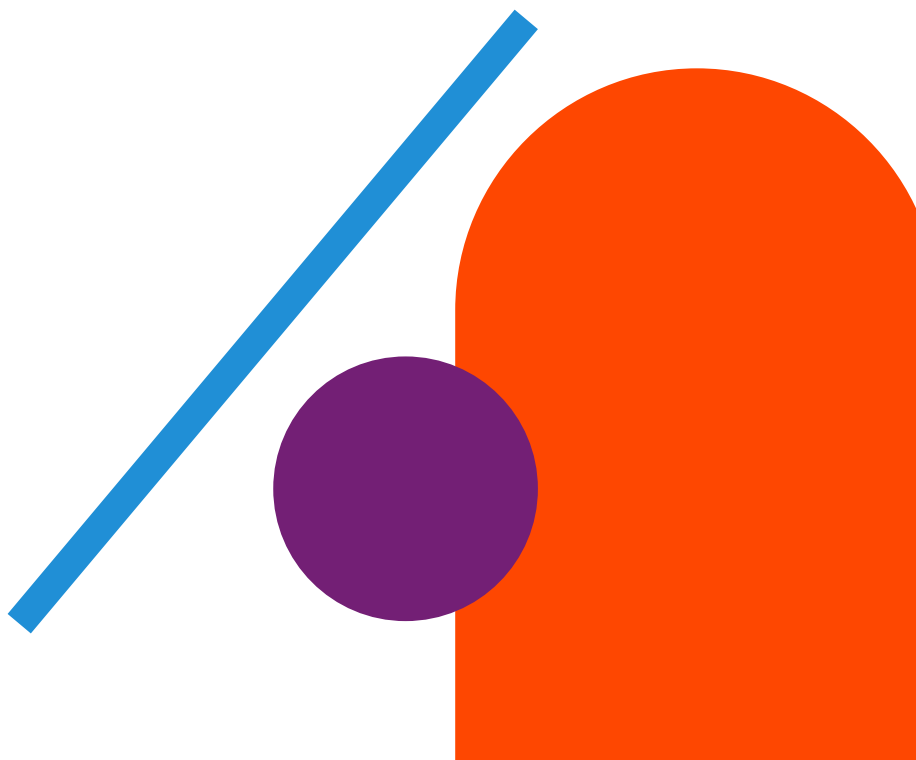
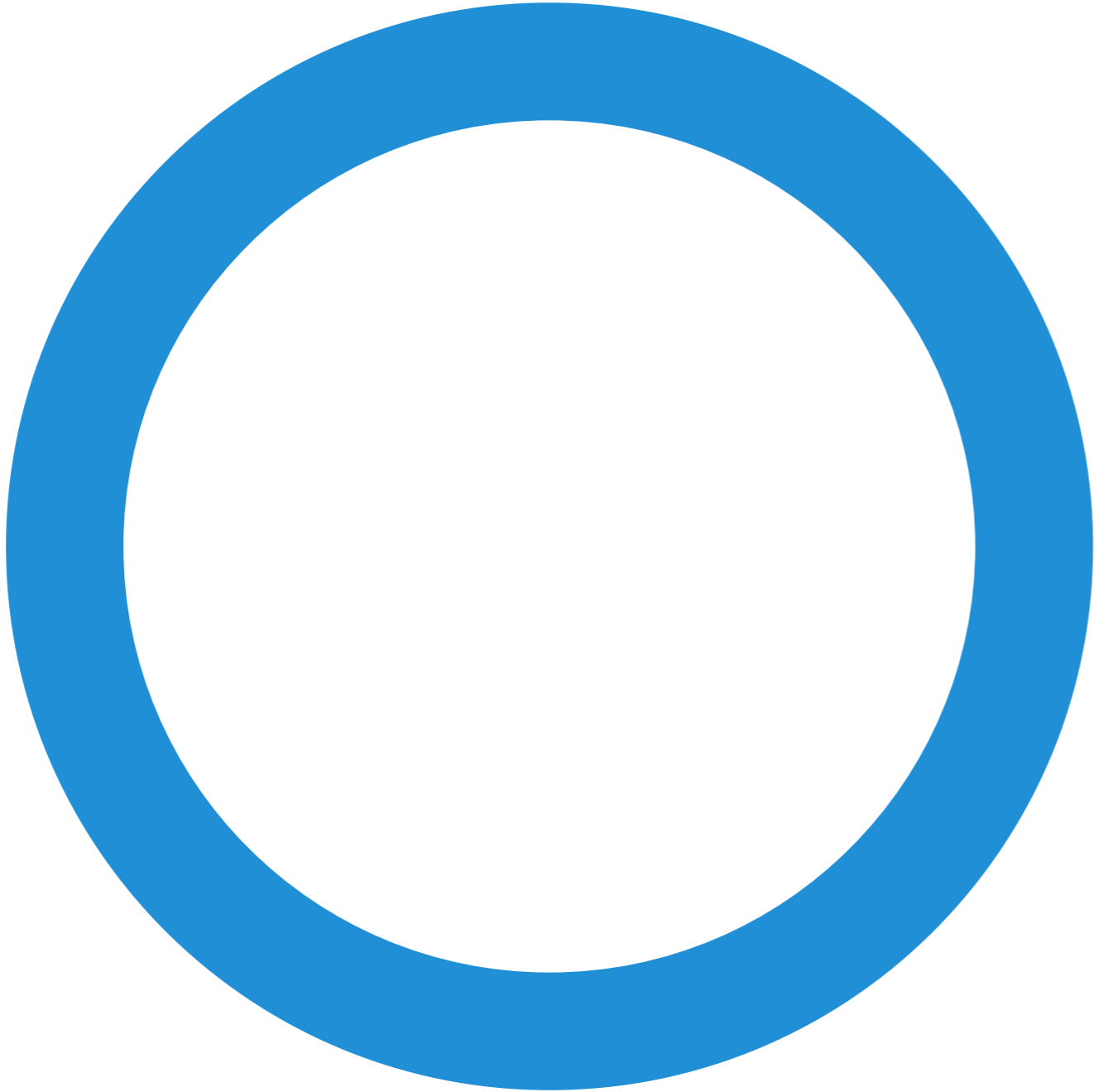


Bilancio Sociale 2022





Lettera del Presidente e nota metodologica 4

01 LA COOPERATIVA

Identità e storia 8

Governance 10

Democraticità della cooperativa 12

Struttura organizzativa 14

Accreditamento come Agenzia Sociale per la Casa 16

Politiche abitative, un confronto aperto 18

Impegni per l'Agenda 2030 20

02 GLI STAKEHOLDER

Reti e collaborazione 24

03 I SERVIZI

Dove lavoriamo 28

Cosa facciamo 29

Le nostre attività in numeri 30

Altri progetti sul territorio 32

04 I DATI ECONOMICI

Trend triennale 36

05 GLI OBIETTIVI STRATEGICI

Obiettivi di miglioramento 40

LETTERA DEL PRESIDENTE

La questione abitativa è, negli ultimi tempi, emersa all'onore delle cronache, con il suo portato di drammaticità e quindi di emergenzialità; le problematiche non sono particolarmente nuove, ma ogni volta suscitano comunque una reazione di incredulità, legata alla difficoltà di poter garantire un tetto ad ogni persona, nonostante non manchino le case sfitte.

La nostra cooperativa, con l'anno 2022 ha di fatto chiuso un primo ciclo di sviluppo e si è sempre più confrontata con l'idea prevalente nel "sistema pubblico" che non si possa o non si voglia programmare, pianificare, avendo come unica strada il rispondere pedissequamente ad un bisogno presente, con un crescente numero di appartamenti da mettere a disposizione, senza una reale progettualità.

Il confronto con lo status quo emergenziale ha generato dentro la cooperativa continui adattamenti e continue riflessioni, che hanno provato a mettere assieme l'idealità e i valori da cui è nata la nostra organizzazione e la necessità comunque di dare delle risposte e di esistere; se da una parte è stato evidente che occorresse esistere attraverso la risposta contingente, promuovendo comunque progettualità plausibili ancorché complicate, dall'altra è sempre stato più impellente

generare una serie di proposte che provassero a riorientare il sistema pubblico delle politiche abitative. Entrambe le azioni, quella che risponde ad una pressante richiesta quotidiana e quella che invece vuol guardare al domani sperimentando nuovi strumenti e ridefinendo le politiche, hanno fortemente necessità di analisi del contesto e di previsioni di cambiamento; l'analisi del contesto non può fare a meno di coinvolgere tutti gli attori che a vario titolo si occupano di abitare, non solo i dati che in qualche modo generano con la loro azione (che non sempre sono presenti e rintracciabili), ma soprattutto la loro lettura su quei dati e i loro obiettivi che emergono da quei dati.

Casae sempre più dovrà essere collettore di quest'analisi e promotrice di azioni integrate, di cui valutare l'efficacia e l'impatto nel medio periodo; di questo ne ha bisogno il territorio, gli amministratori pubblici, le persone.

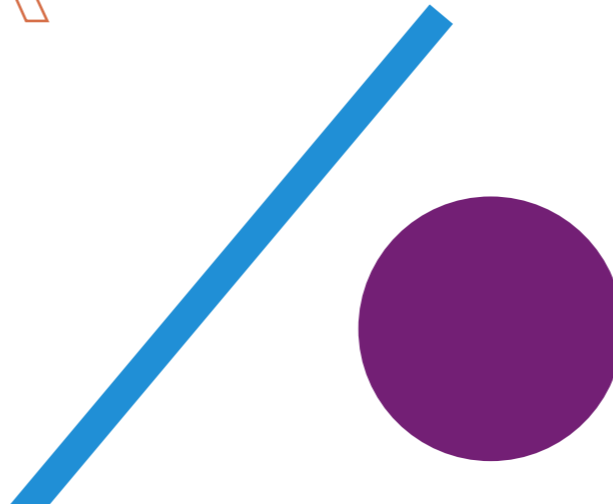
Il Presidente
Marco Peruzzi

NOTA METODOLOGICA

Questo bilancio sociale nasce con l'obiettivo di essere strumento di rendicontazione ma anche di messa a disposizione di alcuni dati; se da una parte si è ripercorso il canovaccio previsto dalla norma, dall'altra si è voluto evidenziare alcuni elementi che hanno caratterizzato i servizi gestiti dalla cooperativa. In questo senso oltre al gruppo operativo ristretto, che ha curato i contenuti e la parte grafica, è stato importante il coinvolgimento di buona parte dei dipendenti, che hanno monitorato e messo a disposizione i dati relativi alle attività (numero di accessi, tipologia, etc...) e che hanno in alcuni casi predisposto strumenti di rendicontazione ad hoc, utili in prospettiva per poter raffrontare più anni e delineare dei miglioramenti. Inoltre è stato chiesto ad uno dei partner fondativi della cooperativa e maggior esperto in tema abitativo, il sindacato degli inquilini Sunia, di scrivere un breve report di quel che è emerso al loro osservatorio, per rendere il nostro bilancio sociale strumento utile anche ai diversi portatori di interesse del territorio.

01

LA COOPERATIVA



IDENTITÀ E STORIA

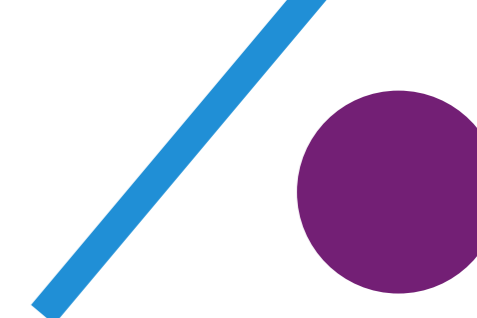
PERSONE GIURIDICHE

Sunia Toscana

Cooperativa Geos

Cooperativa Sociolab

Cooperativa Colori



MISSION E VALORI

La casa come diritto, come strumento per esercitare i propri diritti, al fine di rimuovere gli ostacoli di ordine economico e sociale, che, limitando di fatto la libertà e l'eguaglianza dei cittadini, impediscono il pieno sviluppo della persona umana e l'effettiva partecipazione di tutti gli esseri umani all'organizzazione politica, economica e sociale della comunità.

Democraticità - Trasparenza - Rispetto dell'essere umano - Partecipazione - Sostenibilità ambientale ed economica - Solidarietà

2016

I PRIMI PASSI

Inizia il percorso di due anni che porterà passo dopo passo alla costruzione della Cooperativa Casae

2018

LA FONDAZIONE

A Luglio viene ufficialmente fondata la Cooperativa, dall'impegno e dalla collaborazione di cooperative, imprese sociali, associazioni

2019

INIZIO DELLE ATTIVITÀ

A Novembre, dopo poco più di un anno dalla nascita, iniziano le prime vere attività della Cooperativa

2020

AGGIUDICAZIONE

Nel 2020 Casae si aggiudica la gara per la gestione del disagio abitativo nei Comuni del Circondario Empolese Valdelsa

2021

ACCREDITAMENTO

A Ottobre la Cooperativa ottiene l'accreditamento come Agenzia Sociale per la casa dalla regione Toscana, secondo la LR 13/2015

2022

LO SVILUPPO

Viene realizzato il bando per il Condominio Solidale Freedom e viene attivata una progettazione per housing temporaneo nel SH Lux Living

GOVERNANCE

N.04
INCONTRI
AL 31/12/2022

48
ANNI
ETÀ
MEDIA
AMMINISTRATORI

19.772
EURO
INDENNITÀ
TOTALE 2022



ASSEMBLEA DEI SOCI

- Sociolab: partecipazione, startup ed empowerment comunità abitative
- Sunia: consulenza, contratti, dati
- Geos: pulizie e supporto parte B
- Colori: servizi per anziani e disabili

CDA, mandato 2021-2023

- Marco Peruzzi, Presidente, Consorzio Coeso Empoli
- Andrea Donato, Vicepresidente, Sunia Toscana
- Gabriele Danesi, Vicepresidente, Abitare solidale
- Alessandro Lapi, Querce di Mamre
- Camilla Cerbone, Cooperativa Geos
- Claudio Freschi, Vecchie e nuove povertà
- Cristian Pardossi, Cooperativa Sociolab
- Francesco Biron, Cooperativa Promocultura
- Lorenzo Calucci, Cooperativa Colori

PRESIDENTE

Marco Peruzzi
Rapporti istituzionali,
sviluppo e bilancio

COORDINATORE

Cristian Pardossi
Sviluppo e organizzazione

REFERENTE MANUTENZIONI

Juri Stabile
Sviluppo e organizzazione

REFERENTE PATRIMONIO

Juri Stabile
Sviluppo e
organizzazione

REFERENTE AMMINISTRATIVO

Federico Talini
Gestione risorse umane

GARE E AFFIDAMENTI

GARA SPORTELLI

7 dipendenti

FRONT OFFICE APES

Coordinatrice Elena Brusciuglia
5 dipendenti

STRUTTURE

Reperimento e gestione

CONVENZIONE

Montopoli e Castelfranco

GARA EMERGENZA ABITATIVA

Unione dei Comuni
5 dipendenti

ATTIVITÀ ULTERIORI

MEDIAZIONE

e costruzione del progetto
abitativo

SPORTELLO

per ascolto, profilazione e
matching

COMUNICAZIONE

e promozione

PROGETTO FAMI

e servizi per stranieri

PROGETTO FREEDOM

Condominio Solidale

DEMOCRATICITÀ DELLA COOPERATIVA

ASSEMBLEE DEI SOCI

2

Durante l'anno sono state svolte due assemblee plenarie. La presenza dei soci si è attestata al 46%. L'Assemblea è composta per la quasi totalità da Soci non prestatori.

PERSONE FISICHE

24

La composizione dei soci vede la presenza di 24 persone fisiche la cui provenienza è diversificata e comprende le seguenti realtà: 5 da Abitare Solidale, 2 dalla Cooperativa Il Piccolo Principe, 2 dalla Cooperativa Promocultura, 3 dalla Cooperativa Colori, 2 dalla Cooperativa Geos, 4 dalla Cooperativa Sociolab, 2 dal Sunia, 2 da Co&so Empoli, 1 da Querce di Mamre

PERSONE GIURIDICHE

4

Sociolab, Sunia, Geos, Colori

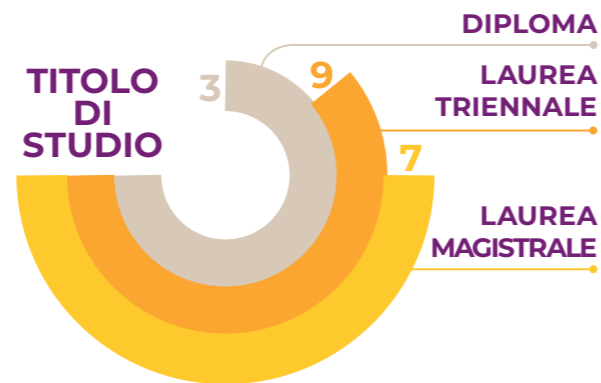
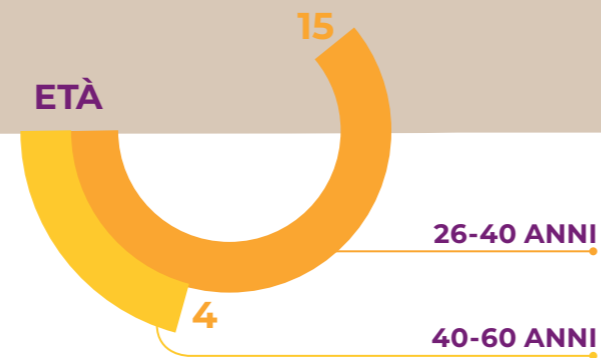


STRUTTURA ORGANIZZATIVA



19 DIPENDENTI

La struttura organizzativa della Cooperativa si avvale dell'apporto di 19 dipendenti, dislocati sia nella sede operativa centrale che nelle sedi dei vari servizi distaccati nel territorio di riferimento.



ORE TOTALI LAVORATE

Le ore totali lavorate includono le diverse tipologie di attività che interessano la Cooperativa, da quelle legate ai servizi di front-office, al reperimento alloggi, alla costruzione dei progetti abitativi e alle attività di gestione e amministrazione e alla comunicazione.

AGENZIA SOCIALE PER LA CASA

Le agenzie sociali per la casa sono degli enti privati senza finalità di lucro aventi come scopo quello di fornire servizi di supporto alle fasce deboli della popolazione per le quali risulta difficoltoso sostenere le spese connesse all'abitazione per mezzo del libero mercato. Così come definito dalla LR 13/2015 la caratteristica peculiare delle agenzie sociali per la casa è quella di porsi come soggetto intermediale tra il mercato privato della locazione e il sistema di edilizia residenziale pubblica, lavorando in stretta sinergia con i Comuni o con i soggetti gestori degli alloggi di edilizia residenziale pubblica. A fronte di questo inquadramento le

agenzie svolgono attività di:

- reperimento di alloggi sul libero mercato;
- messa a disposizione di alloggi, non afferenti al patrimonio di edilizia residenziale pubblica;
- garanzia in caso di morosità da parte degli inquilini;
- informazione e orientamento dell'utenza su servizi abitativi;
- sostegno economico temporaneo ai nuclei familiari o ai singoli per l'accesso alla casa o per il suo mantenimento;
- mediazione sociale, culturale e linguistica.

INDICATORI 2022

39	ALLOGGI MESSI A DISPOSIZIONE / SUBLOCATI
39	ALLOGGI CONTRATTUALIZZATI
41	NUCLEI BENEFICIARI
5	COABITAZIONI ATTIVATE
109	SCHEDE PRIMO ACCESSO COMPILATE, di cui
78	SOTTO I 5.000 EURO DI ISEE
138	MILA EURO DI AFFITTI PAGATI

POLITICHE ABITATIVE UN CONFRONTO APERTO

estratto dal report del 19 maggio 2023

	Toscana	Empolese Valdarno Valdelsa
Situazione economica dei nuclei familiari	62,6% con ISEE < 16.500 € 14,9% con ISEE < 3.000 €	60,70% con ISEE < 16.500 € 12,8% con ISEE < 3.000 €
Le case mancano o non mancano?	16% di abitazioni in affitto sul totale delle abitazioni +22,4% di immobili residenziali rispetto al numero di nuclei familiari 26,6% di alloggi sfitti	19,9% di alloggi non utilizzati 4,8% di alloggi a uso turistico
Edilizia Residenziale Pubblica	49894 alloggi 4,8% di domande soddisfatte 4051 alloggi sfitti	2369 alloggi 5,8% di domande soddisfatte (Empolese Valdelsa) 2,9% di domande soddisfatte (Provincia di Pisa) 261 alloggi sfitti
Agenzia Sociale per la Casa	Casae, Il Casolare, Casainsieme e Consorzio Fabrica 136 alloggi messi a disposizione nel 2021 180 beneficiari nel 2021	Casae Cooperativa Sociale per l'Abitare, dati 2022 Accessi allo sportello nell'ultimo triennio: trend in crescita, da 47 a 109 profilazioni, di cui 78 sotto i 5000 euro di isee 49 alloggi contrattualizzati 41 nuclei familiari inseriti, di cui 5 coabitazioni
Emergenza Abitativa	N.D.	21 camere (58 posti letto di cui 42 occupati) in strutture convenzionate (Empolese Valdelsa) 53 alloggi sociali di proprietà di cui 50 occupati (Valdarno Inferiore) Convenzioni con 11 strutture ricettive con 120 posti potenziali (non solo per Emergenza Abitativa) Domande per la Commissione Emergenza Abitativa nell'ultimo triennio: trend in crescita (205, 243, 255) con risorse che passano da 130.000 euro (solo Empolese Valdelsa) a 210.000 euro (con Valdarno Inferiore)



ANALISI SWOT, cosa è emerso

PUNTI DI FORZA

Contesto nazionale

- Integrazione pubblico/Terzo Settore
- Contesto territoriale: non città ma paesi
- Diffusione piccola proprietà immobiliare e disponibilità alloggi

Servizio territoriale

- Gestione integrata a livello istituzionale
- Presenza del Terzo Settore
- Integrazione tra emergenza e prevenzione

PUNTI DI DEBOLEZZA

Contesto nazionale

- Scarsità risorse pubbliche
- Canoni di affitto troppo alti
- Mancanza di alloggi

Servizio territoriale

- Scarsità di strumenti a disposizione per rispondere alle differenti esigenze
- Carenza di programmazione a lungo termine
- Rapporto tra emergenza e prevenzione

OPPORTUNITÀ

Contesto nazionale

- Patrimonio privato sfitto da mettere a disposizione
- Aumentare patrimonio ERP
- Incentivi fiscali all'affitto e social

housing

Servizio territoriale

- Pianificazione / prevenzione
- Coinvolgimento del privato in progetti innovativi
- Reperimento di un numero maggiore di alloggi

MINACCE

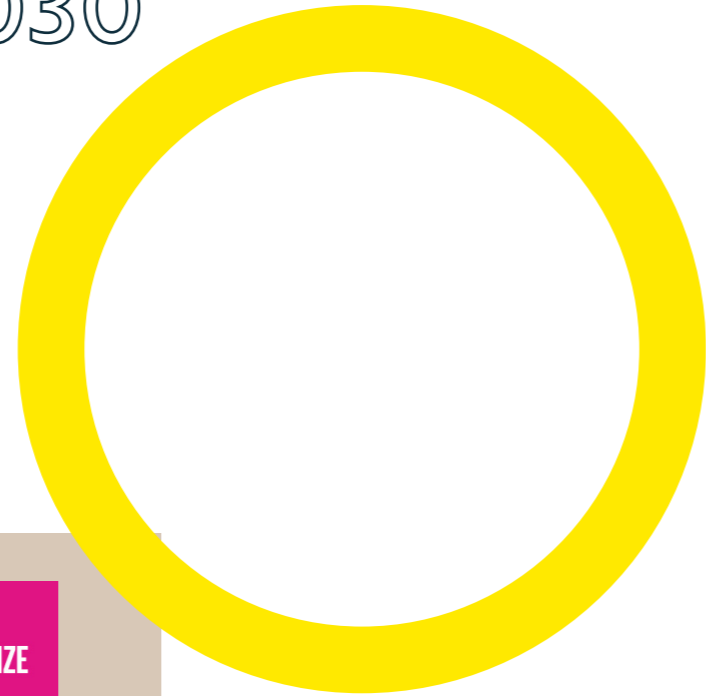
Contesto nazionale

- Appiattirsi alla gestione dell'emergenza e assenza risorse per la prevenzione
- Precarietà lavorativa e di reddito
- Casa come elemento profit e svuotamento della funzione residenziale nelle città
- Mancato monitoraggio dei fruitori delle agevolazioni
- Poche garanzie per i proprietari a fronte di spese onerose

Servizio territoriale

- Scindere politiche abitative da politiche di welfare
- Emergenza a scapito della programmazione
- Parcellizzare interventi (micro progetti)
- Non dialogare con proprietari ed ETS
- Scarsa collaborazione tra privati e coop. sociali
- Non investire nelle sperimentazioni

AGENDA 2030



OBIETTIVO 7, Assicurare a tutti l'accesso a sistemi di energia economici, affidabili, sostenibili e moderni

L'opportunità che l'energia sostenibile costituisce può essere sfruttata aumentando considerevolmente la quota di energie rinnovabili nel consumo totale di energia del comparto abitativo sociale, anche tramite la costituzione di comunità energetiche.

OBIETTIVO 10, Ridurre l'ineguaglianza all'interno di e fra le Nazioni

E' necessario ridurre le disparità di accesso alla risorsa casa, costruendo e perseguendo politiche abitative che potenzino e promuovano l'inclusione sociale, economica e culturale.

OBIETTIVO 11, Rendere le città e gli insediamenti umani inclusivi, sicuri, duraturi e sostenibili

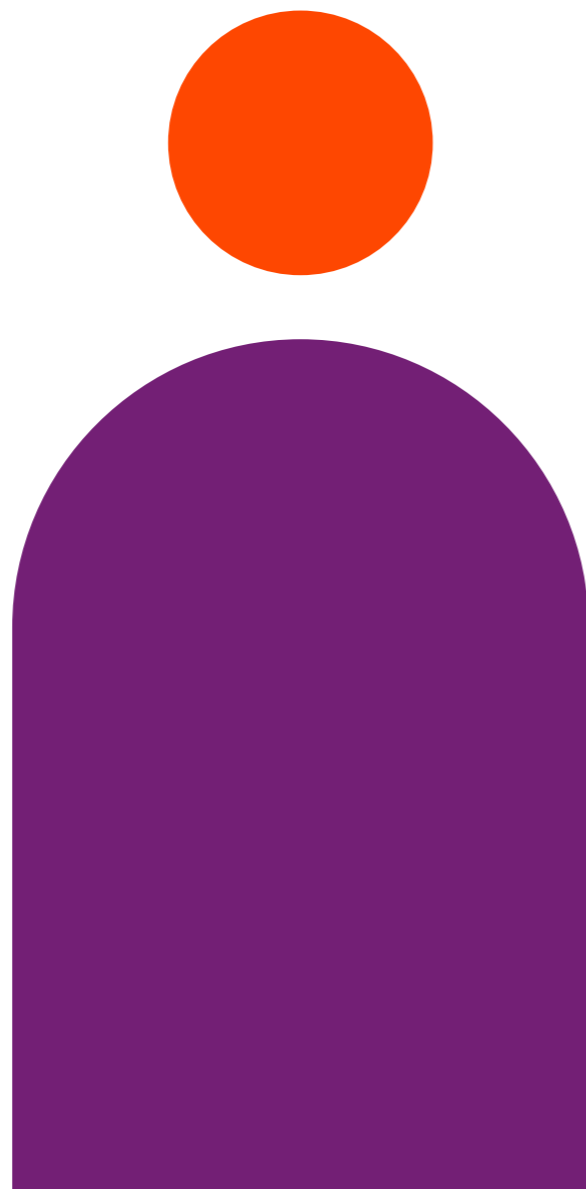
E' prioritario garantire a tutti l'accesso ad alloggi adeguati, sicuri e convenienti e ai servizi di base, contribuendo nel contempo a riqualificare i quartieri e i piccoli centri urbani e a potenziare un'urbanizzazione inclusiva e sostenibile.

OBIETTIVO 12, Garantire modelli sostenibili di produzione e di consumo

L'obiettivo è adottare un approccio rispettoso dell'ambiente, a partire dalla gestione quotidiana dei rifiuti domestici. Il volume dei rifiuti dovrà essere notevolmente ridotto, tra le altre cose grazie al recupero.

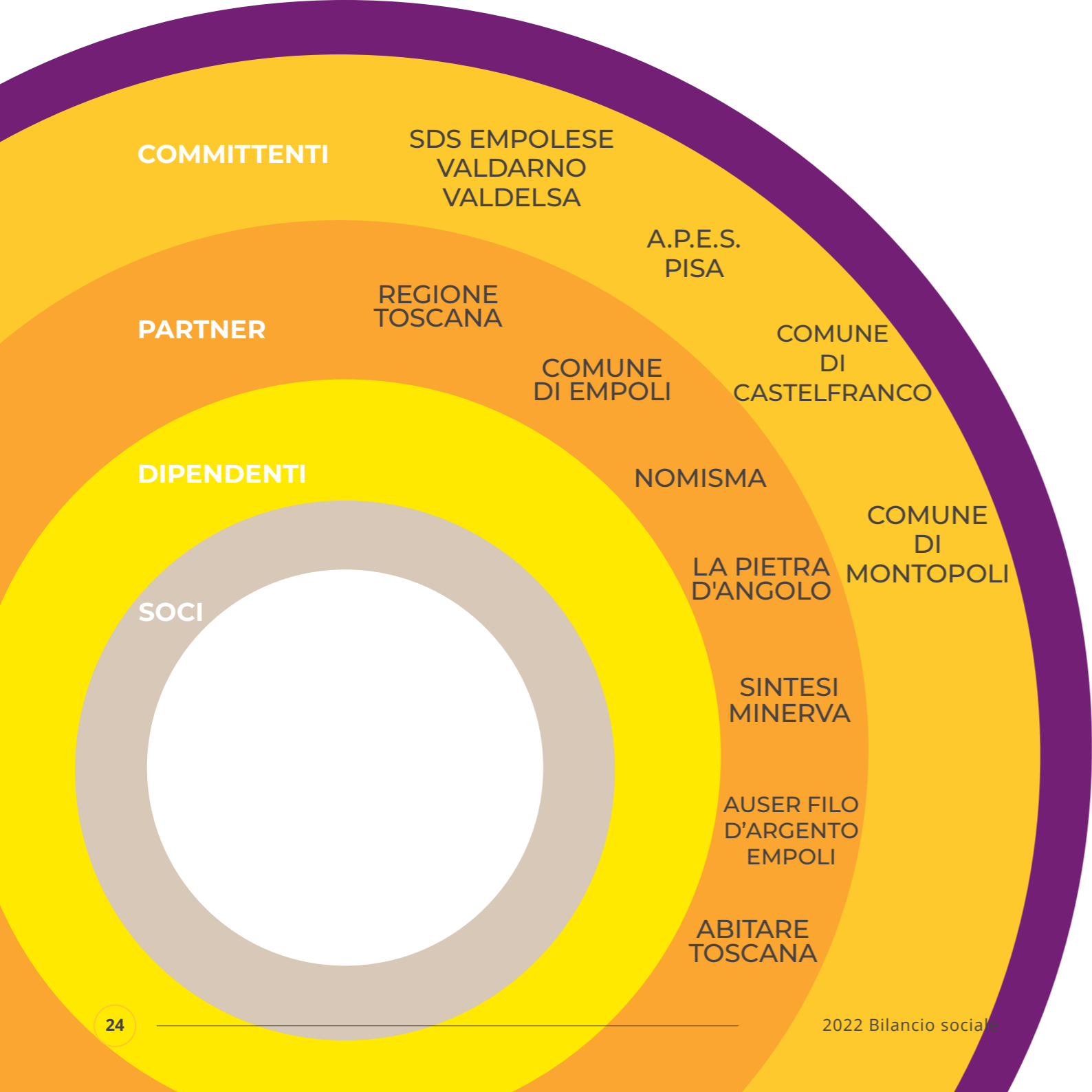
FOCUS Progetto Freedom

Il Condominio Solidale di Empoli muove verso logiche di inclusione sociale e accesso ad alloggi dignitosi ed energeticamente sostenibili, dove poter attivare pratiche collettive di riciclo e recupero.



GLI STAKEHOLDER





RETI E COLLABORAZIONE



FORNITORI

04

COOPERATIVE SOCIE



03

CONSULENTI E COLLABORATORI



15

FORNITORI PER MANUTENZIONI



34

ALTRI FORNITORI

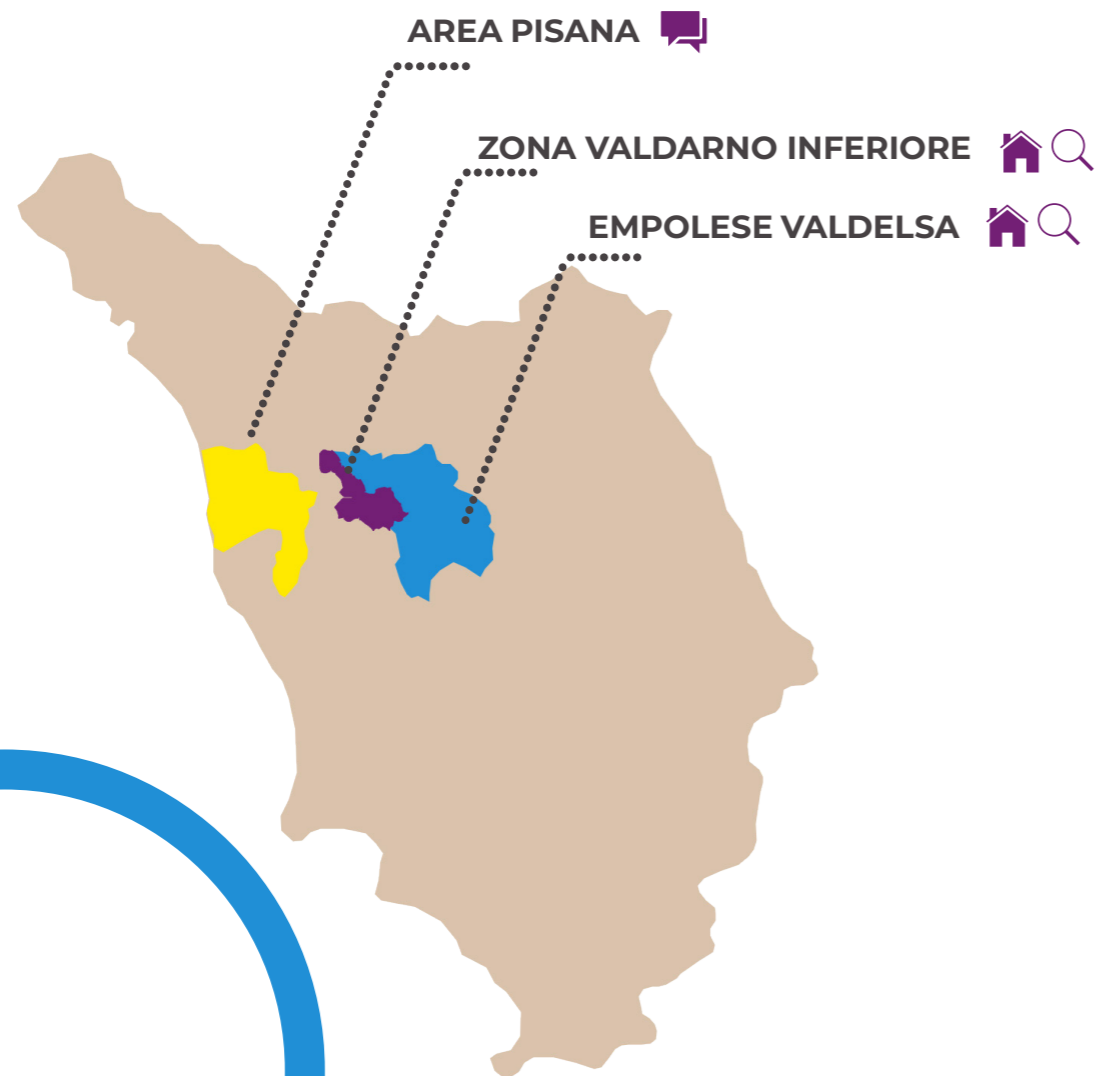


I SERVIZI

03



DOVE LAVORIAMO



COSA FACCIAMO



FRONT OFFICE A.P.E.S. PISA

.....

Organizzazione e coordinamento di una rete decentrata di sportelli di front office che interagiscono con l'utenza senza l'intermediazione delle tecnologie, né costringendo gli utenti stessi a recarsi presso la sede centrale dell'Ente.



5 dipendenti + 1 collaboratrice



FRONT OFFICE SPORTELLI CASA

.....

Gestione dei servizi erogati dai punti informativi unitari per i servizi all'utenza in materia socio-assistenziale e sportelli casa del territorio della Società della Salute Empolese Valdarno Valdelsa.



7 dipendenti



REPERIMENTO ALLOGGI DISAGIO ABITATIVO

.....

Reperimento sul mercato privato di alloggi di emergenza abitativa e Housing Sociale, con presa in carico e accompagnamento delle situazioni di disagio abitativo e sociale dei cittadini e gestione dell'intermediazione abitativa.



5 dipendenti

LE NOSTRE ATTIVITÀ

IN NUMERI



FRONT OFFICE A.P.E.S.

Il servizio di front office diffuso e dislocato sul territorio si occupa di accoglienza utenti, ascolto, orientamento e supporto alla compilazione di modulistica, articolandosi sia verso l'utenza che verso gli uffici di A.P.E.S.

17.038

ACCESSI AGLI SPORTELLI



FRONT OFFICE SPORTELLI CASA

Il servizio include attività legate al tema delle politiche abitative e dell'emergenza abitativa, nonché attività legate alla gestione del punto informativo in materia sociale. Il front office costituisce un rafforzamento della porta di accesso ai servizi, al fine di costituire un sistema integrato con i servizi sociali, rafforzare la presa in carico, gestire in forma unitaria l'accesso insieme ai servizi di sportello casa.

68%

attività AREA ABITATIVA

31%

attività AREA SOCIALE

12.810

ACCESSI AGLI SPORTELLI

di cui

7.300 SAN MINIATO

2.800 FUCECCHIO

800 CERTALDO

800 MONTOPOLI

650 MONTESPERTOLI

300 CAPRAIA E LIMITE

160 VINCI



REPERIMENTO ALLOGGI DISAGIO ABITATIVO

Il servizio riguarda l'intermediazione sul mercato privato immobiliare in modo da garantire in tempi brevi una soluzione ai nuclei familiari in temporanea emergenza abitativa per cause legate alla dimissione lavorativa, economica e sociale. Inoltre comprende la gestione degli alloggi e l'accompagnamento soggetti insediati, tramite attività di mediazione dei conflitti e gestione dei rapporti con la proprietà.

14.346 €

UTENZE PAGATE 2022

138.000 €

AFFITTO PAGATO 2022

DETTAGLIO
PER L'AREA ABITATIVA
su alcune tematiche

691

CONTRIBUTO AFFITTO

189

CEA

4

CANONE AGEVOLATO

568

ERP - MOBILITÀ

ALTRI PROGETTI SUL TERRITORIO

50 persone hanno visitato il condominio e chiesto informazioni sul progetto Freedom. Il territorio ha risposto ai due avvisi pubblici con la presentazione di 46 domande complessive per candidarsi a prendere in affitto i 10 alloggi disponibili. Nella seconda fase ha preso avvio il percorso per la costruzione della comunità dei cohousers che ha coinvolto i 18 nuclei familiari risultati idonei tra le domande presentate ai due avvisi pubblici. Questo percorso, finalizzato a gestire la transizione dal gruppo dei candidati alla comunità dei futuri residenti di Freedom, si è articolato in una prima parte di incontri conoscitivi individuali e una seconda parte di incontri di gruppo più laboratoriali. Durante i quattro incontri di gruppo, che si sono svolti durante il mese di novembre 2022, sono stati organizzate attività collaborative volte a costruire una bacheca delle competenze dei futuri cohousers dove raccontare "cosa cerco" e "cosa porto" dentro al condominio, immaginare insieme le possibili attività da svolgere negli spazi comuni e il loro allestimento, provare concretamente a organizzare una festa di comunità a

IL PROGETTO FREEDOM

Nel 2021 la Cooperativa Casae - in ATS con Auser Abitare Solidale, Cooperativa sociale Sintesi Minerva, Cooperativa Sociale Pietra d'Angolo, Cooperativa Impresa Sociale Sociolab e Associazione Filo d'Argento Empoli - ha partecipato all'avviso pubblico per l'individuazione di un soggetto partner del Comune di Empoli nella co-progettazione e successiva esecuzione del progetto sperimentale di cohousing "Freedom". Il percorso di co-progettazione con il Comune di Empoli ha portato alla stesura dell'avviso pubblico, la cui pubblicazione è avvenuta da maggio a luglio 2022. Durante il periodo di apertura del bando sono state organizzate tre giornate di Open House durante le quali oltre

conclusione del percorso, che si è poi svolta lo scorso 3 dicembre. I partecipanti hanno risposto alle sollecitazioni degli operatori della Cooperativa Sociolab e della Cooperativa Casae che hanno facilitato gli incontri partecipando attivamente e condividendo con



gli altri idee e proposte. A conclusione del percorso per la costruzione della comunità, la Commissione composta da rappresentanti di tutti i soggetti promotori del progetto ha selezionato i 10 nuclei assegnatari finali degli appartamenti che nei primi mesi del

2023 saranno accompagnati nella fase finale di consolidamento della comunità di cohousers.

ACCOMPAGNAMENTO TRASLOCHI A.P.E.S.

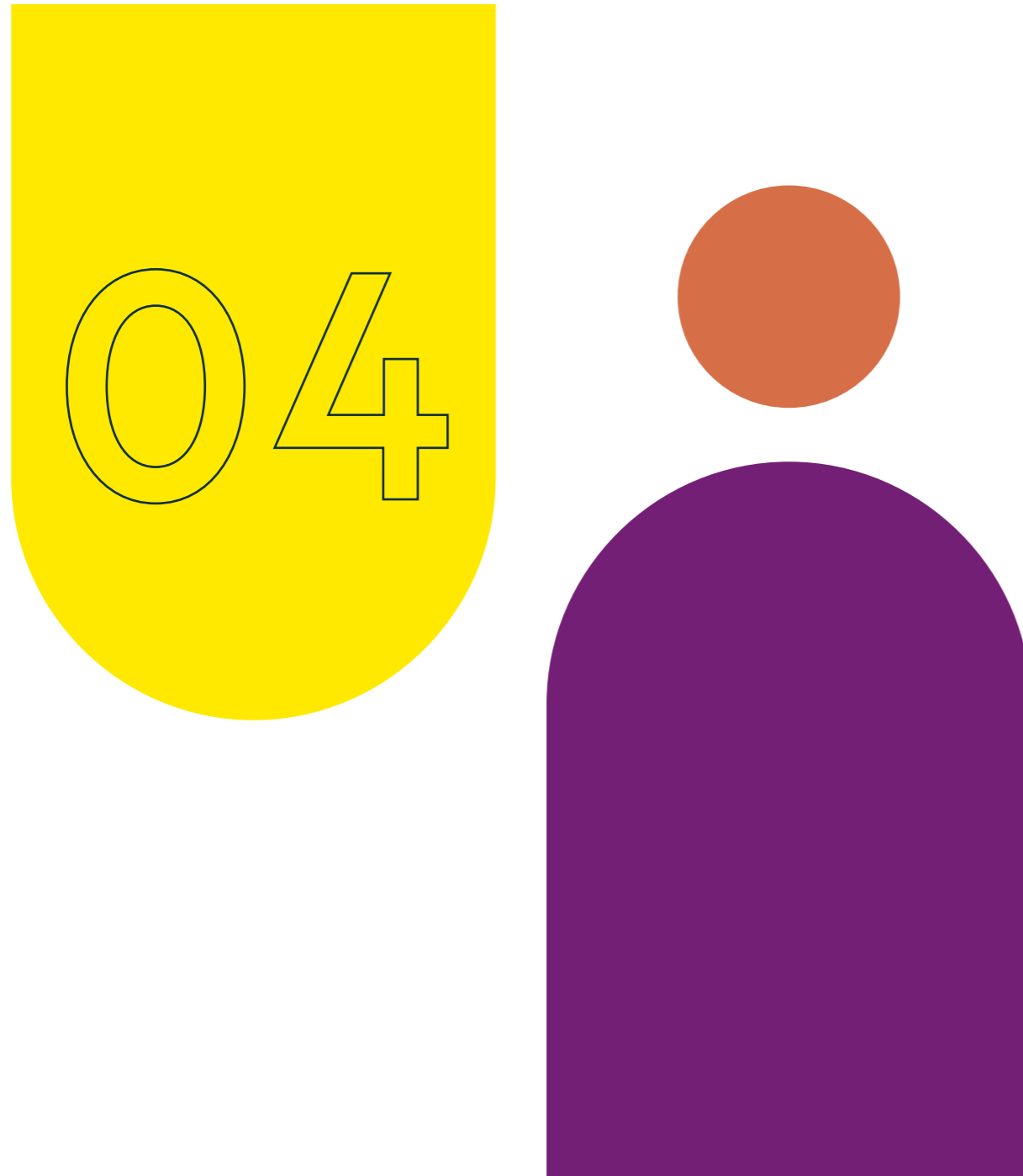
A fine 2021 Casae si è occupata di fornire un servizio di accompagnamento alle operazioni di trasloco del complesso ERP di Sant'Ermete, dove 39 famiglie si sono spostate nei nuovi alloggi di via Emilia, realizzati e gestiti da A.P.E.S., l'Azienda Pisana che si occupa di Edilizia Sociale.



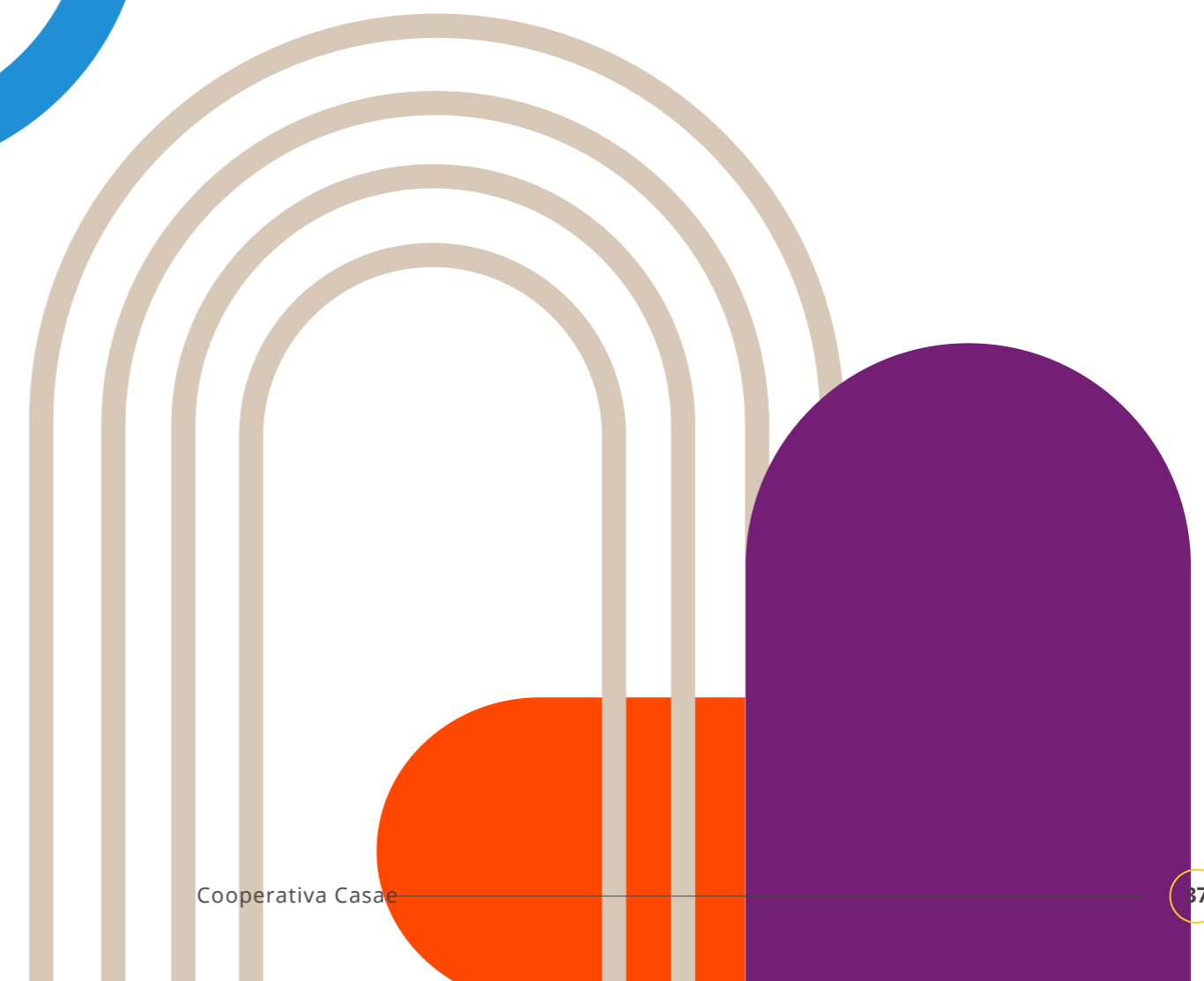
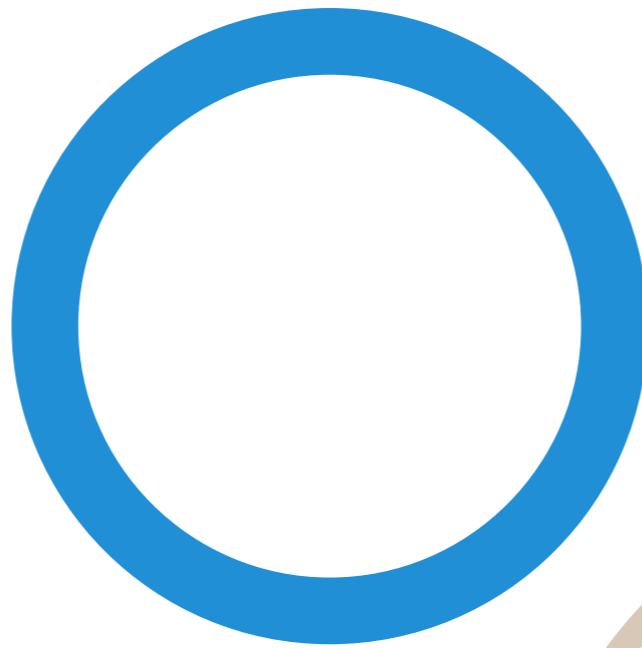
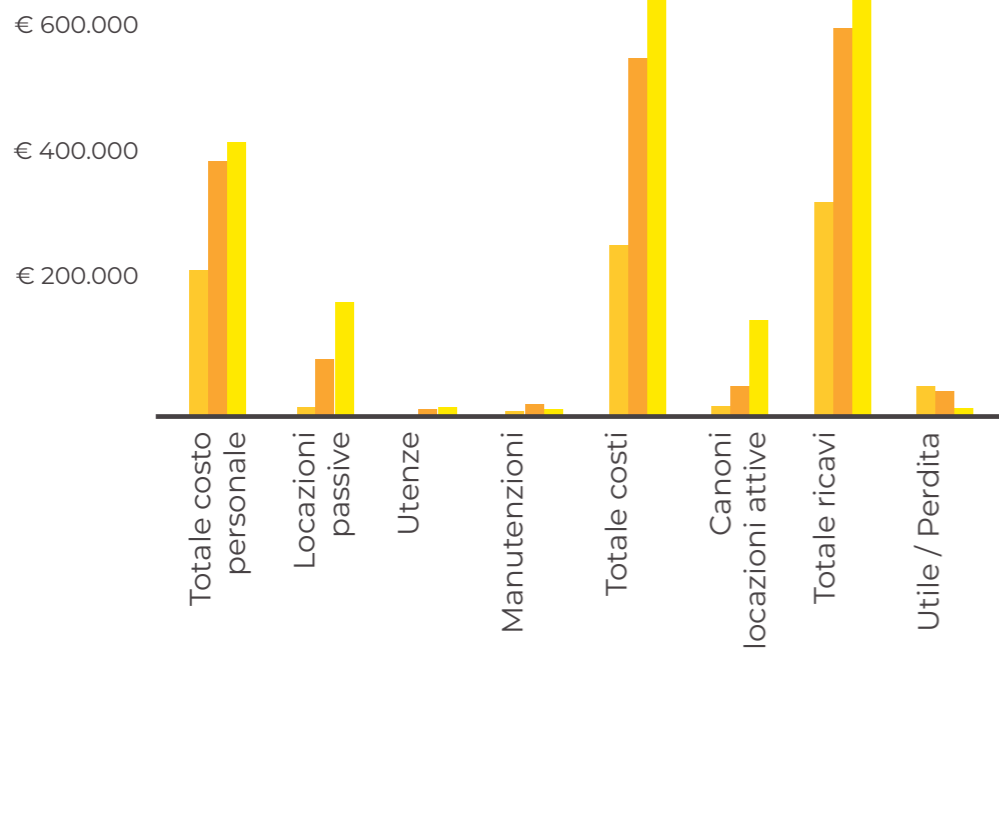
LUX LIVING

La Cooperativa, tramite la formazione di un RTI con Cooperativa Sociale La Pietra d'Angolo, Comitato Le Querce di Mamre e Auser Laboratorio Casa APS, ha dato l'avvio alla coprogettazione con la Società della Salute di servizi abitativi a favore della popolazione in condizione di marginalità estrema, sotto forma di housing temporaneo da realizzarsi in due appartamenti del complesso di Social Housing Lux Living situato a Montelupo Fiorentino.

I DATI ECONOMICI

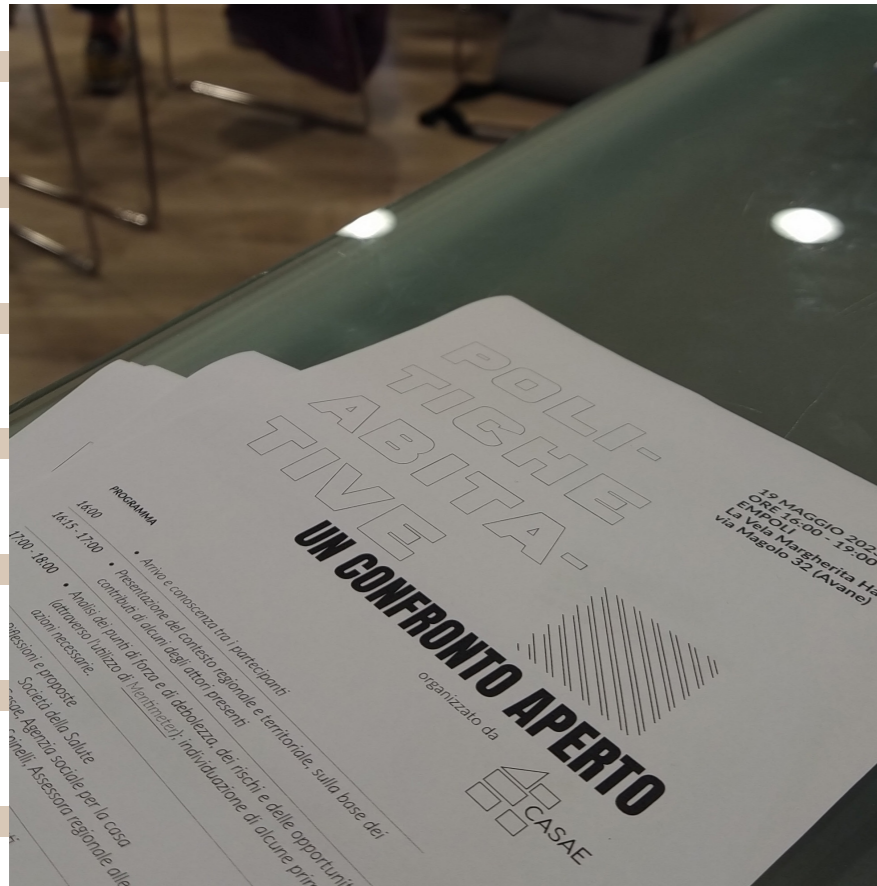


TREND TRIENNALE



OBIETTIVI STRATEGICI

05



PROMUOVERE

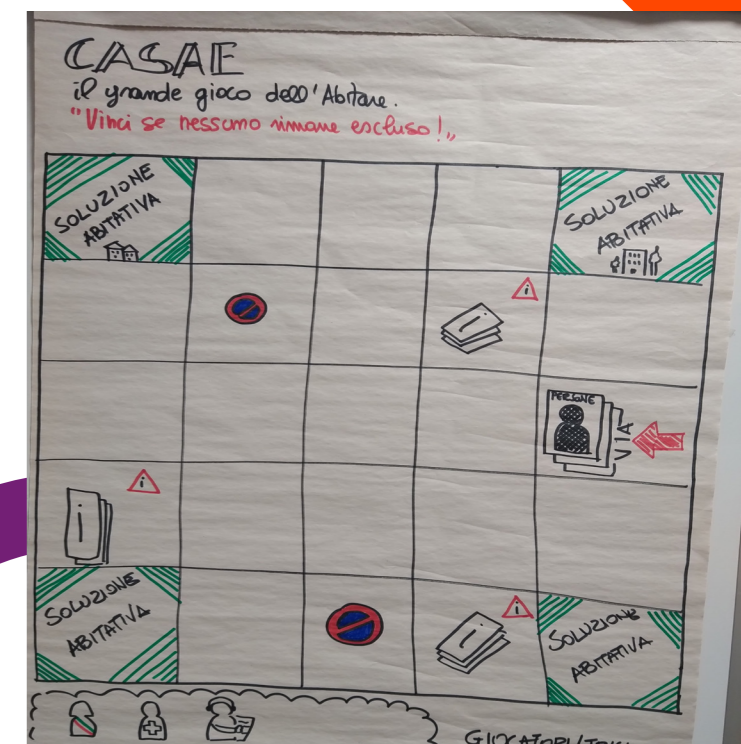
un processo integrato di analisi della condizione abitativa

SPERIMENTARE

strumenti di risposta al disagio abitativo

MODELLIZZARE

i processi che la cooperativa sta artigianalmente costruendo in questi anni



Bilancio Sociale 2022



Sede legale: via Bartoloni 95, Empoli
Sede operativa: via F. De Sanctis 19a, Empoli
T 0571 845215 - 338 1829902
info@coopcasae.it
www.coopcasae.it