo della gestione, letti nella loro evoluzione nel tempo.

Il primo di tali aspetti evidenzia come Fondazione abbia da tempo puntato sullo sviluppo dei proventi immobiliari per avvicinarsi ad un equilibrio economico di gestione che non dipenda più, come è successo nella prima fase della vita di Fondazione, dal reperimento di contributi in conto esercizio. A questo proposito merita ricordare come da diversi esercizi il risultato non beneficia più di nuove contribuzioni da parte dei soci, che tanto peso hanno avuto (in particolare la C.C.I.A.A) nel consentire la sostenibilità economica della Fondazione fino al 2013.

Nel grafico riportato di seguito si evince chiaramente l'andamento nel tempo dei proventi della gestione immobiliare:



Negli ultimi cinque anni i proventi immobiliari, anche grazie ad un utilizzo più articolato del patrimonio disponibile, sono cresciuti del 123%, portando ad ampliare il margine della mera gestione immobiliare fino a euro 107.487,62 (era di euro 87.030,79 del 2016). E' un margine ancora non sufficiente a coprire interamente i costi complessivi dell'attività della Fondazione, ma in grado di coprire una quota crescente degli oneri di supporto e indiretti.

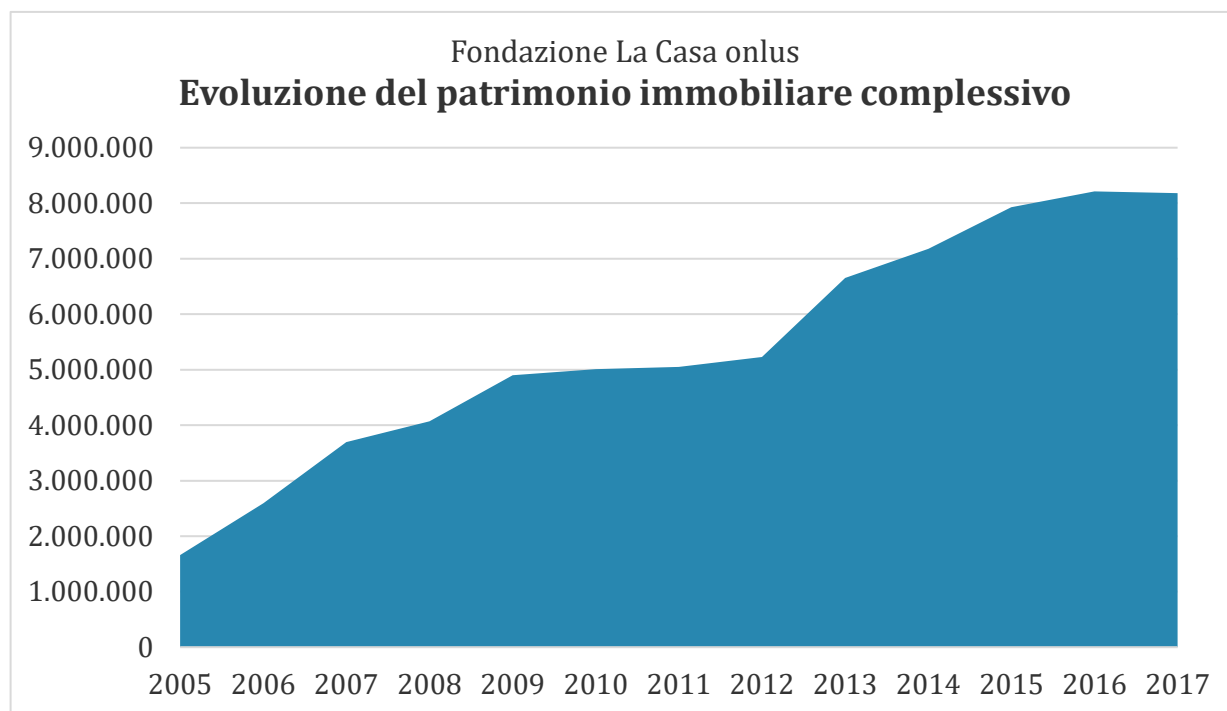
La **copertura completa dei costi** della Fondazione richiederebbe, alle condizioni attuali, un'ulteriore crescita del margine della gestione tipica e, dunque, del patrimonio gestito, ad oggi non ipotizzabile nel breve termine, almeno volendo preservare il valore delle attività sociali svolte: anche senza considerare i servizi prettamente sociali forniti va evidenziato che negli anni Fondazione ha mantenuto la capacità di garantire canoni di locazione sensibilmente più bassi rispetto al mercato, a favore di inquilini che spesso non

raggiungono gli standard di merito creditizio e affidabilità personale richiesti dagli operatori del settore.

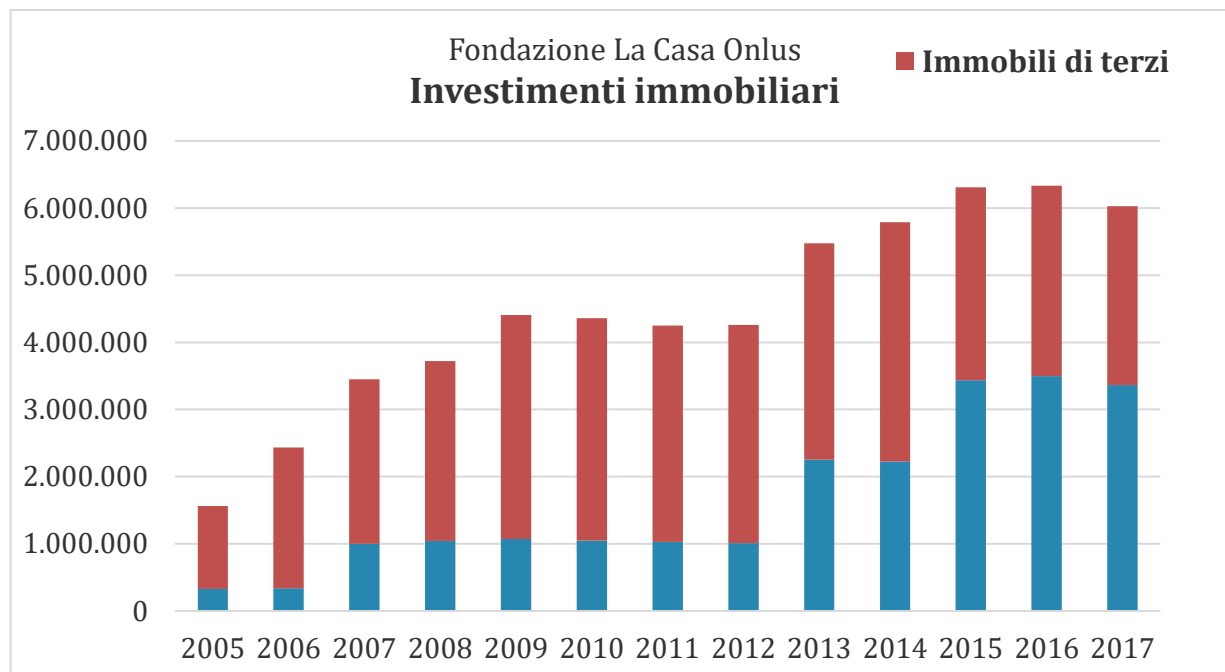
Diversamente, il raggiungimento di un totale equilibrio economico richiederebbe la crescita della contribuzione da parte dei soci o il modificarsi delle condizioni di imposizione fiscale. A questo proposito anche quest'anno non è possibile non evidenziare il **peso del carico fiscale** della Fondazione, pari nell'esercizio 2017 a euro 62.068,20 come somma di Ires, IMU, Imposta di Registro e Irap e senza considerare che per Fondazione, attualmente ente non commerciale, l'iva costituisce un mero costo.

Queste considerazioni di ordine economico non devono tuttavia far dimenticare che l'attività di Fondazione in tutti questi anni si è svolta non solo preservando interamente il patrimonio affidatole dai soci, ma anche valorizzandolo.

Significativa a questo proposito la rappresentazione dell'evoluzione del patrimonio immobiliare complessivo nel grafico seguente:



La gestione svolta in tutti questi anni dimostra non solo di avere saputo sviluppare gli investimenti immobiliari ben oltre gli apporti al fondo di dotazione ma di avere anche progressivamente reso possibile lo sviluppo degli investimenti su immobili di proprietà rispetto a quelli di terzi.



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 31/12/2017 ammonta ad euro 2.093.944,27 – le risorse immobilizzate nel patrimonio immobiliare di proprietà ammontano a euro 3.366.060,23, confermando come il patrimonio della Fondazione risulti ampiamente salvaguardato dalle attività.

Padova, 7 maggio 2018

Il Presidente
Mario Antonio Conte

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

