



## S.O.S. CASA COOPERATIVA SOCIALE

Sede legale: LOCALITÀ' 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 2021

---

### Indice

#### 1. Metodologia adottata

Quello che segue è il secondo 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 2021 a dicembre 2021.

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 01/01/2021 - 31/12/2021, 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 2021, tenendo in considerazione gli obiettivi che ci si era prefissati nel 2020, 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 Cooperativa Sociale

**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):** 88.99.00

**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 tuttora a distanza di 30 anni fornisce soluzioni alle 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 sociale dei soci, dall’altro promuovendo 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 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 12/1/2022).

«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;

#### 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. Nel 2021 si sono sviluppate le seguenti sinergie::**

- Comune di Villafranca - con comodato d'uso su immobili di proprietà comunale e, più recentemente, con il progetto “Affittare in fiducia” dal 2019
- Ater Verona - con la stipula della Convenzione per ristrutturazione e gestione socio-immobiliare di 5 appartamenti in via Sommacampagna a Villafranca dal 2017
- Università di Verona, Dipartimento di Scienze Giuridiche - con il progetto di ricerca “Sinergie per Social Housing”, conclusosi nel 2020 e con diffusione della pubblicazione conclusiva anche nel 2021
- Consulta Socio Assistenziale del Comune di Villafranca dal 2019
- Usl 9 distretto ovest Tavolo Povertà Piano di Zona dal 2021

**La cooperativa ha inoltre collaborato nel 2021 in modo informale anche con questi altri Enti pubblici, e in particolare:**

- Servizi Sociali dei Comuni di Villafranca, Nogarole Rocca, Pastrengo e Prato, Isola della Scala.

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

- Comunità Emmaus Villafranca;
- Cooperativa Sociale il Samaritano Verona;
- Cooperativa Sociale La Casa per gli Immigrati, Verona;
- Energie Sociali Cooperativa Sociale
- Associazione Comunità dei Giovani - Oltre il Confine, Albaré di Costermano;;
- Unità pastorale di Villafranca;
- Vicaria zona Villafranca;
- Caritas parrocchiale di Fumane - Gruppo Casa accoglienza e Gruppo "Una casa per loro".

#### **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;
- Gruppo "Una casa per loro";

#### **Rapporti e collaborazione informali con associazioni, parrocchie e gruppi del territorio della provincia di Verona**

- Caritas Parrocchiale di Villafranca;
- Società di San Vincenzo de Paoli di Villafranca;
- Té Delle Donne di Nogarole Rocca;
- Unità pastorale di Villafranca;
- Energie Sociali coop. soc.;
- Casa 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 64**
- di cui
- **soci persone fisiche n. 60**

- persone fisiche maschi 68% (n. 41)
- persone fisiche femmine 32% (n. 19)
- **associazioni /enti n. 4**
  
- età media persone fisiche 55 anni
- tra i soci persone fisiche: 53% di nazionalità o nascita straniera (n. 32), 47% italiani (n. 28)
- tra i soci di nascita straniera: 53% di origine del Ghana (n. 17), il 22% del Marocco (n. 7), il 25% di altre origini tra cui Tunisia, Gambia, Costa d'Avorio, Romania, Liberia, India, Francia, Nigeria

*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 12/1/2022)*

### ASSEMBLEA DEI SOCI

L'Assemblea ordinaria dei soci nel 2021 è stata convocata in prima convocazione per il giorno 24 giugno 2021, ma è risultata deserta, ed è stata poi tenuta in seconda convocazione in data 25 giugno 2021.

L'assemblea è stata regolarmente verbalizzata, e correttamente preposto l'elenco dei soci presenti o delegati. La partecipazione è stata di 13 soci e tra cui 5 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. 17 dello Statuto, così come approvato in data 12/1/2022)

### 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. 23 dello Statuto, così come approvato in data 12/1/2022)

Il consiglio di Amministrazione si riunisce normalmente ogni 2 mesi circa, nell'anno 2021, come l'anno precedente a causa della crisi pandemica il Consiglio si è riunito in meno occasioni e a volte online.

Nel giugno 2021 c'è stato il rinnovo del consiglio e gli attuali membri in carica sono 6 e sono i seguenti:

NOME E COGNOME	CARICA	TIPOLOGIA SOCIO	INFORMAZIONI DI MANDATO
Renato Ferraro	Presidente Consiglio di amministrazione	Socio	Atto del 25/06/2021
Nicola Gasparini	Vicepresidente	Socio	Atto del 25/06/2021
Renzo Fior	Consigliere	Socio	Atto del 25/06/2021
Mensah Thomas	Consigliere	Socio	Atto del 25/06/2021
Paolo Magalini	Consigliere	Socio	Atto del 25/06/2021
Maria Cristina Cecconi	Consigliere	Socio	Atto del 25/06/2021

In occasione del rinnovo delle cariche sociali, deliberato dall'Assemblea ordinaria del giugno 2021, è stata decisa una riduzione del numero degli amministratori, con inserimento di 2 nuovi soci nella carica, in sostituzione di consiglieri di età ormai avanzata. In particolare il socio Mensah di origine ghanese rappresenta il *trait d'union* con tale comunità nella quale è ben inserito e apprezzato - molti dei nostri ospiti sono infatti di tale nazionalità.

### **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. 25 dello Statuto, così come approvato in data 12/1/2022)

## ORGANO DI CONTROLLO

Revisore Unico: Fin Riccardo

Durante la già citata Assemblea ordinaria è stata rinnovata la nomina del revisore, con atto del 25/06/2021,

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 ospiti. Rispetto del regolamento per la gestione degli immobili da parte dei soci, puntualità negli

		obblighi e prontezza nelle risposte.
--	--	--------------------------------------

soci della cooperativa

<p><b>COSA MIGLIORARE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Migliorare il coinvolgimento nella mission della cooperativa dei soci stranieri.</li> <li>- Creare maggiori momenti di conoscenza reciproca e confronto tra i soci.</li> <li>- Favorire l'ingresso di nuovi giovani soci per la cooperativa</li> <li>- Elaborare in modo più condiviso tra i soci gli obiettivi e le strategie di Sos Casa.</li> <li>- Favorire la conoscenza e la formazione dei soci sui temi della casa.</li> <li>- Somministrare un questionario tra i soci per rilevare le aspettative e le percezioni e per identificare specifiche azioni di miglioramento</li> </ul>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### 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 Immigrati</li> <li>- Energie Sociali coop. soc.</li> <li>- Ass. Oltre Confine</li> <li>- Caritas locali</li> <li>- Sindacati SUNIA, SICET</li> <li>- Ass. Toscardina ODV</li> </ul>	Collaborazioni formali e informali	<p>Scambio di pratiche e di conoscenze sulla gestione socio immobiliare.</p> <p>Sviluppo condiviso di progetti rilevanti ai fini di garantire l'accesso alla casa per tutti.</p> <p>Trasparenza, correttezza e coerenza.</p>

<p><b>COSA MIGLIORARE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- rendere più stabile e consolidare la rete con le associazioni del territorio sui temi del diritto alla casa.</li> <li>- avere un ruolo più attivo nel proporre più progetti di rete</li> </ul>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### Fornitori

CHI	TIPO DI COLLABORAZIONE	ASPETTATIVE
<ul style="list-style-type: none"> <li>- consulenti amministrativi</li> <li>- consulenti legali</li> <li>- manutentori vari (idraulico,</li> </ul>	consulenza, prestazioni di servizi, forniture	tempestività nei pagamenti e chiarezza



elettricista, falegname, fabbro, etc.) - fornitori per utenze luce, acqua e gas		
	prestazione di servizio	

<b>COSA MIGLIORARE:</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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;</li> <li>- creare una filiera di fornitori consapevoli utili per la gestione delle manutenzioni degli immobili</li> <li>- monitorare i costi delle utenze energetiche cercando le soluzioni più sostenibili.</li> </ul>

### 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

<b>COSA MIGLIORARE :</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Continuare a controllare la sostenibilità economica della cooperativa e mantenere la credibilità per gli enti finanziari.</li> </ul>

- 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 Fumane</li><li>- Comune di Isola della Scala</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 e amministrativi 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
<ul style="list-style-type: none"><li>- mantenere costante il dialogo con le istituzioni</li><li>- ricercare nelle istituzioni pubbliche i soggetti più propensi all'ascolto e alla collaborazione per saldare maggiormente il confronto e l'azione in sussidiarietà</li><li>- cercare supporto e agevolazioni</li></ul>

**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 12/1/2022). 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:

16-17 novembre 2021 **Urban Promo Social Housing**

<https://urbanpromo.it/2021/urbanpromo-social-housing/partecipare-milano/>

(2 soci partecipanti)

OBIETTIVI 2021	RISULTATI OTTENUTI	OBIETTIVI DI MIGLIORAMENTO
- Ampliamento del numero di soci cooperatori formati e aggiornati in merito alle tematiche della gestione socio immobiliare	- L'azione prevista di aumentare il grado di coinvolgimento dei soci in termini di formazione attiva sui temi dell'abitare sociale non è stata realizzata. Le questioni legate all'emergenza sanitaria presenti anche nel 2021 hanno di fatto abbassato le possibilità di aggiornamento.	- Ampliamento del numero di soci cooperatori formati e aggiornati in merito alle tematiche della gestione socio immobiliare

## 5. Obiettivi e attività

Anche nel 2021, 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. 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 continuato a supportare le diverse azioni formali e informali avviate nel 2020 per cercare di migliorare la situazione di molte famiglie, informandole e accompagnandole nelle richieste degli aiuti messi a disposizione da enti istituzionali e filantropici. La minore difficoltà di spostamento, legata alle continue restrizioni di circolazione nei territori del 2020, ha certamente contribuito a ripristinare la cura e l'accompagnamento sociale degli inquilini con particolari problematiche, ma anche il livello di coesione tra soci cooperatori, anche se ancora mancano occasioni di piena e serena socialità.

### 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

Nel 2021 è emersa la possibilità dell'acquisto, ristrutturazione e gestione sociale di una nuova unità immobiliare a Fumane e Sos Casa ha deciso di supportare il progetto "Una casa per tutti".

**Progetto "Una casa per tutti": acquisto, ristrutturazione e gestione socio-immobiliare di un alloggio a Fumane:** il progetto nasce ad inizio 2021 dalla sinergia tra Sos Casa e il Gruppo Caritas di Fumane che desiderava da tempo trovare una casa per offrire un tetto a chi ne è privo o a prezzi calmierati per chi ha poche possibilità economiche. La Cooperativa Sos Casa ha deciso di supportare il "progetto casa", sollecitata dalla proposta locale di acquistare un'unità abitativa nel comune di Fumane, avvalendosi della forte collaborazione del gruppo Caritas che si è reso disponibile nel partecipare alla spesa e nel collaborare alla gestione sociale dell'appartamento .

Il progetto, avviato dopo un anno di piena pandemia, si è sviluppato nella forte volontà di partecipare alla rinascita di una società più solidale. Al progetto hanno aderito una decina di persone della zona di Fumane e altre hanno espresso il desiderio di parteciparvi come volontari per eventuali servizi. Metà della spesa è stata a carico del gruppo di Fumane, metà a carico di Sos Casa. I lavori essenziali di ristrutturazione sono stati realizzati anche con la collaborazione gratuita di piccole aziende fumanesi. La casa è stata arredata con mobili recuperati e vede a fine 2021 la possibilità della piena accoglienza di quattro persone, scelte sulla base della valutazione delle richieste di casa pervenute a Caritas nell'ambito dei richiedenti asilo che hanno ottenuto il permesso di protezione internazionale.

A fine 2021 è emersa l'ipotesi di recupero di una palazzina vetusta e sotto-utilizzata nel comune di Isola della Scala e sono state fatte le primissime indagini per valutarne la fattibilità di un possibile intervento della Cooperativa. La proposta potrebbe essere quella di recupero dell'immobile con lo scopo di dedicarlo ad housing sociale, devono essere sviluppate nuove analisi e valutato approfonditamente il possibile intervento anche con l'attuale proprietà (Fondazione Cariverona).

OBIETTIVI PREVISIONALI DEL 2021	RISULTATI OTTENUTI NEL 2021	OBIETTIVI DI MIGLIORAMENTO PER IL 2022
------------------------------------	--------------------------------	----------------------------------------------

<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 condizioni socio-economiche e lavorative degli inquilini</li> <li>- Maggiore collaborazione e coordinamento con altri attori locali per l'inserimento abitativo di richiedenti asilo.</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> <li>- Aumento del patrimonio immobiliare con l'acquisto e la ristrutturazione di una nuova unità abitativa a Fumane.</li> <li>- Aumento e miglioramento della collaborazione per la gestione sociale degli alloggi, per inserimento abitativo di richiedenti asilo, garantita anche dalla collaborazione con il nuovo gruppo di Fumane.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Monitorare e in caso avviare azione legale per il rientro di alcune morosità.</li> <li>- Rafforzamento e monitoraggio delle condizioni socio-economiche e lavorative degli inquilini</li> <li>- Maggiore collaborazione e coordinamento con altri attori locali per l'inserimento abitativo di richiedenti asilo anche provenienti dal territorio Ucraino.</li> <li>- Valutare e promuovere un intervento di recupero e di gestione socio-immobiliare della Cooperativa nel Comune di Isola della Scala.</li> <li>- Creare nuove sinergie con le fondazioni locali per interventi a supporto della gestione socio-immobiliare.</li> </ul>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**- 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 2021 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

Fondazione 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.

Nel corso del 2021 la cooperativa ha concluso il progetto "AttivaRSI - Attivazione di risposte sostenibili e integrate", realizzato con il sostegno di Fondazione Cariverona nell'ambito del bando "Servizi di prossimità 2019". Il progetto sviluppato 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, ha risentito gravemente della situazione pandemica che ha reso necessario un riorientamento di alcune azioni. Anche nel 2021 come in precedenza nel corso del 2020, l'emergenza sanitaria ha limitato la possibilità di intervento sul campo e la realizzazione delle attività socializzanti previste in fase iniziale di progetto. La revisione dell'impostazione generale a seguito di una lettura dei bisogni mutati a causa dell'aggravarsi e del proseguire dell'emergenza sanitaria ha reso necessaria l'attivazione di alcune azioni specifiche quali i servizi di supporto scolastico per bambini figli di immigrati con particolari difficoltà educative, servizi di supporto all'apprendimento della lingua italiana per un gruppo di residenti di origine straniera, ma anche un aiuto alle spese alimentari e alle spese abitative (canoni e spese per le utenze) per quei nuclei che si sono trovati in particolare difficoltà a causa della crisi pandemica. Il progetto si è concluso nel mese di novembre ed è stata presentata la rendicontazione finale, approvata da Fondazione Cariverona a fine 2021.

OBIETTIVI PREVISIONALI PER IL 2021	RISULTATI OTTENUTI NEL 2021	OBIETTIVI DI MIGLIORAMENTO 2022
<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>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Andamento costante nella cura e manutenzione degli appartamenti</li> <li>- Supportata la sostenibilità economica e sociale di alcuni nuclei familiari in condizioni critiche a causa della pandemia e della momentanea perdita/riduzione dell'attività lavorativa.</li> <li>- Le azioni messe in campo hanno migliorato le opportunità educativa e l'inclusione sociale di alcuni bambini e donne di origine straniera.</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>- Supportata la sostenibilità economica e sociale di alcuni nuclei familiari per le aumentate spese dei costi energetici.</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). 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, mentre si prefigura per il 2022 una situazione analoga a Narnali.

OBIETTIVI PREVISIONALI PER IL 2021	RISULTATI OTTENUTI NEL 2021	OBIETTIVI DI MIGLIORAMENTO 2022
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Supportare maggiormente a situazioni segnalate da Emmaus Prato</li> <li>- Risolvere l'azione legale avviata</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Garantita la cura e manutenzione di tutti gli appartamenti di proprietà nella zona di Prato.</li> <li>- Consolidato il gruppo di di persone attive per la gestione e il presidio locale</li> <li>- Risolta l'azione legale e avviati nuovi contratti in collaborazione con i servizi sociali locali.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Supportare maggiormente le situazioni segnalate da Emmaus Prato</li> <li>- Risolvere eventuali situazioni di morosità anche con l'eventuale avvio di azione legale.</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.

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. Tale attività si è conclusa nei primi mesi del 2021.

OBIETTIVI PREVISIONALI PER IL 2021	RISULTATI OTTENUTI NEL 2021	OBIETTIVI DI MIGLIORAMENTO 2022
<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>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stabilizzati i contratti di affitto in scadenza nel 2021.</li> <li>- Consolidata la collaborazione con gli attori locali</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Consolidamento della collaborazione e del coordinamento con altri attori locali per l'inserimento abitativo di richiedenti asilo, anche provenienti dal territorio ucraino.</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: 49

di cui N. di appartamenti in proprietà 28

#### Zona VERONA

Pizzoletta 5 (proprietà)



Pozzomoretto 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)  
 Fumane 1 (proprietà)

Zona PRATO

Iolo 3 (proprietà)  
 Narnali4 (comodato da Parrocchia)  
 S. Ippolito 4 (comodato da Parrocchia)

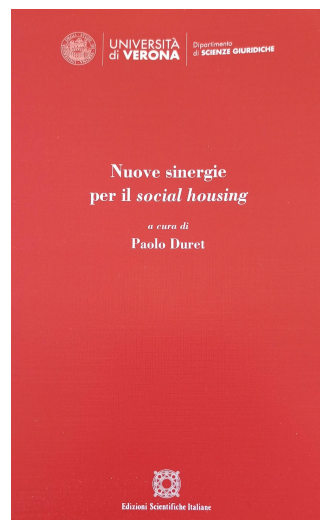
**Promozione culturale, divulgazione e ricerca sui problemi legati all'accesso alla casa**

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”. Il testo è stato pubblicato con titolo “Nuove sinergie per il social housing” con la casa editrice Edizioni Scientifiche Italiane a fine 2020 e ad inizio 2021 è stato diffuso in contesto Accademico e consegnato ad alcuni stakeholder di riferimento per la cooperativa.



OBIETTIVI PREVISIONALI PER IL 2021	RISULTATI OTTENUTI NEL 2021	OBIETTIVI DI MIGLIORAMENTO 2022
- Dare maggiore diffusione alla pubblicazione	- Il testo è presente in alcune biblioteche delle realtà venete ed è stato	

	diffuso informalmente tra diversi stakeholders.	
--	-------------------------------------------------	--

**- Partecipazione alle ricerche universitarie:**

Nel corso del 2021, la cooperativa non è stata coinvolta direttamente in attività di ricerca, ma alcuni risultati dell'azione della cooperativa sono stati diffusi in ambito accademico con la partecipazione della socia arch. Stefania Marini al tavolo di lavoro nell'ambito del progetto IMPACT VENETO - FAMI "Accoglienza, pratiche e pensieri. Tavoli di Alta Formazione", organizzato da Emanuela Gamberoni e Anna Paini, Dipartimento di Culture e Civiltà presso Università di Verona il giorno 21 ottobre 2021. Il titolo dell'intervento "Quale ruolo del Terzo Settore per un abitare sostenibile e inclusivo? Alcune esperienze di gestione socio-immobiliare nella provincia di Verona" ha visto l'esposizione di alcune delle esperienze di gestione socio immobiliare promosse da Sos Casa e sono state poste all'attenzione problematiche e competenze necessarie nell'ambito dell'abitare sociale.

OBIETTIVI PREVISIONALI PER IL 2021	RISULTATI OTTENUTI NEL 2021	OBIETTIVI DI MIGLIORAMENTO 2022
- Prosecuzione della disponibilità ad ulteriori ricerche universitarie.	- Diffusione attraverso la partecipazione a tavolo di lavoro nell'ambito del progetto IMPACT VENETO - FAMI "Accoglienza, pratiche e pensieri. Tavoli di Alta Formazione", -	-Prosecuzione della disponibilità ad ulteriori ricerche universitarie

**- Organizzazione e partecipazione ad incontri pubblici di diffusione e formazione sui temi dell'abitare**

In occasione della "Giornata Mondiale dei Poveri" la Cooperativa è stata invitata all'iniziativa pubblica organizzata dall'Unità Pastorale di Fumane il 19 novembre 2021 per portare la propria esperienza e a presentare la significativa l'attività svolta a favore delle categorie deboli del mercato abitativo. Tale evento è frutto delle sinergie create dal progetto attuato a Fumane con l'acquisto e la ristrutturazione di una casa da destinare a ex richiedenti asilo con permesso di protezione internazionale.

L'iniziativa è stata diffusa anche sui canali social: <https://www.youtube.com/watch?v=oVnevtoh8fo>

OBIETTIVI PREVISIONALI PER IL 2021	RISULTATI OTTENUTI NEL 2021	OBIETTIVI DI MIGLIORAMENTO 2022
------------------------------------	-----------------------------	---------------------------------

<p>- Se ci fossero altre occasioni di formazione ampliare il coinvolgimento di altri attori sociali attivi nel campo del social housing.</p>	<p>- Mantenuta viva l'attenzione sui temi dell'accesso alla casa rispetto al ruolo e alle attività svolte dalla cooperativa per trovare soluzioni sostenibili in ambito abitativo allargando i propri interventi e la sensibilità di parte dell'opinione pubblica anche nella zona di Fumane.</p>	<p>- Aumentare il numero di occasioni e di scambio sui temi del social housing.</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------

**- Azioni di rete**

Partecipazione ai seguenti percorsi di rete: :

- Partecipazione al tavolo istituzionale per il Contrasto alla povertà e l'emergenza abitativa Distretto Ovest ULSS n.9 Scaligera.
- Partecipazione al percorso di rete istituzionale "Tavolo emergenza abitativa" (DGR 865/00 – Una rete di opportunità) con il Comitato dei Sindaci del distretto Ovest e l'Azienda n.9 Scaligera, la Cooperativa Casa per l'Immigrato e l'associazione Oltre il Confine che ha visto la realizzazione anche di un percorso formativo di CO-PROGRAMMAZIONE E CO-PROGETTAZIONE con incontri che si sono realizzati in data 30/9/2021, 28/10/2021 e 16/12/2021. In quest'ultima occasione è stata presentata una proposta d'intesa e di sinergie tra pubblico e terzo settore per la realizzazione di azioni finalizzate alla gestione e soluzioni di problematiche legate all'emergenza abitativa soprattutto per alcuni target individuati. Tale percorso è in attesa di avere seguito nel 2022.
- Partecipazione agli incontri del progetto regionale IMPACT VENETO - FAMI per l'analisi delle discriminazioni nei confronti degli stranieri, anche per quanto riguarda l'accesso alla casa

OBIETTIVI PREVISIONALI PER IL 2021	RISULTATI OTTENUTI NEL 2021	OBIETTIVI DI MIGLIORAMENTO 2022
<p>- Prosecuzione del lavoro di rete</p>	<p>- Partecipazione a tavoli istituzionali</p>	<p>- Prosecuzione e allargamento del lavoro di rete - Concretizzazione della proposta nata dal percorso di coprogettazione con l'ambito dei comuni ovest della provincia di Verona.</p>

## 6. Situazione economico-finanziaria

Una valutazione della situazione economico-finanziaria riferita al 2021, al di là di principi generali di sostenibilità economica ed equilibrio gestionale, deve ancora tener conto della vicenda pandemica iniziata nel 2020 e, che ha condizionato le attività della Cooperativa e dei soci, con limitazione dei contatti e delle occasioni aggregative, con le persistenti cautele da adottare in ogni occasione di incontro.

Ancora i settori di presenza lavorativa di soci ospitati (es. ristorazione, servizi aeroportuali, turismo) hanno registrato chiusure e discontinuità nella percezione degli stipendi. I rimborsi dai soci sono la principale fonte di introito per far fronte agli impegni della Cooperativa, in primis il servizio del debito, e ne garantiscono la sostenibilità economica. Secondario è infatti l'affidamento su fondi pubblici o elargizioni private che sono sempre aleatorie nell'importo e nei tempi.

Nel corso del 2021 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, recentemente aggravati dall'esponenziale aumento dei costi per le fonti energetiche - ma anche per tutte le altre spese correnti..

Anno 2021		Anno 2021	
<b>ATTIVO</b>		<b>PASSIVO</b>	
Imm. Materiali e Immat.	1.708.698	Finanz. Bancari	356.931
Imm. Finanziarie	1.113	Finanz. Soci	534.527
<b>IMMOBILIZZI</b>	<b>1.709.811</b>	Altri debiti	43.735
Crediti	5.212	Ratei e risconti	22.794
Liquidità	42.425	<b>TOT. PASSIVO</b>	<b>957.987</b>
<b>CIRCOLANTE</b>	<b>47.637</b>		
		<b>PATRIM. NETTO</b>	<b>799.461</b>
<b>TOT. ATTIVO</b>	<b>1.757.448</b>	<b>TOT.PASSIVO E NETTO</b>	<b>1.757.448</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 2021 per quasi la metà (45%) 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 350.000 euro (con una riduzione di oltre 50.000€ in quota capitale rispetto al 2020, con scadenze progressive fino al 2029).

<b>CONTRIBUTI IN C/ ESERCIZIO</b>	
Comune Villafranca	400,00
Comune Prato	480,00
Cinque per mille	-
<b>Sovventori pubblici</b>	<b>880,00</b>
Erogazioni liberali	340,00
Assoc. Oltre Confine	280,00
Emmaus	1.380,00
Parrocchia Villafranca	4.110,00
Fondaz. Cariverona	11.922,31
<b>Sovventori privati</b>	<b>18.032,31</b>
<b>TOT. CONTRIBUTI ES.</b>	<b>18.912,31</b>

La tabella dei contributi ottenuti nel 2021 per la gestione corrente riflette economicamente la positiva relazione con Enti Pubblici (i primi responsabili del Welfare sociale e abitativo) e soprattutto Religiosi e con privati che condividono le finalità della Cooperativa. Costantemente significativo anche il ruolo di Emmaus nel sostegno economico alla Cooperativa. Nel corso del 2021 è stato rilevante l'apporto della Fondazione Cariverona per il già citato progetto AttivaRSI, che ha consentito di intervenire a favore di famiglie della zona Ater in difficoltà a causa della pandemia

<b>COSTRUZIONE DEL VALORE AGGIUNTO</b>	<b>anno 2021</b>
<b>A) VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	
a) ricavi delle vendite e delle prestazioni	102.563,45
b) proventi diversi	4.662,02
<b>TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE A)</b>	<b>107.225,47</b>
<b>B) COSTI DELLA PRODUZIONE</b>	
a) per materiali	23.494,07
b) per servizi	24.629,00
c) per godimento di beni di terzi	-
d) oneri diversi di gestione	4.043,39
<b>TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE B)</b>	<b>52.366,46</b>
<b>1) VALORE AGGIUNTO CARATTERISTICO LORDO</b>	<b>54.859,01</b>
<b>C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>	
a) proventi diversi	19,95
b) interessi passivi e oneri fin. diversi	
<b>TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI C)</b>	<b>19,95</b>
<b>D) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI</b>	
a) proventi straordinari	7.955,38
b) oneri straordinari	-
<b>TOTALE PROVENTI/ONERI STRAORDINARI D)</b>	<b>7.955,38</b>
<b>2) VALORE AGGIUNTO GLOBALE LORDO (1+C+D)</b>	<b>62.834,34</b>
<b>E) RETTIFICHE DI VALORE</b>	
a) ammortamenti di beni non relativi alla mission	-
b) altri accantonamenti	-
c) svalutazioni finanziarie	-
<b>3) VALORE AGGIUNTO GLOBALE NETTO (2-E)</b>	<b>62.834,34</b>

<b>DISTRIBUZIONE DEL VALORE AGGIUNTO</b>	
<b>I) AI DESTINATARI</b>	
a) ammortamento degli immobili	82.274,79
<b>TOT. V.A. AI DESTINATARI</b>	<b>82.274,79</b>
<b>II) AI FINANZIATORI</b>	
a) remunerazione del capitale di rischio	-
b) remunerazione del capitale di credito	6.365,72
<b>TOT. V.A. AI FINANZIATORI</b>	<b>6.365,72</b>
<b>III) AD ALTRI ENTI NON-PROFIT</b>	
a) fondi mutualistici per lo sviluppo della cooperazione	-
<b>TOT. V.A. AD ALTRI ENTI NON-PROFIT</b>	<b>-</b>
<b>IV) AGLI ENTI PUBBLICI</b>	
a) tasse e imposte (al netto degli oneri sociali)	13.972,10
b) altri oneri	
<b>TOT. V.A. AGLI ENTI PUBBLICI</b>	<b>13.972,10</b>
<b>V) ALL'IMPRESA</b>	
a) riserva legale	18,74
b) riserva indivisibile	43,73
<b>TOT. V.A. ALL'IMPRESA</b>	<b>62,47</b>
<b>4) TOTALE RICCHEZZA DISTRIBUITA O TRATTENUTA (I+II+III+IV+V)</b>	<b>102.675,08</b>
<b>SALDO DEL VALORE AGGIUNTO</b>	
<b>5) DIFFERENZA RICCHEZZA PRODOTTA E DISTRIBUITA (3-4)</b>	<b>- 39.840,74</b>
<b>6) PRELIEVO DALLA COMUNITA'</b>	
a) contributi pubblici in conto esercizio	880,00
b) contributi pubblici in conto capitale	16.082,11
c) contributi privati in conto esercizio	18.032,31
d) contributi privati in conto capitale	4.846,32
<b>TOT. PRELIEVO DALLA COMUNITA'</b>	<b>39.840,74</b>
<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 (con una dinamica particolarmente negativa nel primo scorcio del 2022, anche a seguito dello sblocco degli sfratti che erano stati fermati nel 2021).

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'80% della ricchezza prodotta ai soci 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 (circa il 6%), 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 13% 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 nel 2021 una quota irrilevante di ricchezza, preferendo investire il più possibile nelle proprie attività.

Come è abbastanza normale in caso di organizzazioni non profit, 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, e per la parte in conto esercizio, oltre al citato contributo di Fondazione Cariverona, è sempre significativa la quota di Emmaus, della cui rete la Cooperativa è espressione.

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

Nel corso del 2021 ha trovato conclusione la controversia - sorta nel 2020 - nei confronti di una occupante di un nostro appartamento a lolo nella zona di Prato. Nel mese di marzo si è tenuta l'udienza presso il Tribunale di Prato che mirava allo sfratto della signora abusivamente presente nell'alloggio. L'esito non è stato quello sperato, in quanto pregresse condizioni di gestione hanno posto la Cooperativa in una situazione di debolezza. Si è pervenuti ad un compromesso, con regolarizzazione nel mese di luglio del contratto d'affitto, che consente anche il parziale recupero della morosità accumulata. La persona già inadempiente in questi mesi ha puntualmente rispettato l'impegno, se ne deduce che la fermezza dimostrata è risultata eloquente rispetto al passato troppo tollerante, e quanto meno dal punto di vista economico, è venuto meno il gravame per la Cooperativa. L'esempio è stato inoltre colto in quel contesto anche dagli altri soci ospiti.

## **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.

Nel corso del 2021, a seguito dell'investimento immobiliare nel Comune di Fumane, per una casa a schiera piuttosto vetusta, si è proceduto con intervento di ristrutturazione, che ha implicato il parziale rifacimento dell'impianto idro-termo-sanitario e degli infissi esterni. Questi interventi consentiranno agli occupanti la riduzione dei consumi energetici per il riscaldamento e la produzione di acqua calda. Nel contempo gli attuali assegnatari - ex richiedenti asilo che sperimentano per la prima volta l'autonomia abitativa - sono stati sensibilizzati ad un corretto utilizzo della struttura dal punto di vista energetico.

Per quanto riguarda strutture su cui siamo intervenuti in passato, merita segnalare il piano di efficientamento energetico attivato da Ater a valere sulla normativa "110%" per i fabbricati sui quali insistono i 5 appartamenti ottenuti in concessione a Villafranca. In tal caso la procedura non riguarda la Cooperativa - essendo completamente governata dalla proprietà, la quale ha già tenuto le assemblee condominiali necessarie all'avvio della pratica - ma la migliore efficienza energetica delle strutture migliorerà certamente la condizione abitativa e di contenimento delle spese energetiche dei soci assegnatari.

Infine va segnalato nei mesi recenti l'esponenziale aumento dei costi della materia prima energetica, che implicherà per la Cooperativa e per i soci, oltre a prevedibili difficoltà economiche, un'attenzione ulteriore ai comportamenti in tema ambientale.

## **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 (confermato nel ruolo per altri tre anni dall'Assemblea del giugno 2021), ha esercitato periodicamente nel corso del 2021 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 2021 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, peraltro non dovuta per il 2021 in quanto inferiore al minimo di legge)). Agli amministratori e ai soci in nessuna forma sono stati distribuiti utili, fondi o riserve. La carica di amministratore non prevede alcun compenso - lo Statuto è stato anzi formalmente aggiornato in argomento in occasione della revisione deliberata il 12 gennaio 2022.

Nel corso del 2021 non sono state effettuate raccolte pubbliche di fondi.

---

**SOS CASA**  
Cooperativa Sociale:  
Loc. Emmaus, 1 - 37069 Villafranca di Verona  
Tel. 045 6337069 - Fax 045 6302174  
CCIAA VR L. 166682 - Reg. Imprese VR n. 12538  
Partita IVA 1211650235  
*Renzo Feltoni*