



## S.O.S. CASA COOPERATIVA SOCIALE ONLUS

Sede legale: LOCALITA' EMMAUS 1 VILLAFRANCA DI VERONA (VR)

Iscritta al Registro Imprese di VERONA – Partita IVA, C.F. e numero iscrizione: 01210350235 Iscritta al R.E.A. di VERONA n. 166682 - Capitale Sociale sottoscritto € 113.993,02 Interamente versato

Numero iscrizione Albo Società Cooperative: A107658

---

### SOS CASA | BILANCIO SOCIALE 2020

---

## Indice

### 1. Metodologia adottata

Quello che segue è il primo Bilancio Sociale della cooperativa sociale Sos Casa. È stato redatto seguendo le *Linee guida per la redazione del bilancio sociale degli enti del Terzo settore* di cui al Decreto del Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali del 04 luglio 2019, come da normativa di settore (D. Lgs. 112/2017). In particolare sono stati osservati i principi di rilevanza, completezza, trasparenza, neutralità, competenza di periodo, comparabilità, chiarezza, veridicità e verificabilità, attendibilità, autonomia.

Il bilancio sociale copre il periodo da gennaio 2020 a dicembre 2020.

Il processo si è articolato in varie fasi:

- I fase: emersione di prime riflessioni interne e costituzione di **gruppo di lavoro** che ha visto coinvolti alcuni soci attivi della cooperativa e gli organi istituzionali. In questa fase sono stati definiti l'ambito ed il periodo di rendicontazione 01/01/2020 - 31/12/2020, e si è impostato il piano di lavoro preliminare per la redazione del bilancio.
- II fase: successiva raccolta ed organizzazione dei dati sia di tipo qualitativo, quantitativo e monetario. Sono state esaminate le diverse attività della cooperativa realizzate nel 2020, tenendo in considerazione gli obiettivi che ci si era prefissati nel 2019, i risultati ottenuti (che rappresentano il valore sociale creato dalle attività della cooperativa) e gli obiettivi di miglioramento per il futuro. In seguito sono state fatte una mappatura e l'analisi delle istanze dei diversi stakeholder, analizzando come questi abbiano influenzato la creazione di valore e la crescita dell'organizzazione.

- III fase: elaborazione dei dati, interpretazione delle informazioni e dei relativi significati e prima stesura del Bilancio Sociale.
- IV fase: dopo un affinamento delle diverse parti del documento in connessione con i componenti del CdA si è proseguito con la stesura finale del documento, che è stato presentato all'assemblea dei soci e successivamente approvato.
- V fase: successivamente alla pubblicazione del Bilancio Sociale, le informazioni contenute possono fungere da indicatore di controllo in vista del miglioramento sia dei processi operativi della cooperativa sia della futura edizione del Bilancio Sociale.

Il bilancio sociale è uno strumento aperto al miglioramento continuo. Per questo la Cooperativa Sociale Sos Casa si impegna a tener conto di tutte le sollecitazioni che arriveranno dagli stakeholder e da qualsiasi lettore del presente documento.

## 2. Informazioni generali

### Anagrafica

**Nome:** Sos Casa Coop. Soc.

**Indirizzo sede legale:** Località Emmaus 1 Villafranca di Verona VR

**Aree territoriali di operatività:** provincia di Verona zona ovest e in particolare nei comuni di Villafranca, Pastrengo e Nogarole Rocca; città di Prato

**Forma giuridica:** Società cooperativa sociale (L. 381/1991)

Iscritta nell'apposita sezione speciale in qualità di IMPRESA SOCIALE il 27/07/2018 ai sensi del codice del Terzo settore;

**Settore attività prevalente (Ateco):** 879000

**Codice fiscale:** 01210350235

**Partita IVA:** 01210350235

**Rea:** VR 166682

**Albo delle Cooperative n°** A107658

**data iscrizione:** 4/3/2005

Sezione: cooperativa a mutualità prevalente

Categoria: Cooperative Sociali

Categoria attività esercitata: (tipo A )

Modello organizzativo adottato: spa

### Mission e valori

La cooperativa sociale Sos Casa nasce all'interno della Comunità Emmaus di Villafranca negli anni Novanta facendo propri i valori dell'accoglienza promossi dall'Abbè Pierre Fondatore del Movimento. Sos Casa nasce con l'obiettivo di fornire soluzioni abitative in un periodo di mancanza di disponibilità di alloggi per immigrati e a distanza di quasi trent'anni continua a fornire alloggi ad "affitto sostenibile" a tutte quelle persone che si trovano in situazioni di disagio abitativo. Sos Casa si occupa del "diritto alla casa" e lo fa da un lato gestendo alloggi sociali, garantendo l'accompagnamento dei

soci che si trovano in situazioni di disagio abitativo a cui spesso sono associate problematiche sociali, personali, familiari e/o professionali; dall'altro promuove azioni di ricerca e advocacy legate al diritto alla casa in rete con altri soggetti no profit del territorio e istituzioni locali.

#### Attività' statutarie:

Sos Casa è una cooperativa sociale onlus che «*si propone, senza finalità di speculazione privata, ma con finalità mutualistiche secondo le norme del D.L.C.P.S. 14.12.1947 n. 1577 e successive modificazioni, di perseguire **interessi generali della comunità volti alla promozione umana e all'integrazione sociale dei cittadini ed in specifico di favorire e procurare migliori condizioni di vita e di lavoro a persone che trovano difficoltà a reperire una dignitosa sistemazione abitativa, con particolare attenzione ai lavoratori extracomunitari immigrati***» (art. 2 dello statuto, così come approvato in data 14/12/2004).

«La cooperativa ha per oggetto:

- a) *la gestione di servizi di ospitalità anche a favore di lavoratori immigrati utilizzando immobili sia in proprietà che in affitto;*
- b) *la promozione culturale, attraverso incontri, seminari, scambi ecc. sui problemi della solidarietà sociale;*
- c) *la gestione dei servizi di mensa e ristorazione, in particolare volti alla diffusione delle cucine di diverse etnie.* (art. 2 dello statuto, così come approvato in data 14/12/2004)

#### Appartenenza

La cooperativa afferisce alla **Associazione Emmaus Italia onlus** che comprende tutti gli organismi, gruppi e comunità, operanti in Italia che si riferiscono al Movimento Emmaus fondando in Francia nel 1949 dell'Abbé Pierre con lo scopo di sostenere azioni di solidarietà per le persone in stato di bisogno.

#### **Partecipazioni**

Inoltre la cooperativa partecipa alla rete di **Mag Verona** di cui è socia e con cui ha sottoscritto l'Accordo di Cooperazione Territoriale nell'ambito del progetto "Cooperiamo per l'Economia del Buon Vivere Comune" nel 2018.

Inoltre la cooperativa è socia di Banca Etica con una quota.

#### Reti e collaborazioni attive:

**La cooperativa ha coltivato molti rapporti di collaborazione con Enti pubblici, e in particolare:**

- Comune di Villafranca - con comodato d'uso su immobili di proprietà comunale e con il progetto "Affittare in fiducia"
- Ater Verona - con la stipula della Convenzione per ristrutturazione e gestione socio-immobiliare di 5 appartamenti in via Sommacampagna a Villafranca
- Università di Verona, Dipartimento di Scienze Giuridiche - con il progetto di ricerca "Sinergie per Social Housing"
- Consulta Socio Assistenziale del Comune di Villafranca
- Usl 9 distretto ovest Tavolo Povertà Piano di Zona

**La cooperativa ha inoltre collaborato in modo informale anche con questi altri Enti pubblici, e in particolare:**

- Università luav di Venezia, per attività di ricerca nell'ambito del progetto

- Università Ca Foscari, per attività di ricerca nell'ambito del progetto
- Servizi Sociali dei Comuni di Villafranca, Nogarole Rocca, Pastrengo e Prato

**Rapporti di collaborazione con associazioni e cooperative del territorio della provincia di Verona:**

- Comunità Emmaus Villafranca
- Cooperativa Sociale il Samaritano Verona
- Associazione Comunità dei Giovani - Oltre il Confine
- Unità pastorale di Villafranca
- Vicaria zona Villafranca

**Rapporti di collaborazione con associazioni e cooperative del territorio della città di Prato:**

- Comunità Emmaus di Prato
- ToscAndina ODV
- Parrocchie di Narnali e S. Ippolito

**Rapporti di collaborazione e finanziamenti ricevuti:**

- Fondazione Cariverona
- Comunità Emmaus di Prato
- Comunità Emmaus di Villafranca
- Unità pastorale di Villafranca

**Rapporti e collaborazione informali con associazioni, parrocchie e gruppi del territorio di Villafranca e Nogarole Rocca:**

- Caritas Parrocchiale di Villafranca;
- Società di San Vincenzo de Paoli di Villafranca;
- Té Delle Donne di Nogarole Rocca;
- Unità pastorale di Villafranca;

**Rapporti e collaborazione informali con associazioni e cooperative del territorio della provincia di Verona:**

- Energie Sociali coop. soc.
- Casa degli Immigrati coop. soc.
- Tavolo informale nato per la questione abitativa dei richiedenti protezione internazionale a Verona composto da: Istituto Don Calabria, Acli Servizio Immigr., Il Sorriso di Ilham, Osservatorio Migranti, Oltre il confine, Arcobaleno, Virtus, Soc. Coop. Soc. Valpolicella servizi, SamarRamè, associazione Sesamo, Coop. Casa degli Immigrati, Emmaus Villafranca, Banca della speranza Energie sociali, Ass. Villa Buri; Radié Resch.

### **3. Struttura, governo e amministrazione**

**BASE SOCIALE**

- n. soci 62
- 69% maschi

- 31% femmine
- 4 associazioni /enti
- età media 53 anni
- tra i soci: 47% di nazionalità o nascita straniera, 53% italiani
- tra i soci di nascita straniera: 53% di origine del Ghana, il 25% del Marocco, il 22% di altre origini tra cui Tunisia, Gambia, Costa d'Avorio, Romania, Liberia, India, Francia

*Il numero dei soci è illimitato e variabile, ma non può essere inferiore al minimo stabilito dalla legge. Se successivamente alla costituzione il numero dei soci diviene inferiore a quello stabilito dalla legge, esso deve essere integrato nel termine massimo di un anno, trascorso il quale la società si scioglie e deve essere posta in liquidazione.*

*Possono essere soci cooperatori le persone fisiche che ne condividono le finalità e si impegnano a collaborare nelle attività sociali.*

*Possono altresì essere soci:*

*le persone giuridiche pubbliche o private nei cui statuti sia previsto il sostegno alle attività delle cooperative sociali;*

*gli enti, gli organismi e le Associazioni non a scopo di lucro con finalità analoghe a quelle della Cooperativa.*

*E' consentita l'ammissione a soci di elementi tecnici ed amministrativi nel numero strettamente necessario al buon funzionamento dell'ente.*

*(art. 3 dello statuto, così come approvato in data 14/12/2004)*

## ASSEMBLEA DEI SOCI

L'Assemblea ordinaria dei soci nel 2020 si è svolta in modalità online a causa dell'emergenza sanitaria. L'Assemblea Ordinaria è stata convocata in prima convocazione per il giorno 25 giugno 2020, ma è risultata deserta, ed è stata poi tenuta in seconda convocazione in data 26 giugno 2020.

L'assemblea è stata regolarmente verbalizzata, e correttamente preposto l'elenco dei soci presenti o delegati. La partecipazione è stata di 15 soci e tra cui 6 componenti del consiglio di amministrazione. Il livello di partecipazione non è stato molto elevato, ma compatibile con le difficoltà del periodo, che non hanno facilitato la partecipazione.

## **Cos'è l'Assemblea dei Soci?**

*«L'Assemblea dei soci ha questi compiti:*

- a) approva il Bilancio consuntivo e, se del caso, anche quello preventivo;*
- b) decide per la destinazione degli utili;*
- c) procede alla nomina degli Organi sociali;*
- d) delibera sulla responsabilità di amministratori e sindaci;*
- e) delibera su tutti gli altri oggetti attinenti alla gestione sociale riservati alla sua competenza dal presente Statuto o dalle norme speciali in materia di cooperazione, nonché sugli oggetti sottoposti al suo esame dal Consiglio di Amministrazione conformemente alle disposizioni di legge e Statuto;*
- f) delibera sulle modificazioni dello Statuto, sulla proroga della durata, sullo scioglimento anticipato e sulla messa in liquidazione della Cooperativa, nonché sulla nomina e sui poteri dei liquidatori»(art. 16 dello statuto, così come approvato in data 14/12/2004)*

## ORGANO DI GOVERNO

«Il Consiglio di Amministrazione è composto da 3 a 9 componenti eletti fra i Soci dall'Assemblea, che ne determina previamente il numero. I Consiglieri, durano in carica tre anni e sono rieleggibili. Scadono alla data dell'Assemblea convocata, per l'approvazione del bilancio relativo al terzo anno dell'ultimo mandato, ovvero anche fino a revoca.

Il Consiglio elegge nel suo seno il Presidente, eventuali Vicepresidente e Segretario per durata pari a quella del Consiglio di Amministrazione». (art. 22 dello statuto, così come approvato in data 14/12/2004)

Il consiglio di Amministrazione si riunisce normalmente ogni 2 mesi circa, nell'anno 2020 con la crisi pandemica il Consiglio si è riunito in meno occasioni e online.

Gli attuali membri in carica sono 9 e sono i seguenti:

NOME E COGNOME	CARICA	TIPOLOGIA SOCIO	INFORMAZIONI DI MANDATO
Renato Ferraro	Presidente Consiglio di amministrazione	Socio	Atto del 30/05/2018
Nicola Gasparini	Vicepresidente	Socio	Atto del 30/05/2019
Renzo Fior	Consigliere	Socio	Atto del 30/05/2018
Malm Jonas	Consigliere	Socio	Atto del 30/05/2018
Lorenzo Frasconi	Consigliere	Socio	Atto del 30/05/2018
Paolo Magalini	Consigliere	Socio	Atto del 30/05/2018
Lilia Begnoni	Consigliere	Socio	Atto del 30/05/2018
Stefano Corazzina	Consigliere	Socio	Atto del 30/05/2019
Stefania Marini	Consigliere	Socio	Atto del 30/05/2019

Il Consiglio di Amministrazione sarà rinnovato giugno del 2021.

### **Cosa fa il CDA?**

#### Articolazione e responsabilità

«Il Consiglio di Amministrazione è investito di tutti i poteri di amministrazione non riservati all'Assemblea, ivi comprese le deliberazioni in materia di acquisto di beni immobili o di operazioni bancarie e finanziarie.

In particolare, rientrano nella competenza del Consiglio di Amministrazione:

- a) le delibere in tema di ammissione o non ammissione di nuovi soci; loro esclusione o recesso;
- b) la redazione dei regolamenti interni e dei bilanci consuntivo o, all'occorrenza, preventivo;
- c) la tenuta dei libri sociali;
- d) la nomina del Presidente, del Vicepresidente e del Segretario del Consiglio di Amministrazione.

Nella relazione di bilancio il Consiglio di Amministrazione specifica i criteri seguiti nella gestione sociale per il conseguimento degli scopi statutari, in conformità con il carattere cooperativo della società.

Il Consiglio di Amministrazione - fatto salvo il disposto di legge - può delegare parte delle proprie attribuzioni ad uno o più membri oppure ad un Comitato Esecutivo la cui consistenza numerica e le cui attribuzioni sono fissate dallo stesso Consiglio di Amministrazione, a norma di legge».

(art. 24 dello statuto, così come approvato in data 14/12/2004)

## ORGANO DI CONTROLLO

Revisore Unico: Fin Riccardo

Nominato con atto del 30/05/2018, nomina da rinnovare nel 2021 al pari del CdA.

Ruolo: Il revisore legale, in relazione ai bilanci di esercizio, esamina ed esprime un giudizio, precisando le modalità di redazione degli stessi e la veridicità e correttezza dei dati dichiarati sulla situazione patrimoniale, finanziaria e del risultato economico della cooperativa.

## MAPPA DEGLI STAKEHOLDER

CHI	TIPO DI COLLABORAZIONE	ASPETTATIVE
socio cooperatore	soci	Supporto, conoscenza e accompagnamento all'autonomia abitativa dei soci cooperatori. Rispetto del regolamento per la gestione degli immobili da parte dei soci cooperatori e puntualità negli obblighi e prontezza nelle risposte.

soci volontari e soci destinatari  
cooperativa

### COSA MIGLIORARE

- Migliorare il coinvolgimento nella mission della cooperativa dei soci stranieri.
- Creare maggiori momenti di conoscenza reciproca e confronto tra i soci.
- Favorire l'ingresso di nuovi giovani soci per la cooperativa
- Elaborare in modo più condiviso tra i soci gli obiettivi e le strategie di Sos Casa.
- Favorire la conoscenza e la formazione dei soci sui temi della casa.
- migliorare i momenti di confronto e raccolta dei riscontri con i dipendenti.
- Somministrare un questionario tra i soci per rilevare le aspettative e le percezioni e per identificare specifiche azioni di miglioramento

### Associazioni, cooperative partner e sindacati

CHI (i principali)	TIPO DI COLLABORAZIONE	ASPETTATIVE
<ul style="list-style-type: none"><li>- Samaritano coop. soc.</li><li>- Casa degli Immigrati</li><li>- Energie Sociali coop. soc.</li><li>- Ass. Oltre Confine</li><li>- Caritas locali</li><li>- SUNIA, SICET</li><li>- Ass. Toscandina ODV</li></ul>	Collaborazioni formali e informali	Scambio di pratiche e di conoscenze sulla gestione socio immobiliare. Sviluppo condiviso di progetti rilevanti ai fini di garantire l'accesso alla casa per tutti. Trasparenza, correttezza e coerenza.

### COSA MIGLIORARE

- rendere più stabile e consolidare la rete con le associazioni del territorio sui temi del diritto alla casa.
- avere un ruolo più attivo nel proporre più progetti di rete

### Fornitori

CHI	TIPO DI COLLABORAZIONE	ASPETTATIVE
<ul style="list-style-type: none"><li>- consulenti amministrativi</li><li>- consulenti legali</li><li>- manutentori vari (idraulico, elettricista, falegname, fabbro, etc.)</li><li>- fornitori per utenze luce, acqua</li></ul>	consulenza, prestazioni di servizi, forniture	tempestività nei pagamenti e chiarezza

e gas		
	prestazione di servizio	

**COSA MIGLIORARE:**

- sottoporre ai fornitori in questionario, per favorire la consapevolezza dell'interazione con Sos Casa e valutare il loro grado di consapevolezza della mission della cooperativa., anche creando relazioni;
- creare una filiera di fornitori consapevoli utili per la gestione delle manutenzioni degli immobili..

**Sostenitori**

CHI	TIPO DI COLLABORAZIONE	ASPETTATIVE
- Fondazione Cariverona	Ha sostenuto l'azione della cooperativa per il progetto AttivaRSI	Proposta di progetti socialmente impattanti, che portino a reali ricadute nella società. A Sos Casa è chiesta affidabilità, trasparenza e correttezza.
- Parrocchie e privati	Hanno sostenuto l'azione della cooperativa nell'attività ordinaria	Contribuire a migliorare le condizioni di vita di chi è in difficoltà abitativa.
- Banca Etica	Sostiene la cooperativa con mutui a tassi agevolati	Richiesta di mutui per progetti socialmente rilevanti. A Sos Casa è richiesta puntualità nei pagamenti e controllo della gestione finanziaria e della sostenibilità economica degli interventi

**COSA MIGLIORARE :**

- Continuare a controllare la sostenibilità economica della cooperativa e mantenere la credibilità per gli enti finanziari.
- ricercare nuovi fondazioni o enti interessati a sostenere progetti di Sos Casa.

## Pubbliche amministrazioni

CHI	TIPO DI COLLABORAZIONE	ASPETTATIVE
<ul style="list-style-type: none"><li>- Comune di Villafranca</li><li>- Comune di Pastrengo</li><li>- Comune di Nogarole Rocca</li><li>- Comune di Prato</li><li>- Usl</li><li>- Ater</li><li>-</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- formale e informale</li></ul>	Sviluppo condiviso e in sussidiarietà di progetti socialmente rilevanti ai fini di garantire l'alloggio alle famiglie in difficoltà o con problemi all'accesso alla casa, garantendone l'accompagnamento sociale.
<ul style="list-style-type: none"><li>- Rappresentanti politici sensibili alle tematiche del diritto alla casa</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- informale</li></ul>	Proposte e supporto rispetto lo sviluppo di politiche abitative.

### COSA MIGLIORARE

- mantenere costante il dialogo con le istituzioni
- ricercare nelle istituzioni pubbliche i soggetti più propensi all'ascolto e alla collaborazione per saldare maggiormente il confronto e l'azione in sussidiarietà.

## Enti di ricerca e formazione - Università

CHI	TIPO DI COLLABORAZIONE	ASPETTATIVE
Università di Verona - Dipartimento di Scienze Giuridiche	Joint project	Supporto e indicazioni utili ai fini della ricerca accademica rispetto alla pratiche sviluppate localmente e a livello nazionale Supporto alla pubblicazione

### COSA MIGLIORARE

- diffondere maggiormente la pubblicazione accademica,
- cercare maggiori occasioni di confronto in ambito accademico, cercando sinergie anche con dipartimenti diversi.

#### 4. Persone che operano per l'ente

Tutti i soci cooperatori secondo lo statuto ne condividono le finalità e si impegnano a collaborare nelle attività sociali previste secondo art. 3 dello statuto ( così come approvato in data 14/12/2004). La cooperativa nasce come cooperativa di “utenza ” tutti contribuiscono con le proprie possibilità al raggiungimento degli obiettivi della cooperativa. La cooperativa ha una natura fortemente mutualistica orientata ad avere soci coprotagonisti dell'ideazione e gestione dei servizi in riferimento alle proprie competenze e disponibilità.

La cooperativa promuove e incentiva la formazione dei propri soci cooperatori e in particolare alcuni soci cooperatori e membri del consiglio di amministrazione hanno partecipato ai seguenti eventi formativi:

29 gennaio 2020: Workshop Partecipativo “Immigrazione e discriminazioni nell'accesso alla Casa. Verso risposte integrate nei capoluoghi del Veneto”, Cattedra Unesco SSIIM - Verona. (3 soci partecipanti)

17-18 febbraio 2020: Seminario “Ricompone i divari Politiche e progetti territoriali contro le disuguaglianze” (Politecnico di Milano) - progetto DASTU-Dipartimento di Eccellenza sulle Fragilità territoriali 2018-2022 in collaborazione con Forum Disuguaglianze Diversità. Organizzato da: Alessandro Coppola, Matteo Del Fabbro, Arturo Lanzani, Gloria Pessina e Federico Zanfi (1 socio partecipante)

Ciclo di 4 webinar sul tema: **Abitare Sociale**, promossi da InLAB.

30 ottobre 2020 **\*Abitare innovativo e welfare territoriale\***

Nuove tendenze nel campo dell'abitare innovativo e le ricadute in termini di welfare territoriale. Interviene Enrico Brammerini: docente dell'Università di Trento e senior partner di Elea srl. (1 socio partecipante)

06 novembre 2020 **\*Esperienze istituzionali innovative\***

Quando l'amministrazione locale investe in progetti innovativi di rivitalizzazione del territorio. Dialogo con amministratori locali promotori di sperimentazioni abitative coraggiose. Con ISRAA (Istituto per Servizi di Ricovero e Assistenza agli Anziani) che ci presenterà il progetto Borgo Mazzini Smart cohousing - ISRAA Treviso (1 socio partecipante)

13 novembre 2020 **\*Esperienze innovative dal basso\***

Nascita e sviluppo di progetti bottom up di abitare innovativo: scopriamo come possono nascere esperienze di rigenerazione e ascoltiamo il racconto di chi sta sviluppando nuovi progetti abitativi. Intervengono: Antonio Vercellone, assegnista di ricerca in Diritto Civile all'Università di Torino e Gaia Redaelli, architetto e docente al Politecnico di Milano. (1 socio partecipante)

20 novembre 2020 **\*Sostenibilità e gestione di interventi di social housing\***

Incontro dedicato alla progettazione e gestione di interventi di abitare innovativo. Da dove partire? Come rendere sostenibile un progetto? Come gestire la parte sociale e immobiliare degli interventi? con Gianluca Nardone e Alice Beverley, KService Impresa Sociale S.r.l. (2 socio partecipante)

17-18 novembre 2020 **Urban Promo Social Housing webinar**

<https://urbanpromo.it/2020/sede-evento/milano-social/>

(2 soci partecipante)

OBIETTIVI 2019	RISULTATI OTTENUTI	OBIETTIVI DI MIGLIORAMENTO
- Favorire la formazione dei soci operatori sui temi legati all'housing	- Alcuni soci operatori formati e aggiornati in merito alle tematiche della gestione socio immobiliare	- Ampliamento del numero di soci operatori formati e aggiornati in merito alle tematiche della gestione socio immobiliare

## 5. Obiettivi e attività

Da marzo 2020 a dicembre 2020, Sos Casa ha dovuto affrontare la sfida dettata dall'emergenza sanitaria, che ha inasprito le condizioni socio-economiche della popolazione e anche di molti soci cooperatori. La crisi e le difficoltà lavorative di molti soci hanno toccato anche la capacità di spesa per i servizi abitativi delle famiglie. Tale fattore si è rivelato particolarmente rischioso per la sostenibilità della gestione economica della cooperativa; pertanto la cooperativa ha messo in campo diverse azioni formali e informali per cercare di migliorare la situazione di molte famiglie informandole e accompagnandole nelle richieste degli aiuti messi a disposizione da enti istituzionali e filantropici. Tali azioni, assieme alla sospensione temporanea di uno dei mutui della cooperativa (permesso dai Decreti Ministeriali per la crisi in atto), hanno permesso alla cooperativa di non risentire particolarmente della crisi a livello di sostenibilità economica. Inoltre la difficoltà di spostamento a seguito delle continue restrizioni di circolazione nei territori, ha certamente impattato negativamente ai fini dell'accompagnamento sociale degli inquilini con particolari problematiche, ma anche a livello di coesione tra soci cooperatori.

### Servizi di gestione socio-immobiliare

#### - Gestione socio immobiliare degli appartamenti a Verona e provincia

Nella gestione degli immobili assegnati ai soci si tiene conto non solo delle condizioni di salubrità e di coerenza tra il numero di persone che compongono il nucleo (che sono ovviamente prerequisiti in fase di assegnazione, una volta accertate le altre condizioni di necessità che motivano l'adesione alla Cooperativa), ma anche, nel continuo, della "cultura della casa" di cui ciascun assegnatario è portatore, sia per provenienza geografica, sia per età, sia per tipologia del nucleo (giovani, single, famiglie con figli).

Costante quindi l'intento "educativo" nella tenuta dell'alloggio e degli spazi in comune con altri soci o con altri condomini.

Il supporto riguarda spesso la gestione delle utenze, ambito complesso e burocratico, con formalità e modulistica particolarmente ostiche per soci di origine straniera, sia in fase di impianto che di prosecuzione delle forniture. Anche le abitudini domestiche, che incidono sui consumi di energia e acqua, così come il rispetto delle norme di gestione dei rifiuti (separazione, conferimento, calendario raccolta "porta a porta") sono oggetto di dialogo e sensibilizzazione, spesso in coordinamento con le funzioni pubbliche competenti.

OBIETTIVI PREVISIONALI DEL 2019	RISULTATI OTTENUTI NEL 2020	OBIETTIVI DI MIGLIORAMENTO PER IL 2021
<ul style="list-style-type: none"><li>- Garantire una buona gestione socio-immobiliare</li><li>- Ridurre le problematiche di morosità</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Andamento costante nella cura e manutenzione degli appartamenti</li><li>- Mantenimento di un basso tasso di morosità</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Monitorare e in caso avviare un'azione legale per il rientro di alcune morosità.</li><li>- Rafforzamento e monitoraggio delle</li></ul>

		condizioni socio-economiche e lavorative degli inquilini - Maggiore collaborazione e coordinamento con altri attori locali per inserimento abitativo di richiedenti asilo
--	--	--

**- Gestione socio immobiliare appartamenti in concessione Ater, convenzione Affittare in Fiducia e progetto AttivaRSI**

Nel caso della concessione da Ater, così come in altre situazioni di condominio degli alloggi di Sos Casa, è costante il dialogo con gli amministratori di condominio per un equilibrato inserimento delle famiglie beneficiare in contesti talora “consolidati” di residenti (tali anche da decine di anni, per assegnazione di case popolari effettuate negli anni '70 e '80 e ancora in essere). In questo caso l'obiettivo è dirimere possibili controversie e incomprensioni tra i soci e le persone anziane e diffidenti, spesso presenti in tali contesti, con l'obiettivo di creare occasioni di incontro e scambio volte al superamento dei pregiudizi.

A fine 2017 è stata stipulata una concessione con Ater per la ristrutturazione e la gestione socio immobiliare di 5 appartamenti sfitti a Villafranca secondo la DGRV 1134 del 1/7/2014 per 15 anni.

Il 2020 ha visto il proseguire della gestione socio immobiliare degli appartamenti.

Pur ostacolata dall'“impatto della crisi pandemica, la gestione sociale degli appartamenti non si è mai fermata; sono state messe in campo particolari attività di monitoraggio e supporto degli utenti beneficiari, anche in relazione ai bisogni emergenti con la crisi, che ha causato la diminuzione e la perdita di lavoro di alcuni soggetti accolti. Le progettualità sociali predisposte a fine 2019 per migliorare la qualità dell'abitare nel contesto (con il progetto AttivaRSI che ha il sostegno di Cariverona) e la garanzia concordata con i Servizi Sociali del Comune di Villafranca con la convenzione “Affittare in Fiducia”, hanno permesso di presidiare e supportare le 5 famiglie, contemporaneamente garantendo la sostenibilità economica dell'azione generale della cooperativa.

Nell'ambito del bando “Servizi di prossimità 2019” promosso da Fondazione Cariverona, Sos Casa ha presentato il progetto “AttivaRSI - Attivazione di risposte sostenibili e integrate” con il fine di sviluppare servizi di prossimità e migliorare la coesione sociale nel contesto abitativo di edilizia residenziale pubblica in via Sommacampagna, dove la cooperativa gestisce 5 appartamenti in convenzione con Ater. Nel corso del 2020, la situazione pandemica ha limitato la possibilità di intervento sul campo e le attività socializzanti previste in fase iniziale di progetto, e ha obbligato ad una revisione dell'impostazione generale a seguito di una lettura dei bisogni mutati a causa dell'aggravarsi e del proseguire dell'emergenza sanitaria. L'emergenza sanitaria ha infatti fortemente impattato su taluni nuclei famigliari, a causa della perdita o della forte riduzione degli orari di lavoro. Nel corso del 2020 è stata fatta nei mesi gennaio/febbraio, in epoca pre-Covid19, una prima lettura dei bisogni del contesto abitativo tramite analisi documentale in possesso dei servizi sociali e la realizzazione di interviste presso 18 nuclei familiari. In seguito nei mesi di aprile/maggio, e poi a settembre, sono state rilevate le mutate esigenze tramite contatti telefonici agli inquilini con cui vi era stata la prima intervista nella prima fase e sono stati attivati dei servizi di assistenza in connessione

con Caritas e i servizi sociali; da parte di taluni soci cooperatori è stato dato un aiuto ad alcuni nuclei di residenti di origine straniera nella compilazione di richieste di contributi all'affitto e ai buoni spesa, e sono state attivate alcune azioni specifiche delineate a partire dalle esigenze emerse, quali i servizi di supporto scolastico per bambini figli di immigrati con particolari difficoltà educative. La revisione del progetto è stata presentata e approvata da Fondazione Cariverona a fine 2020 e il progetto è tuttora attivo.

OBIETTIVI 2019	RISULTATI OTTENUTI	OBIETTIVI DI MIGLIORAMENTO
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Garantire una buona gestione socio-immobiliare</li> <li>- Migliorare la coesione sociale nel contesto condominiale, tra soci inquilini Ater e gli altri residenti.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Andamento costante nella cura e manutenzione degli appartamenti</li> <li>- Le azioni messe in atto per favorire il miglioramento della coesione sociale sono state rese più difficili dalla presenza del Covid.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Migliorare la coesione sociale nel contesto condominiale, tra soci inquilini Ater e gli altri residenti.</li> <li>- Ottimizzare l'impegno del budget stanziato dal finanziatore.</li> </ul>

#### - **Gestione socio immobiliare proprietà Prato**

Nel caso degli alloggi di proprietà o in comodato nella zona di Prato, va sottolineata l'intensa collaborazione con le locali realtà del Movimento Emmaus, che hanno contribuito in modo determinante nelle fasi di ristrutturazione e attivazione delle strutture. In quella zona è significativo il riconoscimento ottenuto dalla Diocesi, che ha portato fin dai primi anni '2000 ai comodati di San Leonardo (ora purtroppo dismesso per insormontabili questioni strutturali e logistiche), Narnali e S. Ippolito in Piazzanese.

Mentre lolo è un contesto abitativo "tradizionale" di proprietà, a Narnali viene ospitata una comunità anche residenziale con inserimento lavorativo di donne con problemi psichiatrici – e, nel corso del 2020, nello stesso contesto, si è dato avvio a due esperienze di autonomia abitativa in coordinamento coi Servizi Sociali del Comune.

A S. Ippolito in Piazzanese è stata attivata e formalizzata, sempre nel 2020, la collaborazione con l'Associazione Toscardina OdV (facente capo all'Operazione Mato Grosso) per la residenza di loro giovani volontari in coabitazione, oltre che come base per le attività svolte, anche in forma di esperienze residenziali di gruppo nei fine settimana (la dimensione della struttura lo consente - anche se ora sospese per le vicende pandemiche). Periodici incontri di scambio, nel 2020 più spesso online, con i ragazzi che vi risiedono consentono di apprezzare le comuni esperienze di solidarietà perseguite.

Va sottolineato, nella zona di Prato, un increscioso caso di morosità e indolenza che ha portato la Cooperativa a decidere una azione legale di liberazione di una delle unità di proprietà a lolo.

OBIETTIVI 2019	RISULTATI OTTENUTI	OBIETTIVI DI
----------------	--------------------	--------------

		MIGLIORAMENTO
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Garantire una buona gestione socio-immobiliare</li> <li>- Riorganizzare il presidio locale a Prato</li> <li>- Rigenerare le relazioni con enti e associazioni del territorio</li> <li>- Risolvere le problematiche di morosità</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Miglioramento della cura e manutenzione degli appartamenti di proprietà</li> <li>- Individuazione di persone attive per la gestione e il presidio locale</li> <li>- Iniziata l'azione legale per il rientro di morosità</li> <li>- Risolta una situazione di morosità e avviati nuovi contratti in collaborazione con i servizi sociali locali</li> <li>- Stipulato contratto con Toscandina ODV</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Supportare maggiormente a situazioni segnalate da Emmaus Prato</li> <li>- Risolvere l'azione legale avviata</li> </ul>

**- Collaborazione con Samaritano per la gestione socio-immobiliare di richiedenti asilo e stranieri in possesso di status di protezione in uscita dai percorsi di accoglienza straordinaria.**

A partire dal 2019 la cooperativa ha avviato una serie di progettualità in collaborazione con la Cooperativa il Samaritano, per favorire l'inclusione sociale di soggetti deboli, in particolare migranti e immigrati in uscita dai percorsi di accoglienza straordinaria e in possesso del riconoscimento dello status di protezione presenti nel territorio veronese.

La prima azione avviata è stata nell'ambito del progetto "Verso l'autonomia abitativa" per la gestione socio immobiliare di tre appartamenti in affitto da privati, localizzati nel quartiere di Santa Lucia di Verona, che ha previsto l'inserimento abitativo di 10 stranieri usciti dal sistema di accoglienza straordinaria e in possesso del riconoscimento dello status di protezione. In questo progetto, Sos Casa si è occupata principalmente della gestione amministrativa degli alloggi sociali e di accompagnamento sociale per le questioni legate alla casa (contratti d'affitto con gli inquilini / rapporti con la proprietà / gestione manutenzioni e utenze / gestione del fondo di garanzia) in affiancamento al Samaritano che si è occupato di supportare gli inquilini di favorire il loro inserimento sociale.

Nel corso del 2020, lo scadere del contratto e il mancato rinnovo del contratto di affitto di uno di tali alloggi ha richiesto la ricerca di una nuova soluzione abitativa per due inquilini, che è avvenuta nel mese di agosto con l'accoglienza all'interno di uno degli appartamenti di proprietà della Cooperativa, secondo le tradizionali modalità di gestione diretta.

La seconda azione di collaborazione avviata si inquadra nel progetto di accoglienza del Samaritano/Caritas per l'accoglienza di stranieri provenienti da corridoi umanitari. La cooperativa ha collaborato occupandosi prevalentemente della gestione socio-immobiliare di un immobile a Campazzo di Valeggio affiancati dagli operatori del Samaritano e dai volontari di Caritas locale per il supporto all'inserimento sociale dei richiedenti asilo.

La terza azione avviata in parallelo alle altre è di messa a disposizione di expertise per la gestione immobiliare e facility management nell'ambito di altri appartamenti per accoglienza di persone in uscita da percorsi di accoglienza e in possesso di status di protezione. Tale collaborazione si è espletata attraverso singole consulenze sulla fattibilità di progetti di avvio all'interno di appartamenti da riattare nel complesso "San Benedetto" di Verona, sia per l'accompagnamento all'avvio di nuovi appartamenti in affitto, con l'allestimento della struttura come dotazioni e arredamento e la gestione delle utenze.

OBIETTIVI 2019	RISULTATI OTTENUTI	OBIETTIVI DI MIGLIORAMENTO
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Favorire l'inclusione sociale e l'accoglienza abitativa di soggetti deboli con status di protezione internazionale in uscita dai centri di accoglienza.</li> <li>- Garantire una buona gestione socio-immobiliare degli appartamenti reperiti</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Favorita la stipula di contratti d'affitto temporanei e con costi sostenibili con proprietari privati</li> <li>- Accolti 12 ragazzi in uscita dai CAS</li> <li>- Garantita la cura e la manutenzione degli appartamenti</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stabilizzazione dei contratti di affitto temporanei in scadenza</li> <li>- Maggiore collaborazione e coordinamento con altri attori locali per l'inserimento abitativo di richiedenti asilo</li> </ul>

### I numeri del 2020 dei servizi di gestione socio-immobiliare

N. di persone che beneficiano dei servizi di housing: 96

N. di appartamenti in gestione: 48

di cui N. di appartamenti in proprietà 27

#### Zona VERONA

Pizzoletta 5 (proprietà)  
 Pozzomoreto 5 (comodato da Comune Villafranca)  
 Quaderni 6 (proprietà)  
 Bagnolo 3 (proprietà)  
 Pastrengo 10 (proprietà)  
 Ater Villaf. 5 (concessione da Ater Verona)  
 S. Lucia VR 3 (gestione da privati/richiedenti asilo)

#### Zona PRATO

lolo 3 (proprietà)

Narnali4 (comodato da Parrocchia)

S.Ippolito 4 (comodato da Parrocchia)

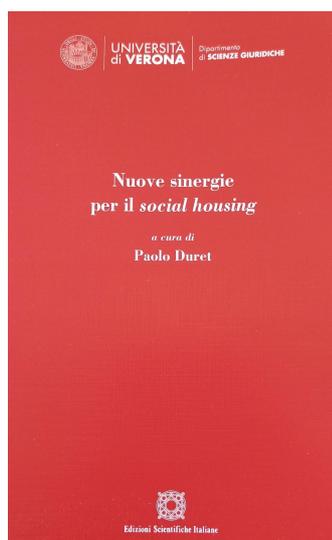
## Promozione culturale, divulgazione e ricerca sui problemi legati all'accesso alla casa

In coerenza con lo spirito del movimento Emmaus, la Cooperativa opera anche per la comprensione e la sensibilizzazione sul generale problema del diritto all'abitazione.

Nel 2020 sono state realizzate le seguenti principali attività:

### - Progetto di Ricerca “Nuove sinergie per il Social Housing”

Il 2020 ha visto la conclusione della ricerca in joint project con il Dipartimento di Scienze Giuridiche dell'Università di Verona dal titolo “Nuove Sinergie per il Social Housing”. Nei mesi di gennaio e febbraio sono state realizzate interviste conoscitive con importanti player delle politiche abitative a livello nazionale (Federcasa, Fondazione Housing Sociale, Cassa Depositi e Prestiti CDP investimenti SGR, Cisl Direzione Nazionale). Nel corso dell'anno l'Università di Verona con il prof. Duret ha curato e redatto la pubblicazione che contiene diversi contributi e punti di vista legati al tema del social housing, tra cui anche il contributo della Cooperativa Sociale Sos Casa. Il testo è stato pubblicato con titolo “Nuove sinergie per il social housing” con la casa editrice Edizioni Scientifiche Italiane a fine 2020.



OBIETTIVI 2019	RISULTATI OTTENUTI	OBIETTIVI DI MIGLIORAMENTO
<ul style="list-style-type: none"><li>- Concludere la pubblicazione della ricerca con l'università</li><li>- Organizzare un seminario pubblico sui temi del diritto alla casa e per evidenziare il ruolo attivo del terzo settore</li><li>- Dare ampia diffusione alla pubblicazione</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Realizzata la pubblicazione della ricerca con contributi di diversi soggetti attivi nel campo del social housing.</li><li>- Non realizzato il seminario pubblico di presentazione degli esiti della ricerca a causa dall'emergenza sanitaria</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Dare maggiore diffusione alla pubblicazione</li></ul>

	legata al Covid.	
--	------------------	--

**- Organizzazione di webinar “Quali misure per il sostegno all’affitto?”**

Nel corso del 2020, la situazione pandemica ha aggravato il disagio abitativo, ma alcune misure per il sostegno sono state approntate. La cooperativa con la collaborazione della cooperativa Energie Sociali, i Servizi Sociali del Comune di Villafranca e la Comunità Emmaus di Villafranca ha organizzato un webinar per gli operatori sociali del terzo settore con lo scopo di illustrare i sostegni economici messi in campo dalla Regione Veneto e fornire indicazioni utili per l’assistenza nella compilazione delle richieste delle persone più fragili. A tale incontro hanno partecipato oltre i relatori 6 soci della cooperativa Sos Casa, 2 soci della cooperativa Casa per L’immigrato,



**Emergenza Covid-19**  
**QUALI MISURE PER IL SOSTEGNO ALL’AFFITTO?**  
 Requisiti e modalità di richiesta di contributi per l’affitto da parte di famiglie in difficoltà a causa dell’emergenza sanitaria Covid, previsti dalla Delibera Regione Veneto n.622 del 19 maggio 2020

Introduce: **Renato Ferraro**  
 (Coop. Soc. Sos Casa)

Relazione: **Alberto Bragheffi**  
 (Coop. Soc. Energie Sociali)

Interviene: **Umberto Bertezolo**  
 (Resp. Settore Servizi Sociali Comune di Villafranca)

Per info: [info@soscasa-onlus.it](mailto:info@soscasa-onlus.it)  
 Aggiornamento per operatori del Terzo Settore

ZOOM ID 996 455 857 15  
 Link -> <https://unipd.zoom.us/j/99645585715>  
**webinar online**  
**18 GIUGNO 2020**  
**18 : 00 / 19 : 00**

**ES** ENERGIE SOCIALI  
**SOS CASA**  
**EMMAUS**

OBIETTIVI 2019	RISULTATI OTTENUTI	OBIETTIVI DI MIGLIORAMENTO
- Mantenere viva l’attenzione sui temi dell’accesso alla casa.	- Diffusione e formazione gli operatori rispetto alle possibilità date dai sostegni previsti dagli interventi regionali a seguito della crisi economica per la pandemia	- Se ci fossero altre occasioni di formazione ampliare il coinvolgimento di altri attori sociali attivi nel campo del social housing.

**- Partecipazione alle ricerche universitarie:**

Nel corso del 2020, la cooperativa è stata coinvolta in due ricerche universitarie partecipando alle interviste delle ricercatrici del progetto Impact della Regione Veneto promosso dall’Osservatorio regionale Antidiscriminazione e dal progetto dell’Università luav di Venezia sull’accesso alla casa in Veneto, partecipando anche ad un workshop di rete organizzato dall’università.

- Progetto IMPACT Regione Veneto - Osservatorio regionale antidiscriminazione
- Progetto IUAV sull’accesso alla casa in Veneto - partecipazione al WORKSHOP PARTECIPATIVO “Immigrazione e discriminazioni nell’accesso alla Casa. Verso risposte integrate nei capoluoghi del Veneto”,

OBIETTIVI 2019	RISULTATI OTTENUTI	OBIETTIVI DI MIGLIORAMENTO
- Rimanere in collegamento con gli enti di ricerca e favorire la diffusione e lo studio legato alle tematiche delle politiche abitative e del diritto alla casa.	- Contributo alle ricerche universitarie per favorire la diffusione e lo studio dell'esperienza di Sos Casa.	-Prosecuzione della disponibilità ad ulteriori ricerche universitarie

**- Azioni di rete**

Partecipazione ai seguenti eventi:

- Partecipazione ai tavolo istituzionale per il Contrasto alla povertà e l'emergenza abitativa.
- Partecipazione al tavolo informale per la seconda accoglienza dei richiedenti protezione internazionale.

OBIETTIVI 2019	RISULTATI OTTENUTI	OBIETTIVI DI MIGLIORAMENTO
- Fare rete con altri enti	- Partecipazione a tavoli istituzionali e non;racordo con le istituzioni per le problematiche legate all'accoglienza; scambio di conoscenza di pratiche con altri enti del terzo settore.	-Prosecuzione del lavoro di rete

## 6. Situazione economico-finanziaria

Una valutazione della situazione economico-finanziaria riferita al 2020, al di là di principi generali di sostenibilità economica ed equilibrio gestionale, non può prescindere dalla vicenda della pandemia, che ha condizionato tutte le attività della Cooperativa e dei soci, a partire dalla rarefazione dei contatti, motivata dalle chiusure di mobilità e dalle cautele da adottare in ogni occasione di incontro. In settori di presenza lavorativa di soci ospitati si sono registrate chiusure e difficoltà di percezione degli stipendi (es. ristorazione, aeroporto, turismo). I rimborsi dai soci sono la principale fonte di introito per far fronte agli impegni della Cooperativa, in primis il servizio del debito, e garantiscono la sostenibilità economica della Cooperativa. Secondario è infatti l'affidamento su fondi pubblici o elargizioni private che sono sempre aleatorie nell'importo e nei tempi.

Nel corso del 2020 sono state quindi attentamente considerate le condizioni di ciascun socio e famiglia rispetto alla continuità del reddito – non solo per il carico dei costi abitativi, ma anche per tutti le altri inevitabili spese correnti.

Sono state valutate anche le possibilità di sostegno pubblico indiretto nel periodo pandemico, suggerendo e affiancando i soci nelle formalità di accesso ai fondi stanziati per l'emergenza (in particolare contributi per alimentari e affitti).

STATO PATRIMONIALE RICLASSIFICATO				
	Anno 2020		Anno 2020	
<b>ATTIVO</b>			<b>PASSIVO</b>	
Imm. Materiali	1.749.607		Finanziamenti bancari	418.899
Imm. Immateriali	1.113		Finanziamenti soci	523.635
<b>IMMOBILIZZI</b>	<b>1.750.720</b>	97%	Altri debiti	37.304
Crediti	9.932		Ratei e risconti	24.129
Liquidità	43.125		<b>TOT. PASSIVO</b>	<b>€ 1.003.967,00</b>
<b>CIRCOLANTE</b>	<b>53.057</b>			
			<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>€ 799.810,00</b> 44%
<b>TOT. ATTIVO</b>	<b>€ 1.803.777,00</b>		<b>TOT. PASSIVO E NETTO</b>	<b>€ 1.803.777,00</b>

Lo Stato Patrimoniale della Cooperativa evidenzia che la consistenza dell'Attivo corrisponde praticamente agli investimenti immobiliari effettuati negli anni per la dotazione di alloggi da destinare all'attività sociale (97% dell'Attivo di Bilancio). Una quota significativa della gestione corrente è comunque costituita dalla liquidità che consente di affrontare gli impegni quotidiani. Il Passivo, ovvero le fonti con le quali gli investimenti sono stati finanziati, è costituito alla fine del 2020 per quasi la metà (44%) da mezzi propri, risultato della pluriennale positiva gestione e dei contributi ottenuti a fondo perduto, mentre i finanziamenti verso il sistema bancario – mutui tutti in regolare ammortamento, il principale dei quali con Banca Etica di cui la Cooperativa è socia – superano di poco i 400.000 euro, con scadenze progressive fino al 2029.

SOVENTORI IN CONTO ESERCIZIO	
	Anno 2020
Comune Villafranca	3.770
Comune Prato	1.500
Cinque per mille	258
<b>Soventori pubblici</b>	<b>€ 5.528,00</b>
Erogazioni liberali	1.190
Assoc. Oltre Confine	1.821
Parrocchie Villafranca	1.080
Emmaus	7.941
<b>Soventori privati</b>	<b>€ 12.032,00</b>
<b>Contributi c/ esercizio</b>	<b>€ 17.560,00</b>

La tabella dei contributi ottenuti nel 2020 per la gestione corrente riflette economicamente la positiva relazione con Enti Pubblici (i primi responsabili del Welfare sociale e abitativo) e Religiosi e con privati che condividono finalità della Cooperativa e impegni a favore di nostri soci.

Costantemente significativo anche il ruolo di Emmaus nel sostegno economico alla Cooperativa. Marginale l'apporto ottenuto dal 5 per mille, in questo ambito sarà forse necessaria una maggiore sensibilizzazione verso il pubblico, peraltro ci confrontiamo con un "mercato" dove importanti player nazionali e locali dispongono di risorse importanti per attivare campagne pubblicitarie mirate.

<b>COSTRUZIONE VALORE AGGIUNTO</b>		<b>2020</b>	
<b>A) VALORE DELLA PRODUZIONE</b>			
a) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	€	79.048,04	
b) Proventi diversi	€	15.547,10	
<b>TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE A)</b>	<b>€</b>	<b>94.595,14</b>	
<b>B) COSTI DELLA PRODUZIONE</b>			
a) Per materiali	€	574,81	
b) Per servizi	€	28.662,33	
c) Per godimento di beni di terzi (affitti passivi)	€	-	
d) Oneri diversi di gestione	€	3.754,36	
<b>TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE B)</b>	<b>€</b>	<b>32.991,50</b>	
<b>1) VALORE AGGIUNTO CARATTERISTICO LORDO (A-B)</b>	<b>€</b>	<b>61.603,64</b>	
<b>C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>			
a) Proventi diversi	-€	2,24	
b) Interessi passivi e oneri finanziari diversi	€	611,81	
<b>TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI C)</b>	<b>€</b>	<b>609,57</b>	
<b>D) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI</b>			
a) Proventi straordinari		-55.011,99	
b) Oneri straordinari		55.011,99	
<b>TOTALE PROVENTI/ONERI STRAORDINARI D)</b>		<b>-</b>	
<b>2) VALORE AGGIUNTO GLOBALE LORDO (1+C+D)</b>	<b>€</b>	<b>60.994,07</b>	
<b>E) RETTIFICHE DI VALORE</b>			
a) Ammortamenti e svalutazioni di beni non relativi alla mission	€	-	
b) Altri accantonamenti			
c) Svalutazioni finanziarie			
<b>3) VALORE AGGIUNTO GLOBALE NETTO (2+E)</b>	<b>€</b>	<b>60.994,07</b>	
<b>DISTRIBUZIONE VALORE AGGIUNTO</b>			
<b>I) AI DESTINATARI</b>			
a) Ammortamenti degli immobili	€	85.214,75	
<b>TOTALE V. A. AI DESTINATARI</b>	<b>€</b>	<b>85.214,75</b>	85,66%
<b>II) AI FINANZIATORI</b>			
a) Remunerazione del capitale di rischio			
b) Remunerazione del capitale di credito	€	6.774,41	
<b>TOTALE V. A. AI FINANZIATORI</b>	<b>€</b>	<b>6.774,41</b>	6,81%
<b>III) AD ALTRI ENTI NON-PROFIT</b>			
a) Fondi mutualistici per lo sviluppo e la promozione della cooperazione	€	16,60	
<b>TOTALE V. A. AD ALTRI ENTI NON-PROFIT</b>	<b>€</b>	<b>16,60</b>	0,02%
<b>IV) ALL'ENTE PUBBLICO</b>			
a) Tasse e imposte (al netto degli oneri sociali)	€	6.941,01	
b) Altri oneri	€	-	
<b>TOTALE V. A. ALL'ENTE PUBBLICO</b>	<b>€</b>	<b>6.941,01</b>	6,98%
<b>V) ALL'IMPRESA</b>			
a) Riserva legale	€	166,05	
b) Riserva indivisibile	€	370,84	
<b>TOTALE V. A. ALL'IMPRESA</b>	<b>€</b>	<b>536,89</b>	0,54%
<b>4) TOTALE RICCHEZZA DISTRIBUITA O TRATTENUTA (I+II+III+IV+V+VI+VII)</b>	<b>€</b>	<b>99.483,66</b>	
<b>SALDO DEL VALORE AGGIUNTO</b>		<b>- 38.489,59</b>	
<b>5) DIFFERENZA RICCHEZZA PRODOTTA E DISTRIBUITA (3-4)</b>		<b>- 38.489,59</b>	
<b>6) PRELIEVO DALLA COMUNITÀ</b>			
a) Contributi pubblici in conto esercizio		5.528,44	
b) Contributi pubblici in conto capitale		16.082,11	
c) Contributi privati in conto esercizio		12.032,72	
d) Contributi privati in conto capitale		4.846,32	
<b>TOTALE PRELIEVO DALLA COMUNITÀ</b>		<b>38.489,59</b>	38,69%
<b>7) SALDO FINALE (5+6)</b>		<b>-</b>	

L'elaborazione del prospetto di creazione e distribuzione del valore aggiunto di SOS CASA è stato adattato alla natura della cooperativa stessa, che ha la caratteristica di essere una cooperativa

sociale che offre opportunità abitative ai propri soci. Per rendere davvero conto di come la cooperativa impieghi socialmente le risorse economiche è quindi necessario analizzare la struttura dei suoi costi, ed in particolare quelli relativi agli ammortamenti. Questi, infatti, derivano da investimenti realizzati per aumentare la disponibilità di alloggi della Cooperativa, a fronte di un mercato “avaro/assente” nei confronti delle categorie in disagio abitativo. La disponibilità di alloggi in proprietà diretta – ai quali possono essere assimilati quelli ottenuti in comodato/concessione, vista la durata pluriennale di questi accordi – consente di offrire ai soci un servizio di ospitalità libero dai condizionamenti del mercato, tra l'altro a costi contenuti (la metà, in media, dei prezzi “liberi”) e sostenibili per le soventi precarie entrate dei beneficiari. Gli investimenti effettuati nel corso dei decenni generano quindi dei benefici che ricadono direttamente sui soci ospitati. Non possono quindi essere considerati meri costi strumentali, ma entrano a pieno titolo nella distribuzione di ricchezza.

A partire da questa premessa emerge che SOS CASA distribuisce l'85,7% della ricchezza prodotta propria ai beneficiari, tramite questa messa a disposizione degli immobili posseduti o gestiti, il che è in perfetta coerenza con la mission sociale.

Un'altra parte importante di ricchezza prodotta finisce ai finanziatori (quasi il 7%), ovvero alle banche presso le quali la coop ha acceso i mutui necessari agli investimenti di cui sopra; è un'altra partita che è dovuta, appunto, alla tipologia di attività, ed è quindi strettamente connessa alle finalità sociali. Un altro 7% circa va all'Ente Pubblico, quindi in favore della collettività più ampia, sotto forma di imposte.

Come si può vedere l'impresa trattiene per sé una quota minima di ricchezza, uno 0,5% circa, preferendo investire il più possibile nelle proprie attività.

Come è abbastanza normale, la cooperativa riesce a distribuire il valore aggiunto sopra descritto anche grazie all'aiuto da parte della propria comunità. Il cosiddetto “prelievo”, ovvero i contributi ricevuti, rappresentano per SOS CASA quasi il 39% della ricchezza distribuita, evidenziando come sia particolarmente attrattiva. Si tratta di una percentuale che potrebbe sembrare eccessiva per un'impresa ancorché sociale, ma va considerato che in questa pesano molto, per la parte in conto capitale, contributi deliberati per la copertura degli investimenti, secondo una prassi di sostegno che è abbastanza diffusa, e per la parte in conto esercizio è prevalente la quota di Emmaus, della cui rete la cooperativa sociale è espressione.”

## **7. Altre informazioni: indicazioni su contenziosi/controversie in corso che sono rilevanti ai fini della rendicontazione sociale;**

Nel corso del 2020 merita segnalare due fatti rilevanti – di cui uno solo, il secondo, in effetti classificabile come “contenzioso” – per gli aspetti sociali connessi.

Il primo fatto riguarda la rinuncia ad un comodato in essere con la Parrocchia di Gamberame nella zona di Prato, motivato dalla impossibilità di portare a termine i lavori di ristrutturazione di una chiesina in collina con edifici rustici annessi. Il comodato era stato siglato nel 2003 – sulla scorta dei buoni rapporti con la locale Curia, che ha poi portato ai successivi accordi della stessa natura di Narnali e S. Ippolito. Dopo i primi lavori di consolidamento delle strutture, il progetto si è presentato più complesso e oneroso del previsto, per un impegno che si è rivelato insostenibile rispetto ad altri progetti di maggiore efficacia e sostenibilità. Anche la localizzazione defilata dei fabbricati, con una prospettiva di complessa gestione per la distanza dall'abitato, sarebbe stato un elemento di dissuasione per eventuali casi da accompagnare, specie di famiglie con figli minori. La Curia è stata informata del fatto, rimarcando comunque l'impegno della Cooperativa a proseguire con la gestione

degli altri fabbricati ottenuti in comodato – gestione quanto mai significativa per il recupero di strutture di proprietà religiosa dismesse e altrimenti lasciate in abbandono a fronte di pressanti necessità abitative per tante famiglie e persone.

Il secondo fatto, per il quale siamo stati costretti ad avviare nel 2020 una procedura legale di rilascio, è una controversia per un caso di occupazione abusiva di un nostro alloggio: dopo il decesso della socia a suo tempo assegnataria, la figlia ha continuato a risiedere nell'abitazione concessa, senza tuttavia essere mai ammessa alla Cooperativa, né corrispondere un rimborso spese per il servizio abitativo, né riscontrare l'impegno dei nostri operatori che hanno cercato in tutti i modi di instaurare un dialogo con la persona, ricevendo sistematici rifiuti alla collaborazione proposta (compreso un possibile inserimento lavorativo presso "Le Rose" di Emmaus). Lo spiacevole episodio – nella trentennale storia della Cooperativa solo in un altro caso è stata adottata una simile misura - che non è prevedibile nei tempi di soluzione è tuttavia un'azione necessaria per la tutela non solo economica della Cooperativa vista la pluriennale durata della querelle, ma anche come monito per gli altri soci ospiti alla necessità di rispetto delle regole.

### **Ambiente**

Negli anni la cooperativa ha sviluppato una serie di interventi di recupero degli immobili residenziali esistenti dismessi o sottoutilizzati, e oltre a favorire una riduzione di consumo di suolo, ha adottato criteri di sostenibilità e risparmio energetico. In tutti gli interventi di ristrutturazione e adeguamento degli immobili gestiti dalla cooperativa per l'accoglienza dei soci, la cooperativa ha infatti operato migliorando le prestazioni energetiche degli immobili, in riferimento all'involucro edilizio e/o all'impiantistica. La cooperativa intende confermare tali scelte che risultano fondamentali oltre che per migliorare l'impatto ambientale della propria azione, anche per contenere le spese energetiche delle famiglie socie che risiedono negli immobili, favorendo di fatto una sostenibilità sociale ed economica. Anche se nel 2020 non sono stati realizzati interventi di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione di immobili, tali criteri ambientali sono ben presenti e saranno adottati in futuri interventi.

## **8. Monitoraggio svolto dall'organo di controllo (modalità di effettuazione ed esiti):**

L'organo di controllo della Cooperativa, costituito dal Revisore Unico rag. Fin Riccardo, ha esercitato periodicamente nel corso del 2020 i compiti di monitoraggio a lui attribuiti in virtù del ruolo, oltre che sugli aspetti contabili e legali, anche per quanto riguarda i requisiti sociali della gestione stessa attraverso il costante e approfondito dialogo con gli amministratori su eventi e strategie e l'analisi della documentazione fornita.

Secondo quanto accertato dal Revisore, l'attività esercitata in via esclusiva riguarda l'attività di assistenza sociale nel quadro della normativa di settore L. 381/81 e D. Lgs 112/2017, con focus sulla gestione di alloggi sociali. Per quanto attiene il requisito dell'assenza dello scopo di lucro, il Revisore ha accertato che nel corso del 2020 è stato rigorosamente rispettato il principio di destinazione degli utili di gestione esclusivamente allo svolgimento dell'attività statutaria, con incremento del patrimonio (salva la quota destinata al Fondo mutualistico per la promozione e lo sviluppo della cooperazione). Agli amministratori e ai soci in nessuna forma sono stati distribuiti utili, fondi o riserve. Ab origine la carica di amministratore non prevede statutariamente alcun compenso.

Nel corso del 2020 non sono state effettuate raccolte pubbliche di fondi.

---