

REPORT D'IMPATTO 2025

25 ANNI DI FONDAZIONE LA CASA

ABITARE
IL PRESENTE
PER CONDIVIDERE
IL FUTURO

Fondazione
LACASA
onlus



Fondazione La Casa, Padova 2026
Report a cura di Anna Fasano
Grafica a cura di Lilia Lega

INDICE

3 INTRODUZIONE

“TUTTO È PARTITO
DA CASA DI ABRAMO...”

8 CAPITOLO 1.

25 ANNI DI STORIA:
LA NOSTRA EVOLUZIONE

11 CAPITOLO 2.

PERCHÉ QUESTO REPORT:
VERSO UNA NARRAZIONE
DELL'IMPATTO

12 CAPITOLO 3.

IL VALORE GENERATO:
25 ANNI TRA GESTIONE
IMMOBILIARE E
PROGETTUALITÀ SOCIALE

15 CAPITOLO 4.

L'IMPATTO GENERATO

17 CAPITOLO 5.

ALCUNE STORIE

18 CAPITOLO 6.

UNO SGUARDO SUL
CONTESTO ABITATIVO

20 CAPITOLO 7.

DALL'ASCOLTO ALLA
STRATEGIA: ORIZZONTI
DI SISTEMA PER
L'ABITARE SOCIALE

22 CONCLUSIONI

RINGRAZIAMENTI
ED AUSPICI: OLTRE
IL TRAGUARDO



INTRODUZIONE

“TUTTO È PARTITO DA CASA DI ABRAMO...”

«Tutto è iniziato da un gruppo di volontari e da un desiderio concreto: dare un tetto ai migranti che dormivano sulle panchine di piazza Mazzini a Padova e frequentavano i corsi di italiano dell'associazione UNICA TERRA. Grazie alle suore Elisabettine, che ci concessero in comodato una vecchia casa colonica a Bosco di Rubano, il 6 luglio 1990 aprimmo il primo centro di accoglienza.

Nel 1993, insieme alle Acli, al Movi e a Popoli Insieme, demmo vita alla cooperativa Nuovo Villaggio. Fu il nostro primo tentativo di trasformare un'azione mossa dalla pura solidarietà in un servizio professionale e strutturato. Tuttavia, la domanda abitativa delle persone fragili cresceva con tale velocità da rendere necessaria una diversificazione delle risposte e un maggiore coinvolgimento delle istituzioni. Avevamo compreso che la casa è il requisito primario per ogni persona o famiglia che ambisca a diventare partecipe della costruzione della comunità in cui vive e lavora.

Ci rivolgemmo allora alla Diocesi, l'istituzione a noi più vicina per formazione e condivisione di ideali e progetti. Insieme a loro abbiamo coinvolto la Camera di Commercio, casa comune di tutti gli imprenditori. Da questo lavoro corale sullo statuto e sul progetto, nel 2001 ha preso ufficialmente il via il nostro percorso, con Banca Etica e le Acli come compagni di viaggio.

In questo incontro tra privato sociale e imprese abbiamo sperimentato nuove forme di accesso all'abitare. Il sostegno di Regione, Province, Comuni, Cooperative, Istituti Religiosi e Fondazione Cariparo ci ha poi permesso di innovare concretamente: non solo costruendo case, ma ridefinendo le politiche abitative attraverso sportelli di incrocio tra domanda e offerta, microcredito, garanzie per l'affitto e nuovi servizi di gestione.

Siamo diventati un piccolo laboratorio di innovazione dove la casa - fatta di mattoni ma soprattutto di relazioni - è sempre stata pensata come uno strumento per la vita delle persone, funzionale al loro percorso verso l'autonomia e la piena cittadinanza attiva.

Come in ogni laboratorio che si rispetti, non sempre gli attrezzi sono stati quelli perfetti o al posto giusto; è stato un mestiere nuovo che abbiamo imparato facendo. Ma la direzione intrapresa è quella corretta: quella che, pur tra limiti ed errori, lascia intravedere reali possibilità di cambiamento. Ci resta l'urgenza di tante persone che aspettano risposte, ma non siamo soli, e ci pare un buon motivo per continuare.

Direttore Fondazione La Casa
Maurizio Trabuo





REPORT D'IMPATTO 2025



Fondazione
LA CASA
onlus

25 ANNI DI FONDAZIONE LA CASA

ABITARE
IL PRESENTE
PER CONDIVIDERE
IL FUTURO

CAPITOLO 1.

25 ANNI DI STORIA: LA NOSTRA EVOLUZIONE

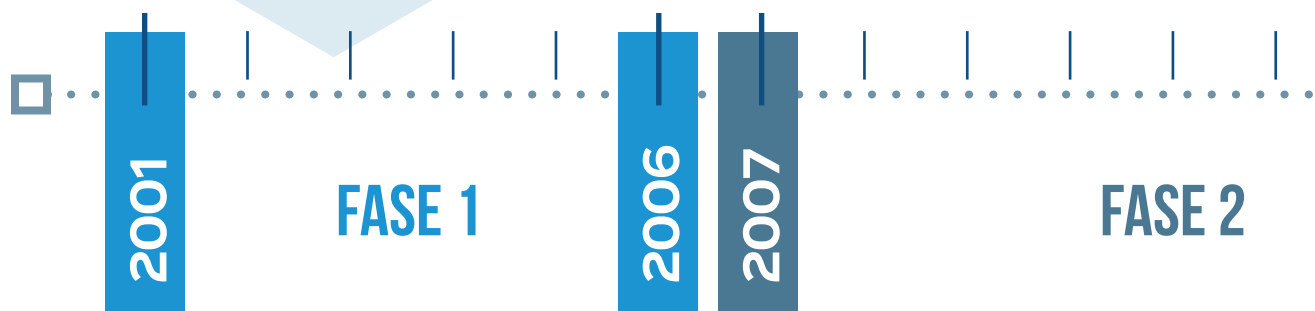
"Siamo nati con l'idea di non essere un operatore di mercato, ma di costruire un patrimonio che rimanga nel tempo come infrastruttura sociale del territorio."

La Fondazione nasce il **26 marzo 2001** da una visione condivisa tra persone e organizzazioni unite da un obiettivo comune: contrastare il disagio personale e sociale che scaturisce dalla privazione di un alloggio dignitoso. Fin dalle origini, grazie all'impegno dei soci fondatori — **CCIAA di Padova, Cooperativa Nuovo Villaggio, Banca Popolare Etica e ACLI di Padova** — la Fondazione ha interpretato la casa non come fine, ma come presupposto essenziale per la dignità umana.

Il percorso è stato un processo di costante rigenerazione, che si può riassumere in tre grandi tappe:

FASE 1 LA RISPOSTA ALL'EMERGENZA (2001-2006)

- **Contesto:** In una fase di forte dinamismo dei flussi migratori e mobilità lavorativa in Veneto, la Fondazione agisce come "pronto intervento".
- **Focus & Target:** Rispondere ai bisogni abitativi dei lavoratori immigrati, facilitando il loro inserimento nel tessuto produttivo.
- **Governance:** Ruolo di supporto strategico ed economico dei soci fondatori.
- **La Visione:** La casa è intesa come **strumento primario di integrazione** e stabilizzazione per i nuovi cittadini.



FASE 2

CONSOLIDAMENTO E ACCOMPAGNAMENTO (2007-2015)

- **Contesto:** La crisi economica amplia la vulnerabilità sociale. La Fondazione matura una gestione patrimoniale complessa e diversifica la propria offerta su scala nazionale.
- **Focus & Target:** L'attenzione si estende alla cosiddetta "fascia grigia": famiglie in difficoltà, giovani coppie e anziani.
- **Governance:** modifica ruolo soci con ulteriore distinzione tra fondatori aderenti e sostenitori (LR 47/12).
- **La Visione:** Avviene un cambio di paradigma fondamentale: dalla semplice "ristrutturazione di immobili" alla "**gestione di servizi abitativi**". Il tema dell'**accompagnamento sociale** diventa il cuore pulsante del modello operativo.

FASE 3

MATURITÀ POLITICA E ATTIVAZIONE DI SISTEMA (2016-2026)

- **Contesto:** Con l'iscrizione al RUNTS e la riforma del Terzo Settore, la Fondazione assume un ruolo di leadership nella pianificazione territoriale.
- **Focus & Target:** Massima diversificazione (co-housing per anziani, padri separati, residenzialità universitaria). La sfida centrale diventa la **mixité sociale** e la creazione di comunità sostenibili.
- **Governance:** maggiore distinzione tra governance strategica e operativa.
- **La Visione:** La Fondazione evolve in "**attivatore di sistema**". Non agisce più in isolamento, ma si propone come partner per la *co-programmazione* e la *co-progettazione* (artt. 55-56 del Codice del Terzo Settore), aiutando i Comuni e le Province a mappare il bisogno e a definire le strategie abitative locali.



SOCI FONDATORI ENTI PUBBLICI

Regione Veneto
Provincia di Padova
Provincia di Rovigo
Provincia di Venezia (ora Città Metropolitana di Venezia)
Comune di Padova
Comune di Vigonza
Comune di Galliera Veneta
Comune di Ponte San Nicolò
Camera di Commercio di Padova

SOCI FONDATORI ENTI PRIVATI

Acli Padova
Banca Popolare Etica
Provincia Veneta di S. Antonio dell'Ordine dei Frati Minori
Coop. Nuovo Villaggio (ora Coop. Città Solare)

SOCI ADERENTI

Comune di Camposampiero
Comune di Costa di Rovigo
Comune di Limena
Camera di Commercio di Vicenza

SOCI SOSTENITORI

Comune di Conselve
Comune di Castelfranco Veneto
Comune di Noventa Padovana
Una Casa per l'Uomo scs
Cooperativa Solidarietà
Meccanica Veneta Srl (ora NTK Turning Srl)
Fondazione Oltre onlus
Famiglia Gui

CAPITOLO 2.

PERCHÉ QUESTO REPORT: VERSO UNA NARRAZIONE DELL'IMPATTO

In occasione del suo 25° anniversario, Fondazione La Casa ha scelto di intraprendere un esercizio di auto-riflessione profonda: **"leggersi e farsi leggere"**. L'obiettivo è trasformare numeri, storie e volti in una visione integrata che tenga insieme aspettative, progetti, fatiche e sogni.

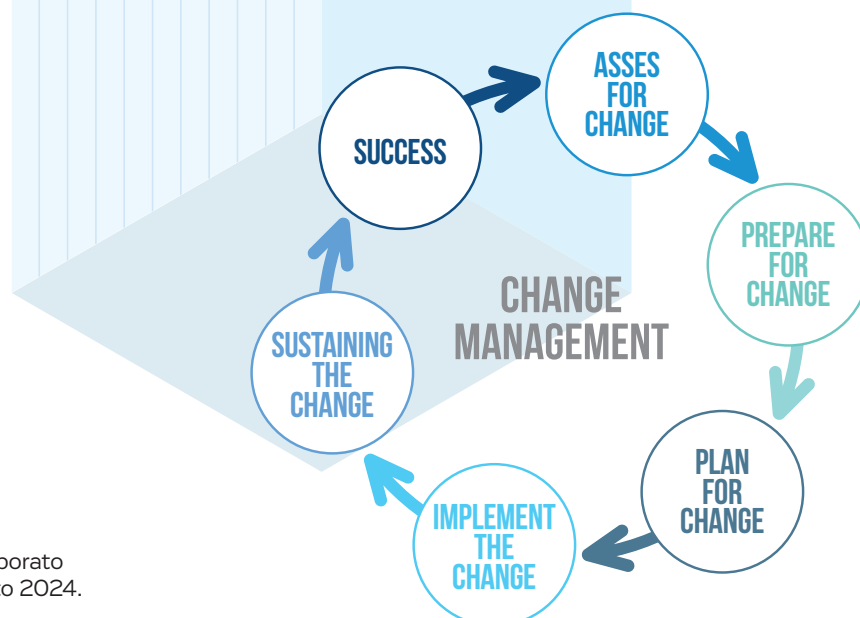
Questo report non ambisce a una veste di rigore puramente "scientifico" — poiché la natura eterogenea dei dati raccolti nel tempo non sempre ha consentito un'analisi lineare e puntuale — ma nasce da una scelta politica e metodologica precisa: **calibrare ogni azione sulla reale intenzionalità di produrre un cambiamento.**

La Fondazione vuole compiere un salto di qualità nel modo di analizzare i risultati:

- **Oltre la sola Compliance:** l'analisi non si limita alla verifica della corretta gestione delle risorse o dell'efficienza della spesa.
- **Verso l'Efficacia:** l'orientamento strategico mira a comprendere se gli interventi abbiano effettivamente inciso in modo determinante sui problemi affrontati.

Spesso le organizzazioni cadono nella **"trappola dell'attivismo"**, producendo ottimi *Output* (molte attività realizzate) che però generano scarsi *Outcome* (poche trasformazioni reali nella vita delle persone). L'adozione della **Teoria del Cambiamento (ToC)** è lo strumento selezionato per mitigare questo rischio. Essa impone una visione che trascende la mera gestione immobiliare, focalizzandosi sul valore sociale generato per ogni singola persona accolta e per l'intera comunità.

La redazione di questo report per il venticinquennale rappresenta, dunque, l'adozione di un **nuovo approccio strategico:** un impegno pubblico a non misurare esclusivamente l'entità dell'azione ("quanto viene fatto"), ma la rilevanza dell'impatto prodotto ("che differenza viene generata") per la collettività.



Adattamento da Kotter,
J. P., *Leading Change*, rielaborato
per la Valutazione di Impatto 2024.

CAPITOLO 3.

IL VALORE GENERATO: 25 ANNI TRA GESTIONE IMMOBILIARE E PROGETTUALITÀ SOCIALE

Nei primi 25 anni di attività, Fondazione La Casa ha strutturato **55 progetti complessi** che testimoniano l'evoluzione della propria missione: trasformare il diritto all'abitare in un'infrastruttura sociale solida per il Veneto. L'analisi della linea del tempo 2001-2026 rivela una dinamica di adattamento strategico ai mutamenti normativi e sociali:

Ambito di intervento	2001-2006	2007-2015	2016-2026	Totale
Ristrutturazione Immobili	14	12	6	32
Consulenza Strategica	1	2	1	4
Accompagnamento Socio-Abitativo	13	1	5	19

Il rallentamento delle ristrutturazioni nell'ultimo decennio, legato alla riforma del **Codice degli Appalti (D.Lgs. 50/2016)**, ha spinto la Fondazione a potenziare l'area dell'accompagnamento e della regia territoriale. Questo percorso ha portato al consolidamento delle progettualità sulla **Gestione Sociale**, trasformando la Fondazione in un partner strategico capace di far dialogare il settore pubblico, il privato e il Terzo Settore.

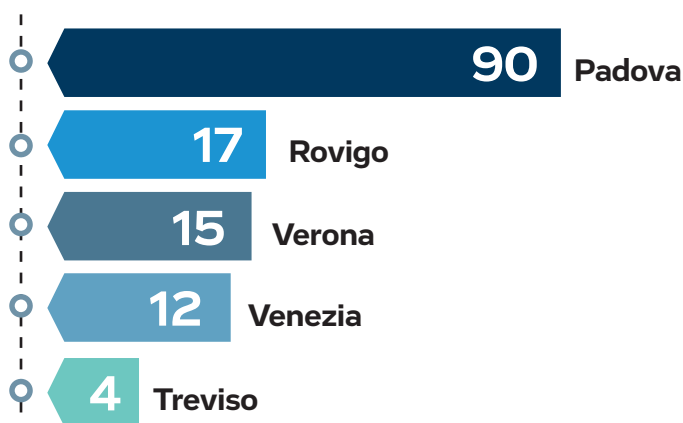
1. L'ASSET IMMOBILIARE: RIGENERAZIONE E INFRASTRUTTURA SOCIALE

Per Fondazione La Casa, gli interventi di ristrutturazione superano la logica della mera valorizzazione patrimoniale per configurarsi come la creazione di una **dotazione infrastrutturale permanente** al servizio della collettività.

- **L'immobile come "Dispositivo di Inclusione"**: La ristrutturazione è il processo tecnico che trasforma manufatti edilizi degradati o inutilizzati in luoghi di dignità. Ogni cantiere è finalizzato a generare **ecosistemi dell'abitare**, ovvero spazi che non offrono solo un tetto, ma standard di accessibilità e sicurezza che favoriscono l'integrazione dei residenti nel tessuto urbano.



- **Efficienza Gestionale e Tutela Sociale:** L'efficientamento energetico degli alloggi rappresenta una scelta tecnica con un duplice impatto: riduce l'**impronta ecologica** e genera un risparmio economico immediato per i nuclei ospitati. Questo contenimento delle spese di gestione integra il reddito delle famiglie e assicura che il canone convenzionato resti sostenibile nel tempo. La ristrutturazione cessa di essere un mero investimento patrimoniale per diventare lo strumento operativo che subordina la gestione immobiliare alla **finalità sociale**.
- **Presidio Territoriale:** I **32 interventi** realizzati hanno generato un patrimonio di **138 alloggi**, distribuiti capillarmente per rispondere alle specificità delle diverse province:



A questi si aggiungono i **50 posti letto** di *Casa a Colori Dolo*, un presidio fondamentale per l'accoglienza temporanea.

CASA PER CHI?

La capacità di impatto si misura attraverso le vite delle persone ospitate. In base ai contratti censiti (582), è stato garantito un alloggio a circa **1.900 persone**, con una densità abitativa media di 3.27 persone per nucleo.

Un mosaico di culture: La Fondazione è un osservatorio privilegiato della mobilità sociale. Gli abitanti provengono da **25 diversi Paesi**, a testimonianza di un impegno che non conosce confini:



Italia
48%



Marocco
18%



Altri Paesi
18%



Nigeria
8%



Romania
8%

2. CONSULENZA E REGIA PUBBLICA: ABILITARE IL TERRITORIO

LA FONDAZIONE COME PARTNER STRATEGICO

Fondazione La Casa opera in qualità di **abilitatore tecnico-sociale** per la Pubblica Amministrazione e gli attori del territorio. L'attività di consulenza è finalizzata a trasformare le risorse finanziarie (inclusi i fondi derivanti dal PNRR) in soluzioni abitative concrete, evitando che il patrimonio pubblico resti inutilizzato o sottoutilizzato. La Fondazione fornisce agli Enti Locali i modelli economici e gestionali necessari per configurare la locazione non come rendita patrimoniale, ma come **Servizio di Interesse Economico Generale (SIEG)**, assicurando una gestione del bene orientata esclusivamente alla finalità sociale.

L'ESPERIENZA COME ADVISOR: IL FONDO VENETO CASA

Il consolidamento di tale competenza trae origine dal percorso storico dell'ente: tra il 2010 e il 2024, Fondazione La Casa ha ricoperto il ruolo di **Advisor Tecnico Sociale** del Fondo Veneto Casa. Le competenze apportate hanno permesso di integrare criteri di impatto e sostenibilità sociale nella valutazione di oltre **200 iniziative**, per un totale di circa 10.000 alloggi potenziali. Coniugando stabilmente i profili di sostenibilità tecnica, finanziaria e sociale, l'attività di advisory ha contribuito alla realizzazione effettiva di 800 alloggi e di uno studentato. In questo contesto, l'intervento della Fondazione ha agito da garante della coerenza tra gli investimenti immobiliari e le reali necessità di coesione dei territori coinvolti.

DALLA SPERIMENTAZIONE ALLA SCALABILITÀ NAZIONALE

L'autorevolezza maturata attraverso un decennio di sperimentazioni e relazioni istituzionali ha reso la Fondazione un **interlocutore di riferimento** per il Terzo Settore su scala nazionale. Tale ruolo si è consolidato attraverso **decine di incontri di coordinamento, tavoli tecnici e sessioni di confronto formativo**, che hanno permesso di diffondere capillarmente il know-how dell'ente. Il patrimonio di competenze acquisito viene oggi messo a disposizione di organizzazioni in tutta Italia, supportando l'avvio e il consolidamento di **progetti di social housing complessi**. L'azione della Fondazione non si esaurisce nel supporto tecnico, ma si concretizza nel trasferimento di modelli replicabili di "regia sociale", capaci di elevare l'abitare a pilastro fondamentale dell'infrastruttura di welfare contemporanea.

3. ACCOMPAGNAMENTO SOCIO-ECONOMICO: IL "SOFTWARE DELL'ABITARE"

L'area sociale gestisce la relazione tra la struttura fisica della casa e il progetto di vita dei residenti, garantendo la tenuta dell'intero sistema.

- **Gestione Professionale della Locazione:** Attraverso monitoraggi costanti, analisi dei bilanci familiari e mediazione dei conflitti, la Fondazione previene la morosità e gestisce il turnover, assicurando che l'immobile assolva costantemente alla propria funzione sociale.
- **Il Microcredito:** Strutturato come un "**dispositivo di garanzia**", ha permesso a **110 beneficiari** di superare le barriere d'ingresso al mercato (cauzioni e utenze) tramite **9 progetti** dedicati e oltre **250 interventi** mirati sulla morosità incolpevole.
- **L'Agenzia Sociale per la Casa:** Rappresenta l'infrastruttura che mette in sicurezza il rapporto tra proprietà privata e bisogno sociale. In 8 annualità, l'Agenzia ha gestito **3.323 contatti** e attivato **1.310 accompagnamenti**, agendo come "**terzo garante**" che tutela la conservazione dell'immobile per il proprietario e la dignità dell'abitare per l'inquilino.

CAPITOLO 4.

L'IMPATTO GENERATO

La rendicontazione dell'impatto generato rappresenta per la Fondazione lo strumento per narrare, attraverso dati certi e modelli scientifici, come il diritto alla casa si traduca in risparmio per la spesa pubblica e in resilienza per il patrimonio urbano.

1. IMPATTO AMBIENTALE: RIGENERAZIONE URBANA E CONSERVAZIONE DEL VALORE

L'impatto ambientale della Fondazione si declina nella capacità di sottrarre il patrimonio immobiliare al degrado e all'obsolescenza, trasformandolo in una risorsa produttiva e sostenibile. L'intervento non si limita alla semplice gestione locativa, ma si configura come una vera e propria operazione di rigenerazione del tessuto territoriale.

- **Rigenerazione e consumo di suolo:** Attraverso il recupero di complessi sfitti e aree dismesse, la Fondazione opera per trasformare i **"vuoti urbani" in "pieni sociali"**, rispondendo al fabbisogno abitativo senza ricorrere a ulteriore consumo di suolo e riqualificando l'esistente attraverso la manutenzione straordinaria.
- **Resilienza e Contrasto alla Povertà Energetica:** Gli interventi di riqualificazione garantiscono la **resilienza degli edifici** e, contemporaneamente, la **stabilità dei nuclei familiari ospitati**. Sebbene non siano presenti indicatori quantitativi specifici, l'impatto ambientale si misura nella capacità di mitigare lo stress economico derivante dalla povertà energetica: ridurre il fabbisogno degli alloggi significa prevenire l'obsolescenza e impedire che l'incremento dei costi energetici comprometta la sostenibilità sociale del progetto.
- **Indice di Valorizzazione Asset (IVA):** Questo indicatore rappresenta il rapporto tra il valore periziato attuale e il valore storico di acquisto, testimoniando la solidità patrimoniale generata nel tempo.

Valore **STORICO DI ACQUISTO:** € 5.326.226

Valore **PERIZIATO ATTUALE:** € 11.188.000

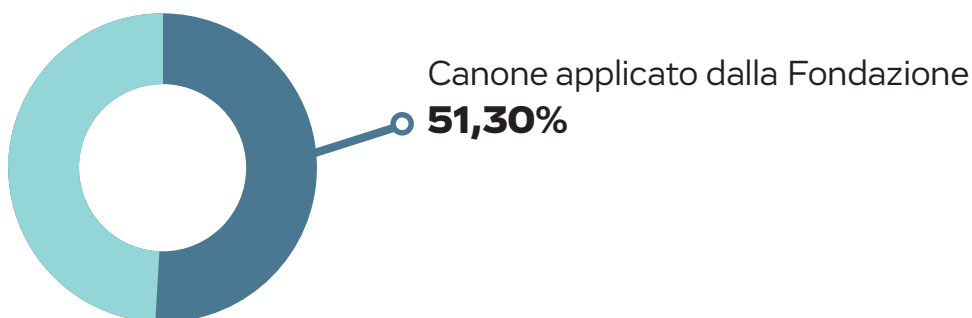
Coefficiente di moltiplicazione patrimoniale: **2,10**

- **Solidità per l'Affordability:** Con un coefficiente di 2,10, l'ente ha più che **raddoppiato il valore del patrimonio** gestito rispetto ai costi storici. Questa efficienza non è solo un dato immobiliare, ma la prova di una gestione che tutela il bene per garantirne la massima utilità sociale e l'accessibilità economica (affordability) dei canoni nel lungo periodo.

2. IMPATTO SOCIALE: AFFORDABILITY E WELFARE ABITATIVO

L'impatto sociale si misura nella capacità di garantire il diritto alla casa (**Affordability**) e nel risparmio generato per la spesa pubblica regionale (**Costi Evitati**).

- **L'accessibilità economica (Affordability):** La Fondazione agisce per abbattere l'indice di sforzo abitativo — la quota di reddito destinata alla casa — garantendo canoni sistematicamente inferiori ai valori OMI. Ciò genera un "dividendo sociale" immediato: il risparmio economico permette alle famiglie di ridestinare risorse a salute, istruzione e consumi primari.



- **Affordability Gap (Δ Canone):** In termini quantitativi, il canone applicato dalla Fondazione è, in media, inferiore del **49,70%** rispetto al canone di mercato della stessa zona.
- **Analisi territoriale del risparmio:** L'incidenza del risparmio riflette la capillarità dell'intervento: si attesta al **27%** a Costa di Rovigo (dove il mercato è meno pressante), al **34%** a Padova, al **45%** a Verona, fino a punte del **60%** a Noventa Padovana o Galliera Veneta.
- **Valore trasferito alle famiglie:** Il modello di locazione sociale permette di generare un risparmio annuo attuale di circa **36.000 euro** a favore dei nuclei ospitati. Considerando l'evoluzione storica del patrimonio e delle accoglienze, il valore totale trasferito alle famiglie nei **25 anni** di vita della Fondazione ammonta a circa **700.000 euro**.
- **Welfare preventivo e Costo Pubblico Evitato (CPE):** Al di là del beneficio per le famiglie, l'attività genera un risparmio diretto per il bilancio pubblico. La stabilità abitativa evita il ricorso a soluzioni emergenziali ad alto costo e previene l'aggravarsi di fragilità che graverebbero sui Servizi Sociali.
- **Efficienza del modello di sistema:** Rispetto alla gestione delle emergenze (come alberghi o comunità), si stimano risparmi per la spesa pubblica che vanno dal **111% al 300%**. Il modello genera un risparmio medio mensile per la collettività di circa **3.000 euro per ogni nucleo familiare** di tre persone, trasformando l'emergenza in gestione sostenibile.

3. GOVERNANCE E COMUNITÀ: GESTIONE DEL MIX SOCIALE E REGIA PUBBLICA

L'impatto sulla Governance riguarda la qualità dei modelli gestionali e la capacità di promuovere la coesione sociale attraverso la mediazione e il mix culturale.

- **Regia Sociale e Comunità Resiliente:** Il modello si distingue per la capacità di trasformare un insieme di inquilini in una comunità resiliente attraverso un'efficace gestione sociale.
- **Social Mix e Integrazione:** La presenza di residenti provenienti da **25 paesi diversi** non è considerata un fattore di criticità, ma un indicatore di successo della regia sociale: il mix viene governato per prevenire fenomeni di ghettizzazione e favorire l'integrazione.
- **Infrastruttura Sociale:** La governance è orientata alla creazione di una "infrastruttura sociale" che mette a sistema competenze educative e immobiliari, configurando l'abitare come un servizio di interesse generale regolato e trasparente.



CAPITOLO 5.

ALCUNE STORIE

Perché la casa è uno strumento indispensabile per l'evoluzione della persona

"Pensavo che a ottant'anni non avrei più avuto la forza di ricominciare"

Franco ha 80 anni e fino a qualche mese fa viveva una vita tranquilla da pensionato, con la sua casa e la sua quotidianità. D'improvviso però si è trovato a perdere tutte le sue certezze, ritrovandosi in una condizione di forte fragilità economica, sociale e quindi abitativa.

Quando per lui il bisogno di supporto è diventato una vera necessità, è stato fondamentale riuscire a lavorare in rete e garantire a Franco non solo un alloggio, ma la possibilità di ricostruire un senso di "normalità". Oggi Franco vive in un contesto di **co-housing per over 60**, con una soluzione a canone calmierato resa possibile dalla collaborazione tra i servizi territoriali e la Fondazione.

La sostenibilità economica sta permettendo a Franco di alleggerire la pressione finanziaria, recuperando il terreno perso negli scorsi mesi e ricostruendo giorno dopo giorno le sue certezze.



"Quando sono arrivato, pensavo che avrei trovato solo un posto dove dormire. Non avrei mai immaginato che il mio vicino di stanza, un signore italiano che aveva appena perso il lavoro, sarebbe diventato la persona con cui avrei condiviso ogni cena per sei mesi."

Questa è la storia di **Karim e Marco**. Karim è un giovane arrivato da lontano con un regolare contratto di lavoro, ma che nessuna agenzia immobiliare voleva contrattualizzare perché "senza garanzie storiche". Marco è un uomo di 55 anni che, dopo una crisi aziendale, si è ritrovato senza casa e senza certezze.

In uno dei progetti di co-housing della Fondazione, le loro vite si sono incrociate. In quel corridoio dove convivono **25 nazionalità diverse**, le barriere culturali sono crollate davanti a un obiettivo comune: ripartire.

Oggi Karim ha imparato a navigare nella burocrazia italiana grazie ai consigli di Marco, e Marco ha ritrovato la fiducia in se stesso aiutando Karim.

"Per la prima volta dopo anni non siamo più 'stretti' in uno spazio, ma finalmente respiriamo in una casa vera"

L'esperienza di **Mirela**, 43 anni, e della sua famiglia evidenzia come la qualità del contesto abitativo vada di pari passo alla capacità e al desiderio di ognuno di progettare il proprio futuro.

Dopo aver vissuto per anni in una condizione di sovraffollamento - in un contesto caratterizzato dalla carenza di privacy e spazi - la famiglia ha trovato casa presso la Welfare Home di Ponte San Nicolò con la collaborazione tra i servizi del territorio e Fondazione La Casa.

Per Mirela, cambiare casa e poter abitare davvero uno spazio, ha significato prima di tutto il recupero di una dimensione intima e familiare e ad una nuova stabilità per tutto il nucleo. Questa **nuova stabilità** è stata anche un trampolino di lancio per Mirela che, potendo contare su un luogo da chiamare finalmente casa, ha riscoperto le proprie ambizioni, investendo nuovamente su se stessa e sulla propria realizzazione personale iscrivendosi a un corso di formazione professionalizzante.



CAPITOLO 6.

UNO SGUARDO SUL CONTESTO ABITATIVO

Nell'ultimo quarto di secolo, il paradigma dell'abitare ha vissuto una metamorfosi radicale: da pilastro della stabilità per il **ceto medio** e il **tessuto sociale produttivo**, la casa si è trasformata in un determinante primario di fragilità. Questa evoluzione ha seguito traiettorie distinte, seppur convergenti, nelle dinamiche di scenario europee, nazionali e venete.

LO SCENARIO EUROPEO: LA POLARIZZAZIONE DEI MERCATI

A livello europeo, l'ultimo quarto di secolo è stato segnato dalla **finanziarizzazione dell'immobiliare**. Se a fine anni '90 le politiche pubbliche puntavano ancora sull'espansione della proprietà, la crisi del 2008 ha segnato un punto di non ritorno. In Europa settentrionale e centrale, si è assistito a un'esplosione dei costi nelle aree metropolitane, spinta da investimenti speculativi e dalla carenza di nuovi alloggi sociali.

L'indice di *housing affordability* è diventato la metrica della disuguaglianza: oggi, in molte capitali europee, oltre il **10% della popolazione** vive in condizioni di "sovraccarico dei costi abitativi", destinando più del 40% del reddito alla casa. La Commissione Europea nel 2024 ha definito l'Abitare come un investimento strutturale necessario per la tenuta macroeconomica e sociale dell'Eurozona e ha dato l'avvio alla costruzione del **Piano Europeo per l'Abitare Accessibile**.

L'ITALIA: IL CROLLO DEL "MODELLO PROPRIETARIO"

In Italia, i 25 anni della Fondazione coincidono con l'erosione del mito della casa di proprietà accessibile a tutti. Dal 2000 a oggi, i salari reali sono rimasti sostanzialmente stagnanti, mentre il costo degli affitti nelle città core è cresciuto a doppia cifra. Il sistema pubblico (ERP) ha sofferto di un cronico sotto-finanziamento, lasciando un vuoto normativo e gestionale tra chi è "troppo povero per il mercato" e chi è "troppo ricco per le case popolari".

È emersa così la cosiddetta "**Fascia Grigia**", composta da giovani precari, genitori separati e anziani con pensioni minime. Il passaggio cruciale è stato il passaggio dal bisogno abitativo (mancanza fisica di tetti) allo **stress abitativo** (incapacità economica di sostenere i costi accessori: utenze, condominio, manutenzione). I percorsi attivati attraverso i FIA (Fondi Investimenti per l'Abitare) hanno permesso numerosi interventi in tutta Italia - modello più efficace nelle grandi città - ed ora si attendono i contenuti puntuali del nuovo Piano Casa.



IL FOCUS VENETO: LA CRISI DEL BENESSERE DIFFUSO

Il Veneto costituisce un caso di studio emblematico. Solo venticinque anni fa, il territorio si identificava nel modello della **'casa-capannone'**, un paradigma che fondeva residenza e produzione, agendo per decenni come volano di un'autonomia economica e di un benessere ampiamente diffusi. Oggi, questo territorio vive un paradosso: un enorme patrimonio di case sfitte o vetuste a fronte di una domanda insoddisfatta. Molti degli immobili costruiti durante il boom economico sono oggi energeticamente inefficienti.



Questo dato trasforma la casa da "bene rifugio" a "costo insostenibile" alimentando il fenomeno della povertà energetica, dove il mantenimento di standard termici dignitosi erode quote insostenibili del reddito familiare. Nelle province di Venezia e Belluno, l'indice di sforzo è salito vertiginosamente a causa della pressione turistica (affitti brevi) e della contrazione del credito ma anche centri come Padova, Verona e Treviso sono sottoposti ad aumento costante. Il Veneto è passato da una regione di proprietari sicuri a una terra dove il **rischio di povertà abitativa** colpisce anche il ceto medio produttivo.

Il Veneto è stato tra le prime regioni a cogliere l'opportunità dei Fondi di Housing Sociale; ora si è in attesa di una riforma della legge regionale e di nuovi investimenti sull'edilizia popolare.

In questo scenario di policrisi – finanziaria, sociale ed energetica – l'operato di Fondazione La Casa si pone come un ponte necessario tra le politiche macroeconomiche europee e le necessità concrete delle famiglie venete, trasformando le sfide del mercato in opportunità di coesione sociale.

CAPITOLO 7.

DALL'ASCOLTO ALLA STRATEGIA: ORIZZONTI DI SISTEMA PER L'ABITARE SOCIALE

Il venticinquesimo anniversario di Fondazione La Casa non rappresenta esclusivamente un traguardo cronologico, ma segna l'inizio di una **nuova fase di maturità strategica**. Dalle riflessioni maturate in questi anni e dal confronto costante con i partner territoriali, emerge la chiara consapevolezza che l'abitare sociale sia una sfida complessa, che richiede solidità, nuove alleanze e una profonda capacità di innovare. L'impegno per i prossimi anni si articola su direttrici precise, volte a consolidare il diritto alla casa come un'**infrastruttura sociale diffusa**, capace di proteggere il valore dell'abitare dalle sole logiche della speculazione.

Questa visione è il frutto di un percorso di ascolto che ha coinvolto **52 stakeholder** attraverso **28 interviste**. Un dialogo che ha unito **19 organizzazioni ed enti locali** insieme a **9 persone** tra esperti e fondatori, definendo una base comune di progettualità per il futuro.

L'ANALISI DELL'ESPERIENZA: LIMITI E CONSAPEVOLEZZE

Il nuovo corso strategico muove i suoi passi da un'analisi chiara delle difficoltà incontrate nel primo quarto di secolo:

- **Oltre l'occasionalità:** Spesso l'attività è proceduta seguendo le "opportunità" che si presentavano, piuttosto che una programmazione a lungo termine. Questo ha talvolta portato a investire risorse in territori dove la domanda era meno urgente.
- **Evoluzione dei modelli di welfare e linguaggi istituzionali:** Il percorso di questi anni ha evidenziato la necessità di un costante allineamento tra le soluzioni di "welfare innovativo" proposte dalla Fondazione e i quadri procedurali della Pubblica Amministrazione. Tale sfida si traduce nell'impegno futuro a modellizzare linguaggi comuni che facilitino la piena comprensione del valore generato, affiancando a ciò lo sviluppo di strategie di *fundraising* più strutturate per sostenere la crescita dei progetti condivisi.
- **Evoluzione della governance:** Il legame con i soci partecipanti ha attraversato fasi alterne, risentendo significativamente di un quadro normativo sempre più stringente. In particolare, le nuove disposizioni hanno reso più complesso il conferimento diretto di immobili da parte degli Enti Pubblici, incidendo sulle modalità storiche di collaborazione e richiedendo una ridefinizione del protagonismo dei soci all'interno della missione comune.



- **Uniformità del servizio:** Si è avvertita la mancanza di una “modellizzazione” dei servizi; l’assenza di protocolli strutturati ha talvolta generato prestazioni disomogenee sul territorio.
- **Il rischio d’impresa:** I partner del terzo settore sono apparsi a tratti troppo dipendenti dai finanziamenti pubblici e poco inclini a quel “rischio d’impresa” che la gestione della locazione sociale oggi richiede.

LE DIRETTRICI PER IL FUTURO

Per rispondere a queste sfide, la Fondazione ha individuato cinque pilastri per la sua azione futura:

1. **Rigenerazione e Grandi Progetti:** La strategia futura pone al centro il superamento degli interventi frammentari in favore di una pianificazione di ampio respiro territoriale. L’azione non si limiterà alla gestione di singole unità abitative, ma si concentrerà su progetti socio-immobiliari capaci di generare un impatto diffuso sulle dinamiche urbane e sulla resilienza del patrimonio. Attraverso il recupero di complessi sfitti e la rigenerazione di aree dismesse, la Fondazione intende trasformare i “vuoti” del tessuto cittadino in “pieni sociali”: infrastrutture di servizio che restituiscono valore alla collettività. In questa visione, la dimensione ambientale è strettamente integrata a quella sociale: l’efficientamento energetico e la manutenzione straordinaria non sono solo standard tecnici, ma strumenti per contrastare la povertà energetica.
2. La Fondazione come **Attivatore di Reti:** Il futuro risiede nella capacità di fare massa critica attraverso alleanze ibride tra pubblico, privato profit, università ed enti religiosi. La Fondazione si propone come garante tecnico e sociale, capace di intercettare il patrimonio inutilizzato per destinarlo a finalità sociali.
3. **Nuovi Linguaggi e Modellizzazione:** È necessario dimostrare che l’abitare sociale è un modello che produce valore. Le esperienze vissute verranno tradotte in modelli replicabili e misurabili, pronti a narrare l’impatto sociale con dati trasparenti e linguaggi contemporanei.
4. **Target per un Welfare Generativo:** Lo sguardo si rivolge oggi a chi è più escluso dal mercato: giovani, anziani e padri separati. A loro viene proposto un modello dove l’inquilino non è un utente passivo, ma un cittadino che contribuisce al benessere della propria micro-comunità (ad es. attraverso servizi collaborativi)
5. **Sostenibilità e Finanza d’Impatto:** La sfida resta la “demercificazione” dell’alloggio. Attraverso strumenti innovativi e partenariati evoluti, la Fondazione intende attrarre capitali che garantiscano l’indipendenza e il reinvestimento costante del valore creato sul territorio.

CONCLUSIONE: ABITARE LA MISSIONE

L’auspicio per i prossimi 25 anni è che il modello di Fondazione La Casa diventi un riferimento di sistema. L’obiettivo è essere il perno di un intervento capace di trasformare il bisogno abitativo da emergenza individuale a **responsabilità collettiva**, unendo gestione professionale e dignità politica.

CONCLUSIONI

RINGRAZIAMENTI ED AUSPICI: OLTRE IL TRAGUARDO

IL VALORE DEL PERCORSO CONDIVISO

Il venticinquesimo anniversario di Fondazione La Casa non rappresenta un traguardo individuale, ma la sintesi di un'azione corale che ha trasformato una visione in un'infrastruttura sociale solida. Come Presidente desidero esprimere profonda gratitudine ai soci fondatori — Camera di Commercio di Padova, Cooperativa Nuovo Villaggio, Banca Popolare Etica e ACLI di Padova — che nel 2001 hanno scelto di interpretare la casa non come fine, ma come presupposto essenziale della dignità umana. Un riconoscimento speciale va alla Diocesi e a tutti i partner istituzionali, dalla Regione del Veneto alla Fondazione Cariparo, che hanno creduto in questo “piccolo laboratorio di innovazione”.

LA GRATITUDINE VERSO IL CAPITALE UMANO

Il successo di questo percorso risiede nelle persone che hanno saputo “imparare facendo”, trasformando la buona volontà in un servizio professionale d'eccellenza. Il ringraziamento si estende a tutte le persone dei vari consigli di amministrazione, ai consulenti, alle persone collaboratrici e ai volontari che hanno presidiato i territori, gestendo la complessità delle relazioni e dei conflitti con dedizione. Un pensiero particolare è rivolto alle circa 1.900 persone ospitate in questi anni: la loro fiducia e il loro percorso verso l'autonomia sono la testimonianza più preziosa dell'efficacia del modello della Fondazione.

AUSPICI PER IL FUTURO

L'auspicio per i prossimi venticinque anni è che l'esperienza maturata possa continuare a servire la collettività, non solo come risposta al bisogno, ma come stimolo per nuove politiche pubbliche. La Fondazione si impegna a rimanere un “ponte” tra le istituzioni e le famiglie, affinché l'abitare cessi di essere una fonte di fragilità per diventare il fulcro di una cittadinanza attiva e partecipata. L'obiettivo resta quello di trasformare il bisogno abitativo da emergenza individuale a responsabilità collettiva, garantendo che ogni immobile gestito sia, prima di tutto, un luogo di dignità.

Presidente Fondazione La Casa
Mario Antonio Conte

Come sostenere Fondazione La Casa?

Il lavoro di Fondazione La Casa è possibile anche grazie al prezioso contributo di singoli cittadine e cittadini che scelgono di:

CEDERE IL PROPRIO IMMOBILE

e destinarlo all'accoglienza di persone in situazione di disagio abitativo

DESTINARE IL 5X1000

inserendo il codice fiscale **92141440286** nel modello 730 della dichiarazione dei redditi

FARE UNA DONAZIONE LIBERALE

e sostenere il Fondo Emergenza Abitativa
IT26Z0501812101000011165446



Via Del Commissario, 42
35124 Padova (PD)
tel. 049715988
fax 049-8826053
info@fondazione lacasa.org
www.fondazione lacasa.org