

# BILANCIO SOCIALE ISB

2016



# INDICE

## 1) INTRODUZIONE

- |      |                                  |      |
|------|----------------------------------|------|
| 1.1. | Lettera ai portatori d'interesse | p. 4 |
| 1.2. | Riferimenti normativi            | p. 5 |
| 1.3. | Metodologia di redazione         | p. 5 |

## 2) SEZIONE A) *informazioni generali su ENTI e Amministratori* p. 6

- |      |   |      |
|------|---|------|
| 2.1. | ISB - scheda tecnica                      | p. 6 |
| 2.2. | Membri del Consiglio di amministrazione   | p. 7 |
| 2.3. | Soggetti con ruoli istituzionali          | p. 7 |
| 2.4. | Il collegio sindacale                     | p. 8 |
| 2.5. | Settore di operatività                    | p. 9 |
| 2.6. | Gli immobili e i progetti di ISB dal 2002 | p. 9 |

## 3) SEZIONE B) *Struttura del governo e amministrazione dell'ente* p. 13

- |        |   |       |
|--------|---|-------|
| 3.1.   | Oggetto sociale individuato dallo statuto                                       | p. 13 |
| 3.2.   | Modalità di amministrazione dell'ente in base allo statuto                      | p. 14 |
| 3.2.1. | Nomina degli amministratori e Particolari deleghe conferite agli amministratori | p. 16 |
| 3.2.2. | Il Consiglio di Amministrazione   | p. 16 |
| 3.2.3. | Struttura del governo del Consorzio   | p. 17 |
| 3.2.4. | Il Presidente   | p. 17 |
| 3.2.5. | Il Direttore  | p. 18 |
| 3.2.6. | Il Responsabile sociale   | p. 18 |
| 3.2.7. | Il Comitato di gestione sociale   | p. 19 |
| 3.2.8. | Struttura decisionale   | p. 21 |
| 3.3.   | Base sociale: numero dei soci e soci dimessi                                    | p. 22 |
| 3.4.   | Portatori di interessi  | p. 24 |
| 3.5.   | L'Assemblea dei soci  | p. 26 |
| 3.6.   | Numero e tipologia di beneficiari, diretti e indiretti, delle attività svolte   | p. 28 |

<b>4) SEZIONE C) <i>Obiettivi e Attività</i></b>	
4.1. Finalità principali dell'Ente in coerenza da quanto previsto dallo Statuto e con specifico riferimento agli obiettivi di gestione dell'ultimo anno.	p. 30
4.2. Le principali attività dell'anno	p. 31
4.3. Relazione Sociale	p. 31
4.3.1. Personale occupato nei servizi	p. 31
4.4. Composizione sociale degli immobili di proprietà	p. 33
4.4.1. Composizione per fasce d'età	p. 33
4.4.2. Composizione per nazionalità	p. 34
4.4.3. Composizione per tipologia di nucleo familiare	p. 36
4.4.4. Composizione per durata del contratto di locazione	p. 36
<b>5) SEZIONE D) <i>esame situazione finanziaria</i></b>	p. 38
5.1 Valutazione dei risultati economici	p. 38
Progetti per il futuro.....	p. 40

## INTRODUZIONE

### 1.1. Lettera ai portatori d'interesse

Durante una giornata lavorativa, esiste sempre un momento, alcune volte da ricercare con estrema attenzione, per sintetizzare con se stessi o con chi ci avora insieme , alcune idee e pensieri che magari hanno appassionato solamente la vostra testa.

Siamo quindi di fronte al costituirsi in modo spontaneo di una piccola comunità non virtuale, che cerca di attuare una contaminazione propositiva delle idee o degli spunti .

Le idee sono degli aliti di vento, prima arditi ed impetuosi, poi forti ma incostanti, che bisogna incanalare dentro gli stami della conoscenza, della conoscenza in primo luogo dei propri limiti, sia temporali che esperienziali .

Si perché essere coscienti delle proprie capacità ( sia in positivo che in negativo )permette di avere la consapevolezza della necessità del cambiamento.

Lo start up , il fiorire di una new economy, il cambiamento che deve contaminare l'animo di chi vuole mettersi in discussione per poter costruire una visione diversa dell'attuale, magari in continuità, un cambiamento che non è lo sforzo fisico di fare qualcosa, ma la necessità di contaminare le proprie idee, i propri algoritmi, ciò che dalle sinapsi si evolve sui codici e via via verso i media player e gli utenti.

Il cambiamento attraverso il confronto continuo, un'immensa comunità che si parla, usa sistemi interattivi fa e dà, dispone attuazioni, le evolve , si convince della necessità del confronto.

Una comunità e delle idee che però vogliono mantenere uno stretto legame con ciò che il territorio ha sempre rappresentato.

Le origini, la cultura, le forme di socialità sempre espresso dalla gente e dai luoghi e ciò che gli stessi rappresentano.

Il costante ricordo del passato legato ai tempi che necessitano di novità, in continuità virtuale su ciò che siamo stati, senza stravolgere i valori preesistenti e portando all'attenzione della comunità la continuità del nostro e del loro lavoro.

Perseveriamo nel rimanere in cammino.....

## 1.2. Riferimenti normativi

Il bilancio sociale di ISB, relativo all'anno 2016, è stato redatto tendo conto delle "Linee guida per la redazione del bilancio sociale da parte delle organizzazioni che esercitano l'impresa sociale".<sup>1</sup> (Decreto 24 gennaio 2008 del Ministero della solidarietà sociale). Più in generale il documento rispetta i principi di redazione del bilancio sociale enunciati dal "Gruppo di studio per il bilancio sociale"<sup>2</sup>, e gli standard internazionali del *Global Reporting Initiative*. La finalità dello scritto sono quelle di offrire a tutti i portatori di interesse un quadro completo, trasparente e sintetico delle attività svolte da ISB nell'anno in oggetto.

## 1.3. Metodologia di redazione

Il bilancio sociale è strutturato in quattro sezioni, oltre all'introduzione: la prima relativa alle informazioni societarie e storiche di ISB. La seconda sezione inerisce la struttura, il governo e l'amministrazione dell'ente. Nella terza sono analizzati gli obiettivi e le finalità della società in relazione alle previsioni statutarie. La quarta ed ultima sezione analizza la situazione finanziaria di ISB.

Il bilancio sociale sarà distribuito telematicamente ai soci e ai portatori d'interessi prima dello svolgimento dell'assemblea, in modo da consentire a ciascun soggetto coinvolto la possibilità, in assemblea, di poter presentare domande o esprimere dubbi prima della sua approvazione.

---

<sup>1</sup> Cfr. "Adozione delle linee guida per la redazione del bilancio sociale da parte delle organizzazioni che esercitano l'impresa sociale", ai sensi dell'art. 10, comma 2, del decreto legislativo 24 marzo 2006, n. 155.

<sup>2</sup> Cfr. "Il Bilancio sociale. GBS 2013, Standard, Principi di redazione del bilancio Sociale", Giuffrè editore, 2013.

## 2. SEZIONE A: Informazioni generali sull'ente e sugli amministratori.

*In questa sezione sono forniti sinteticamente tutti i dati relativi a ISB e agli amministratori, ai soggetti con ruoli istituzionali, al Collegio dei sindaci, agli immobili gestiti dal Consorzio e al settore in cui ISB svolge la sua attività.*

### 2.1. ISB – IMMOBILIARE SOCIALE BRESCIANA- Scheda tecnica

- **Nome dell'ente:** Immobiliare Sociale Bresciana - Consorzio di Cooperative Sociali - Società cooperativa sociale a responsabilità limitata
- **Forma giuridica di riferimento:** Società per azioni
- **Sede legale:** Via Vittorio Emanuele II, n. 72, 25121 Brescia
- **Data di costituzione:** 07/12/2001
- **Partita iva:** 02245610981
- **Codice fiscale:** 02245610981
- **Numero iscrizione all'Albo nazionale delle società cooperative:** A102447
- **Telefono/fax:** 030 2319140
- **Qualifica impresa sociale (ex L. 118/05 e d. lgs. 155/06):** NO
- **Appartenenza a reti associative:** Confcooperative
- **Adesione ad associazioni di rappresentanza e tutela del settore cooperativo giuridicamente riconosciute:** no
- **Codice ATECORI 2007:** Codice 41.1 – Sviluppo di progetti immobiliari senza costruzione – codice 68.20.01 – Locazione immobiliare di beni propri o in *leasing* (affitto) – codice 68.32 – amministrazione di condomini e gestione di beni immobili per conto di terzi
- **Partecipazione del consorzio ad altre imprese o cooperative:** Cassa Padana, *UBI Banca*, CGM Finance
- **Settore di attività:** *housing* sociale
- **Numero di dipendenti:** CINQUE (di cui due donne)

## 2.2. CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Il Consiglio di amministrazione è composto da:

- a) PRESIDENTE: **Giuseppe Felchilcher**  
durata incarico: dal 30/04/2014 al 31/12/2016
- b) VICEPRESIDENTE: **Marco Zucchini**  
durata incarico: dal 30/04/2014 al 31/12/2016
- c) COMPONENTE: **Giampietro Zanelli**  
durata incarico: dal 30/04/2014 al 31/12/2016
- d) COMPONENTE: **Luigi Merlini**  
durata incarico: dal 30/04/2014 al 31/12/2016
- e) COMPONENTE: **Marco Menni**  
durata incarico: dal 30/04/2014 al 31/12/2016
- f) COMPONENTE: **Federico Natali**  
durata incarico: dal 30/04/2014 al 31/12/2016

Nell'arco dell'anno il Consiglio di amministrazione si è riunito sei volte e la partecipazione media è stata pressoché totalitaria.

## 2.3. SOGGETTI E ORGANI CON RUOLI ISTITUZIONALI

- 1) Presidente: **Giuseppe Felchilcher**, è il rappresentante legale del Consorzio e presiede il Consiglio di amministrazione.
- 2) Vicepresidente: **Marco Zucchini**, lo statuto prevede che in caso di impedimento del Presidente sia il vicepresidente a svolgere le sue veci.

- 3) Direttrice: **Manuela Archetti**, alla quale spettano, tra gli altri, poteri d'ordinaria gestione e amministrazione della società con esclusione di quelli derivanti per legge e per statuto all'Assemblea dei soci e al Consiglio; gestione e conduzione del personale; coordinazione e cura della gestione amministrativa ordinaria della società.

## 2.4. COLLEGIO SINDACALE

Il Collegio Sindacale è composto da:

- |                       |  |
|-----------------------|--|
| a) PRESIDENTE:        | <b>Manfredo Boni</b><br>durata incarico fino al: 30/04/2016    |
| b) Sindaco effettivo: | <b>Federico Gorini</b><br>durata incarico fino al: 30/04/2016  |
| a) Sindaco effettivo: | <b>Matilde Caini</b><br>durata incarico fino al: 30/04/2016    |
| b) Sindaco supplente: | <b>Diego Cominelli</b><br>durata incarico fino al: 30/04/2016  |
| c) Sindaco supplente: | <b>Riccardo Bordiga</b><br>durata incarico fino al: 30/04/2016 |

## 2.5. Settore di operatività, in breve

Immobiliare Sociale Bresciana è un consorzio di cooperative sociali nato nel 2001, come strumento di cui si è dotato il Sistema di Cooperative Sociali Sol.co per sviluppare progetti di *housing* sociale sul territorio bresciano.

ISB opera nel settore dell'edilizia commerciale, industriale e abitativa sociale con lo scopo di realizzare strutture atte a ospitare le sedi operative delle cooperative socie e non socie.

Inoltre opera nel settore dell'*housing* sociale affittando appartamenti a prezzi calmierati a categorie di persone in difficoltà.

Si occupa inoltre di fornire consulenze e supporto finanziario e immobiliare alle cooperative che ne facciano richiesta.

Dal 2015 accoglie migranti richiedenti asilo.

## 2.6. Gli immobili e i progetti di ISB dal 2002

### Brescia Complesso PANTA REI

Il primo progetto realizzato da ISB si trova in via Buffalora, in un'area di circa 11.000 mq concessa in diritto di superficie per sessanta anni dal Comune di Brescia. Il complesso è composto da cinque capannoni e otto bilocali arredati di circa cinquanta mq ciascuno. Negli stabili del complesso hanno trovato sede sette cooperative sociali di tipo B e otto appartamenti destinati all'*housing* sociale. All'interno della struttura trovano sede la società cooperativa Fraternità (in due diversi appartamenti), e la società cooperativa Articolo 1 gestisce la mensa che è un valido supporto alle strutture del complesso. Cinque appartamenti sono destinati all'accoglienza dei richiedenti asilo. In tutto i migranti accolti sono 14: di nazionalità Pakistan, Gambiana e della Nigeria. Un appartamento sono affittato ad extracomunitario ed uno ad un cittadino italiano. Nel complesso si trovano le sedi di una serie di cooperative sociali di tipo B, tra cui: Cauto, Aesse, Bottega informatica ed Exodus. Nell'area inoltre sono state realizzate una lavanderia, una falegnameria, una zona di stoccaggio dei rifiuti, una mensa aziendale (nel 2015 ceduta alla cooperativa sociale la Rete), un ampio parcheggio ed una sala formazione.

**Mazzano, Via Mazzini.**

Nello stabile trovano sede amministrativa il Centro diurno psichiatrico, il Servizio di formazione all'autonomia, la Comunità alloggio, la sala riunioni delle cooperative Rondine, Liberamente e Approdo. Sono stati realizzati inoltre quattro appartamenti per *housing* sociale dati in gestione alla cooperativa Liberamente, la quale si è impegnata nei confronti di ISB all'acquisto degli stessi.

**Brescia, Contrada Santa Chiara.**

L'immobile è affittato ad una donna in difficoltà economiche.

**Brescia, Via Milano.**

Nel 2006 è stato approvato un piano di sviluppo in cui si è scelto di investire sull'*housing* sociale. Rispetto agli anni passati si decide di investire maggiori risorse nell'*housing* sociale in senso stretto rispetto al passato in cui la quasi totalità dell'attività era concentrata sulla costruzione delle sedi delle cooperative. ISB ha acquistato un immobile composto di sedici appartamenti, di cui uno dato in affitto alla cooperativa sociale La Vela, l'associazione gli Amici del Calabrone, le cooperative sociali la Rete e GMR. Nel giugno del 2008 sono entrati i primi inquilini, quattro appartamenti sono affittati a cittadini italiani, dieci ad extracomunitari e tre appartamenti sono destinati all'accogliimento dei profughi. Otto persone di nazionalità nigeriana.

**Lumezzane, "Memorial Felice Saleri"**

A Lumezzane è stato ristrutturato uno stabile di 500 mq per un servizio residenziale diurno per disabili, sotto il controllo della Cooperativa CVL di Lumezzane (aperto dal lunedì al venerdì dalle 8:00 alle 16:00).

**Brescia, Contrada del Carmine**

Ristrutturazione del condominio in via del Carmine. L'edificio è composto da quattordici appartamenti destinati principalmente a donne sole con figli a carico. Disposti su quattro piani si trovano tre trilocali da circa 80 mq e undici bilocali con metrature tra i cinquanta e i settantacinque mq.

**Nave, Via Brescia**

ISB compra l'edificio di proprietà della società cooperativa Campazzo di Nave, in difficoltà economica. L'edificio comprende tredici appartamenti disposti su tre piani, tutti destinati all'*housing* sociale. Due appartamenti sono destinati all'accoglienza dei profughi, quattro in un trilocale e due in un bilocale. Tre del Gambia e tre della Nigeria.

**Brescia, Via degli Abruzzi, Distretto sociale polifunzionale**

I lavori sono cominciati il 17 gennaio 2011 e sono terminati il 20 gennaio 2012. Il complesso è situato in un'area di 2200 mq ed è composto da tre edifici progettati per essere energeticamente autosufficienti: è presente, infatti, una centrale per la produzione di energia da biomassa, due pozzi geotermici e pannelli fotovoltaici. ISB dispone di un bilocale, due monolocali e tre trilocali, una co-casa, un ufficio e una sala polivalente. Il Calabrone, La Rete, Fo.Bap, Colibrì hanno trasferito la propria sede all'interno del complesso. Nel 2016, l'Immobiliare Sociale Bresciana ha deciso di implementare l'accoglienza di cittadini stranieri integrando la disponibilità a donne sole con figli. Il trilocale precedentemente dedicato ad uomini adulti è stato riconvertito per dare ospitalità a due donne di Nazionalità Nigeriana con i rispettivi figli di 13 anni e di un anno.

Nell'anno 2016 sono stati ceduti alla Cooperativa il Calabrone l'immobile in locazione destinato alla accoglienza di minori stranieri non accompagnati e sempre nello stesso periodo la Cooperativa la RETE ha acquistato l'appartamento trilocale precedentemente in affitto, nel quale vengono ospitate persone che hanno concluso programmi riabilitativi e che seguono un percorso di accompagnamento al reinserimento. L'operazione ha comportato da parte di Isb un supporto di natura finanziaria, con un pagamento che potesse essere gestito dalle cooperative acquirenti in maniera quasi simile al pagamento dell'affitto, questo per dare un senso al rapporto di mutualità tra Isb e i rispettivi soci e portatori di interesse

**Brescia, Sanpolino**

Un appartamento singolo destinato a una famiglia numerosa in difficoltà economica. Il nucleo familiare è composto da undici persone. Insieme all'appartamento sito in Contrada Santa Chiara è il solo appartamento singolo di proprietà dell'Immobiliare Sociale Bresciana.

**Lumezzane, ex scuola Montessori**

Finalizzato alla realizzazione della sede e degli uffici della Cooperativa CVL "Caldera Virginio Lumezzane" e del centro socioeducativo per disabili gestito dalla stessa cooperativa.

Ristrutturazione di un piano superiore che è stato destinato a sala civica. ISB ha realizzato la ristrutturazione di un piano dell'edificio. All'interno dell'immobile è stata realizzata una sala civica.

### **Brescia, Via Capriolo 21**

Dal 2015 l'edificio è totalmente di proprietà di ISB ed è composto da cinque appartamenti. Ogni appartamento è destinato all'*housing* sociale, e gli inquilini sono tutti di nazionalità italiana e le locazioni sono tutte di natura "normale", nel senso che non sono presenti situazioni di disagio.

### **Bornato**

ISB ha acquistato gli immobili nel 2013. Il complesso comprende due edifici, il primo composto da due monolocali al piano terra e un bilocale al primo piano. Il secondo edificio è stato ristrutturato nel 2001 ed è composto da sette appartamenti (cinque bilocali e due trilocali). Inoltre a piano terra si trova un locale adibito ad ufficio utilizzabile per i servizi integrati all'abitare. Dal 2015 ospita anche richiedenti asilo. Uno degli inquilini svolge attività di portierato in cambio di un canone più leggero (piccole manutenzioni). Tre pachistani, due ghanesi un senegalese e un nigeriano.

### **Brescia, Via Belvedere**

In ambito del progetto di accoglienza profughi è stato preso in affitto un appartamento di proprietà dei Padri Maristi a Brescia, in via Belvedere. In totale sono accolte sei persone richiedenti protezione internazionale

### 3) SEZIONE B: Struttura, governo e amministrazione dell'ente

#### 3.1. Oggetto sociale individuato dallo Statuto

ISB è retta e disciplinata secondo il principio della mutualità senza fine di speculazione privata, non ha scopo di lucro né diretto né indiretto. La società si ispira ai principi che sono alla base del movimento cooperativo mondiale ed in base ad essi agisce. Questi principi sono la mutualità, la solidarietà, l'associazionismo tra cooperative, il rispetto della persona, la priorità dell'uomo sul denaro, la democraticità interna ed esterna. L'oggetto sociale, per come enunciato dall'art. 4 dello statuto, prevede 12 ambiti di azione. Il primo stabilisce che ISB può: "realizzare iniziative di *housing* sociale, dotare di strutture immobiliari cooperative sociali, enti no profit, enti pubblici e non [...]". Il periodo successivo prevede inoltre che, il Consorzio possa "realizzare interventi edilizi a carattere abitativo, industriale, artigianale, commerciale, socio sanitario ed educativo da assegnare, o dare in affitto alle cooperative sociali assegnate; ai loro soci o a persone di fasce deboli come gli svantaggiati o gli extracomunitari, agli enti pubblici e non". In prima istanza ISB nasce con l'intento di essere al servizio delle cooperative bresciane che volessero dotarsi di immobili per lo svolgimento delle loro attività. Secondariamente, l'*housing* sociale si occupa, in prima approssimazione, di colmare quel vuoto che viene a formarsi in relazione a persone troppo "ricche" per accedere alle graduatorie pubbliche ALER e allo stesso tempo troppo povere per potersi permettere un affitto al prezzo offerto dal mercato. Rientrano nella categoria una serie eterogenea di soggetti: dalle famiglie monoreddito, alle persone *single* ed in situazione di precarietà economica, dagli extracomunitari ai giovani appena entrati nel mondo del lavoro. L'incedere della crisi, dal 2008 fino ad oggi, ha visto queste categorie di persone come le più colpite dal problema casa, infatti gli sfratti per morosità negli ultimi anni sono passati dagli 847 del 2004 agli oltre duemila nel 2012. Secondo i dati pubblicati dall'osservatorio della Regione Lombardia sulla condizione abitativa, la spesa sostenuta per l'abitazione negli ultimi 10 anni è cresciuta del 31% a livello nazionale e del 40% in Lombardia. Anche l'Istat conferma che l'incidenza del costo dell'abitazione rispetto alla spesa totale delle famiglie è passato dal 19,5% al 25,5%. L'*housing* sociale da una parte, quindi, si occupa di garantire il diritto alla casa<sup>3</sup>, dall'altro cerca di costruire un senso di comunità tra gli utenti del servizio, facendo attenzione a mantenere un equilibrio (sociale, etnico, anagrafico) tra i suoi diversi utenti. A differenza di quanto avviene nel settore pubblico, infatti, dove i criteri per l'ammissione alle graduatorie sono rigidi ed oggettivi, e non tengono conto del tipo di comunità che si verrà a creare all'interno delle proprie strutture, chi gestisce un servizio di *housing* sociale deve considerare anche tale effetto, componendo in quanto possibile in maniera bilanciata le tipologie di utenti che si avvalgono del servizio. In altre parole nelle finalità di *housing* sociale ci deve essere la volontà

<sup>3</sup> Rientra tra i diritti fondamentali dell'uomo ex art. 2 Cost.

di costruire una comunità, oltre che di fornire un alloggio, evitando di costruire quartieri “ghetto” per particolari tipologie di persone (anziani, immigrati, indigenti, persone che escono da un percorso riabilitativo o con problemi psichici). Questa seconda dimensione è spesso totalmente ignorata nei piani di residenza economica e popolare pubblica.

Queste sono le prime finalità enunciate nello statuto ed, in ultima analisi, quelle che meglio identificano l’attività di ISB ad un osservatore esterno.

Gli ambiti di operatività del Consorzio, in ogni caso, non si esauriscono in quanto sopra descritto, l’art. 4 dello Statuto prevede infatti che ISB possa: attuare programmi edilizi delle cooperative sociali associate in qualità di mandatario, acquistando, costruendo e ristrutturando abitazioni da dare in affitto ai propri soci e a persone di fasce deboli, ovvero acquistando, ristrutturando o costruendo capannoni industriali per l’inserimento lavorativo delle persone svantaggiate. Tra i fini espressi nello statuto risulta inoltre che il consorzio possa curare e coordinare la progettazione delle opere e l’appalto delle stesse, la direzione dei lavori e l’espletamento di tutte le necessarie pratiche di orientamento tecnico, amministrativo e finanziario. Svolgere presso gli enti competenti qualsiasi pratica necessaria all’ottenimento dei contributi, dei finanziamenti ed ogni altra agevolazione. Assumere e dare garanzie e fidejussioni anche sotto forma ipotecaria, ricercare e ricevere prestiti o mutui; curare la manutenzione, la gestione e l’amministrazione degli stabili costruiti direttamente, ricevuti in gestione *ex novo*, assegnati tramite procedure di gara; promuovere iniziative di carattere mutualistico, sociale e culturale. In chiusura, l’art. 4 pone una formula residuale: “La società potrà compiere tutte le operazioni mobiliari ed immobiliari utili al migliore conseguimento dei fini istituzionali”. Inoltre la società potrà aderire o assumere partecipazioni in altre società e organismi consortili o federativi. In ogni caso, ISB ha scopo consortile mutualistico e non di lucro, né diretto né indiretto, e potrà svolgere qualunque altra attività connessa ed affine agli scopi sopra elencati, nonché compiere tutti gli atti e concludere qualsivoglia operazione di natura immobiliare, mobiliare, industriale, commerciale o finanziaria, per il perseguimento, anche indiretto, dei propri fini statutari.

La forma giuridica dell’ente non è mai stata cambiata nel corso degli anni. Tuttavia nel 2015 il Consiglio di amministrazione ha discusso circa la possibilità di trasformare ISB in un’impresa sociale.

### **3.2. Modalità di amministrazione dell’ente in base allo statuto**

Lo Statuto prevede una serie di organi tra cui sono ripartite le diverse competenze in tema di amministrazione della società. Questi organi sono: il Consiglio di amministrazione, l’Assemblea dei

soci ed i Comitati (Comitato di gestione sociale, che è permanente, ed eventuali comitati di progetto costituiti *ad hoc*).

Consiglio di amministrazione, Assemblea e Comitato di gestione sociale dialogano tra loro al fine di rendere complementari la funzione immobiliare, quella sociale e quella finanziaria.

La società viene governata dal Consiglio di Amministrazione, che rappresenta la struttura proprietaria nella base sociale. Il Presidente del Consiglio di Amministrazione ha una funzione di impulso e sottopone al Cda tutte le questioni relative alla gestione della società. Le deliberazioni vengono prese a maggioranza assoluta dei Consiglieri. Il Consiglio di amministrazione definisce gli obiettivi del Consorzio e si pronuncia sulla responsabilità degli amministratori. L'Assemblea dei Soci, nella quale confluiscono soci ordinari e soci di scopo, è il luogo in cui i portatori di interessi generali (soci ordinari) e portatori di interessi particolari (soci di scopo) si incontrano. Gli organi sociali, anche tramite la costituzione di comitati *ad hoc*, svolgono le attività istituzionali che lo statuto prevede per il raggiungimento dei fini del Consorzio. A titolo esemplificativo possono essere istituiti comitati tecnici (con il compito di approfondire aspetti tecnici dei progetti immobiliari), comitati di gestione immobiliare (con il compito appunto di occuparsi della gestione immobiliare e dei servizi nei confronti degli utenti). A differenza di quelli appena citati, che hanno carattere non permanente, il Comitato di gestione sociale esercita le sue funzioni in maniera continuativa e le sue competenze sono state oggetto di modifica statutaria nel 2015. Questo organo si occupa di individuare i bisogni abitativi presenti sul territorio e, sulla base di questi, di progettare un servizio che ne soddisfi le esigenze. Più in generale il Comitato di gestione sociale definisce le linee guida della gestione sociale, decide sui criteri di assegnazione degli alloggi secondo una logica di *welfare mix*, determina l'entità del canone per i diversi assegnatari, definisce la tipologia di servizi che si intendono offrire agli utenti.

### **3.2.1. Nomina degli amministratori e Particolari deleghe conferite agli amministratori (Cda, amministratori delegati e comitati esecutivi)**

L'Assemblea dei soci nomina il Consiglio di amministrazione e il Collegio dei sindaci, dei quali decide durata in carica e retribuzione. L'Assemblea delibera inoltre circa le azioni di responsabilità dei singoli amministratori e riguardo l'eventuale costituzione di comitati esecutivi, nomina inoltre gli amministratori delegati. Le deliberazioni vengono prese a maggioranza assoluta dei soci e rappresentati in Assemblea.

### **3.2.2. Il Consiglio di amministrazione**

Il Consiglio di amministrazione è nominato dall'Assemblea ordinaria dei soci che ne determina anche il numero. La maggioranza dei membri del Consiglio è nominata dai soci ordinari. Il Consiglio ha i più ampi poteri in tema di amministrazione della società, esclusi quelli che la legge conferisce esclusivamente all'Assemblea. In seno al Consiglio è possibile anche nominare amministratori delegati, con ampia facoltà di delega.

I consiglieri, eletti dall'Assemblea ordinaria dei soci, dal 2015 possono essere nominati per un periodo maggiore di tre esercizi ed il loro mandato scade alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo all'ultimo esercizio della loro carica. Non possono rimanere in carica per più di tre mandati consecutivi. Il Consiglio elegge nel suo seno il Presidente ed il suo Vice, può inoltre individuare uno o più amministratori delegati, determinando a norma di legge i poteri loro attribuiti.

Il Consiglio di amministrazione è convocato dal suo Presidente, ovvero, nel caso in cui almeno un terzo dei consiglieri ne faccia richiesta. Le adunanze del Consiglio sono valide se interviene la maggioranza degli amministratori in carica.

### 3.2.3. Struttura del governo del Consorzio

I soci si dividono in soci stabili e soci di scopo, entrambe le categorie confluiscono nell'Assemblea dei soci. Mentre i primi rappresentano la struttura proprietaria vera e propria del Consorzio, i secondi sono portatori di interessi specifici, e possono costituire comitati di progetto relativi a singoli progetti immobiliari o sociali. I soci stabili nominano la maggioranza del Cda. Il Consiglio definisce gli obiettivi e le strategie aziendali, gestisce le attività del Consorzio, elegge Presidente ed il Vice, determina incarichi e responsabilità della struttura operativa.

### 3.2.4. Il Presidente

Il Presidente è l'organo di indirizzo e di impulso politico. Presiede il Consiglio di amministrazione, determina le politiche e le strategie di ISB, lavora in concerto con la Direttrice. Contribuisce alle attività del Comitato di gestione sociale, nomina il Responsabile comunicazione e marketing.

Inoltre tra le sue competenze rientrano: compiere le operazioni necessarie per l'attuazione dello scopo mutualistico e per il raggiungimento dello scopo sociale; convocare e presiedere il Consiglio di amministrazione determinandone l'ordine del giorno; assicurare l'esecuzione delle decisioni dell'assemblea dei soci e delle delibere del consiglio d'amministrazione.

Il Presidente prende nei casi di necessità e d'urgenza provvedimenti ed autorizza gli atti necessari sottoponendoli al Consiglio per la ratifica; gestisce i rapporti di carattere economico e d'integrazione operativa con i soggetti pubblici e privati, con delega alla firma di contratti e convenzioni riguardanti forniture di beni e servizi rientranti nell'attività ordinaria della società; dirige e coordina le attività lavorative definendo l'organizzazione e gli obiettivi che dovranno essere in ogni caso in linea con i programmi definiti dal Consiglio di amministrazione. Inoltre può aprire con firma libera e disgiunta rapporti di conto corrente bancario; conferire speciali procure per singoli atti o categorie d'atti previa delibera del Consiglio d'amministrazione.

### 3.2.5. Il Direttore

È la figura che rappresenta il potere esecutivo della società. Coordina tutte le attività di ISB in concerto con il Presidente, al quale riferisce gerarchicamente. Rende conto del suo operato, inoltre, al Consiglio di Amministrazione. Il Direttore partecipa alle riunioni del Consiglio di Amministrazione, ma non in qualità di consigliere. Gli incarichi conferiti al ruolo comprendono:

- Rapporti con le banche
- Controllo di gestione
- Amministrazione e contabilità
- Gestione del call center aziendale, anche per le richieste sociali
- Gestione operativa del personale (diretta e di gestione)
- Relazione con delega con enti e fornitori
- Gestione manutentori
- Centrale acquisti
- Preparazioni bandi e gare
- Coordinazione con Infrastrutture sociali

Il Direttore coordina una segreteria amministrativa-contabile e una tecnica.

Il Direttore partecipa come membro effettivo al Comitato di gestione sociale.

### 3.2.6. Il Responsabile sociale

La figura riferisce gerarchicamente al Consiglio di amministrazione, che la nomina e ne determina le strategie, e in linea matriciale, al Presidente. Il Responsabile sociale può partecipare alle sedute del Consiglio di amministrazione. Gli incarichi del ruolo comprendono:

- gestione del Comitato di Gestione sociale
- Interfaccia con gli enti pubblici ed in particolare con i servizi sociali

- Gestione diretta degli inquilini assegnati
- Presentazione di proposte di abitare sociale attraverso il Comitato di Gestione sociale
- Relazione e gestione sociale del consorzio
- Attuazione dei piani di programma sociale
- Capo progetto dei casi di gestione integrata casa – servizio sociale

### **3.2.7. Il Comitato di gestione sociale**

Il comitato è composto dai seguenti membri: Direttrice, Responsabile sociale e consigliere con delega del Consiglio di Amministrazione. Il Comitato è espressione etica e sociale del Consorzio e viene convocato dal Responsabile sociale, che redige l'ordine del giorno ed i verbali su apposito registro e dà valutazione scritta dei temi strategici trattati, che potranno essere successivamente sottoposti al Consiglio.

Il compito del Comitato è quello di pianificare le future aree di intervento di ISB sulla base dell'analisi dei bisogni dei propri utenti. A titolo esemplificativo i bisogni e le categorie prese in considerazione dal Comitato comprendono: pensionati ed anziani, giovani studenti italiani, neomaggiorenni, giovani coppie e famiglie italiane, nuclei mamma e bambino, soggetti disabili, degenti ospedalieri, lavoratori precari e padri separati.

Il Responsabile sociale ha costituito un gruppo di lavoro formato da 5 persone. Al fine di sviluppare progettualità con gli enti pubblici che con quelli privati (come ad esempio la Fondazione Cariplo) il Comitato ha deciso di sviluppare politiche di ristrutturazioni e comodato d'uso gratuito di immobili.

Il Comitato sociale deve:

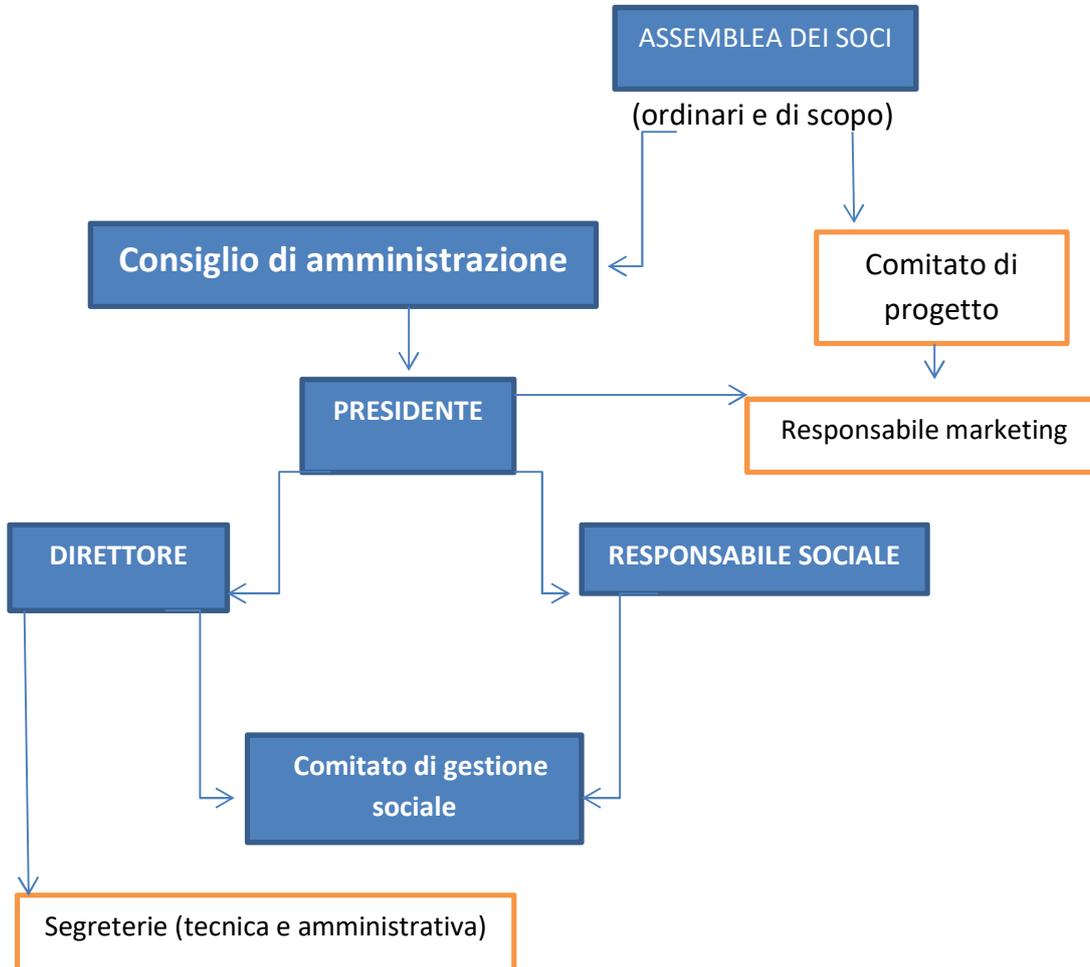
- Determinare i canoni sulla base di una tabella proposta dal Direttore
- Deliberare in materia di assegnazioni degli alloggi: determinare i periodi di permanenza, le assegnazioni, le garanzie richieste e creare il dossier sociale degli inquilini. Il Comitato ha deciso di approfondire i bisogni delle seguenti categorie di utenti: pensionati ed anziani,

giovani studenti universitari italiani, giovani coppie e famiglie italiane, nuclei composti da madre e figlio, neomaggiorenni, persone disabili, degenti ospedalieri, lavoratori mobili e padri separati.

- Nominare il *tutor* di ogni singolo inquilino (capoprogetto abitativo dell'inquilino ed è l'unica interfaccia dello stesso con la struttura)
- Realizzare analisi dei bisogni abitativi e sociali, esaminarli in maniera critica e professionale e farsene portavoce presso il Consiglio. Dal Comitato partono le analisi di abitare sociale e gli eventuali indirizzi con cui confrontarsi con la società civile
- Provvede a comunicare gli argomenti trattati in forme editoriali o relazionali
- Il Comitato decide e delibera all'unanimità. Alle sue riunioni potranno partecipare in qualità di ospiti senza diritto di voto, uditori e relatori esterni, non permanenti, ma portatori di interesse e prospettive.

centro fisioterapico e, più in generale, ad un ambiente destinato alla socialità delle persone che vivono nell'immobile.

### 3.2.8. Struttura decisionale



La struttura decisionale del Consorzio si presenta come struttura decisionale e di coordinamento e prevede un'Assemblea di soci e un Consiglio di amministrazione.

Il Consiglio di amministrazione determina obiettivi e strategie della società, gestisce le attività del Consorzio, elegge Presidente e Vicepresidente e determina incarichi e responsabilità della struttura operativa.

L'Assemblea dei soci è composta da una sezione di soci stabili ed una sezione di soci di scopo. La prima costituisce la struttura proprietaria vera e propria del Consorzio, rappresenta quindi i

portatori di interessi generali la seconda, invece, rappresenta portatori di interessi particolari. I soci di scopo possono costituire comitati di progetto relativi ai singoli progetti immobiliari.

### 3.3. Base sociale: numero dei soci e soci dimessi

La base sociale, al 31 dicembre 2016 risulta così composta

L'assemblea dei soci, nel corso dell'anno, si è riunita due volte alla presenza della totalità dei soci per l'approvazione del bilancio.

Il Calabrone Soc. Coop. Onlus	ORDINARIO
La Rete Soc. Coop. Onlus	ORDINARIO
Consorzio Acli Solidale	ORDINARIO
Cassa Padana	ORDINARIO
CGM Finance	ORDINARIO
Acli Duemila	SOVVENTORE
Cvl Soc, Coop. Onlus	ORDINARIO
Coop.sociale di Bessimo	ORDINARIO
Margherita Soc. Coop. Onlus	ORDINARIO
Associazione Cuore Amico Fraternità Onlus	SOVVENTORE
Assocoop Soc.Cooperativa	SOVVENTORE
Koinon Cooperativa soc	ORDINARIO
Investimenti sociali srl	ORDINARIO
Co.libri coo sociale	ORDINARIO
Infrastrutture Sociali SCS Onlus	ORDINARIO
Cerro Torre Soc. Coop Soc Onlus	ORDINARIO

**Si rilevano le seguenti modifiche:****IN DATA 4 FEBBRAIO 2016**

1. Sottoscrizione di capitale sociale pari a € 85.000,00 da parte della società INVESTIMENTI SOCIALI SRL in data 4 febbraio 2016

**IN DATA 27 APRILE 2016**

1. Versamento capitale sottoscritto da Investimenti sociali pari a € 85.000,00 in data 11/03/2016
2. Versamento capitale sottoscritto da Acli 2000 pari a €150.000,00 in data 29/03/2016
3. Versamento capitale sottoscritto di Infrastrutture sociali pari a 500,00 in data 27/04/2016
4. Sottoscrizione di ulteriore capitale sociale pari a € 100.000,00 da parte della società ACLI 2000 Soc. Cooperativa

**IN DATA 18 LUGLIO 2016**

1. Versamento di capitale sottoscritto da Acli Duemila pari a €100.000,00 in data 21/06/2016.

**IN DATA 14 NOVEMBRE 2016**

1. Recesso dalla base sociale della Cooperativa Cidaf SCS Onlus per un capitale sottoscritto ma mai versato pari a euro 15.000,00 (quindicimilaeuro/00)

**DATA 15 DICEMBRE 2016:**

1. IN Sottoscrizione capitale sociale da parte della Cooperativa Sociale Cerro Torre dell'importo di € 50.000,00 versamento immediato alla sottoscrizione come da comunicazioni tra le parti

### 3.4. Portatori di interessi

Tra i molteplici portatori di interessi facenti capo ad ISB si possono individuare due macro categorie: portatori di interessi interni ed esterni. Tra i primi rientrano i fruitori, i lavoratori non soci ed i soci ordinari e di scopo. Tra i secondi ci sono i finanziatori, i fornitori, la fondazione *Housing sociale*, cooperative socie o non socie, banche, istituzioni pubbliche e private, enti di rappresentanza cooperativa ed associativa.

Ciascuna categoria è legata alla società da un diverso rapporto di partecipazione e di coinvolgimento.

#### I fruitori

Sono persone, famiglie ed enti che a vario titolo usufruiscono dei servizi erogati da ISB, data la natura di tali servizi il tipo di relazione con questi soggetti è di tipo continuativo. Le modalità di coinvolgimento e partecipazione comprendono: il contatto diretto, tramite il personale di ISB a disposizione per il profilo amministrativo del rapporto e di manutenzione degli immobili, anche attraverso il sito del Consorzio, attraverso il quale è possibile avere copia di tutta la documentazione circa la contrattualistica del rapporto, ed in generale la documentazione relativa agli immobili. Inoltre, i fruitori, sono coinvolti tramite le assemblee condominiali, ordinarie e straordinarie. Gli immigrati hanno un contatto diretto quotidiano con gli operatori sociali.

#### I lavoratori non soci

Sono dipendenti che prestano la propria opera senza entrare a far parte delle dinamiche decisionali e di governo di ISB. Anche in questo caso la natura della relazione è di tipo continuativo. Questi portatori di interessi sono coinvolti attraverso un'attenta politica di gestione del personale volta a valorizzare le competenze dei singoli all'interno della struttura, tramite periodiche e costanti riunioni di monitoraggio e coordinamento tra le varie aree della struttura operativa.

#### Soci ordinari e di scopo

Compongono l'Assemblea dei Soci, organo direzionale di ISB, deputato alla discussione e approvazione del bilancio di esercizio e delle tematiche rilevanti per la vita cooperativa. A differenza delle due categorie precedenti il tipo di relazione è di tipo periodico. Salvo eventi

eccedenti l'ordinaria amministrazione l'Assemblea si riunisce una volta l'anno. Le modalità di coinvolgimento comprendono in prima istanza l'Assemblea dei soci e la riunione dei comitati di progetto. ISB fornisce, inoltre, attività di supporto e consulenza alle iniziative dei singoli soci che richiedano la disponibilità di unità immobiliari o consulenze progettuali e finanziarie.

### **I finanziatori**

Persone ed enti che condividono e sostengono le finalità e le attività di ISB. La natura della relazione è di tipo periodico. Le modalità di coinvolgimento comprendono: organizzazione di momenti di incontro, sito internet e relazioni strutturate dei lavori.

### **I fornitori**

ISB gestisce una serie di relazioni con fornitori di beni e di servizi di natura diversa, in maniera continuativa. Il coinvolgimento avviene tramite attività di comunicazione.

### **Fondazione housing sociale**

Sviluppo di progetti inerenti l'housing sociale. Le relazioni con la fondazione avvengono tramite una costante attività di rendicontazione e relazione delle attività svolte.

### **Cooperative sociali socie e non socie**

Supporto e interesse nella realizzazione di progetti immobiliari e nello sviluppo di progetti ed iniziative di abitare sociale. C'è un tipo di relazione periodica con questi enti. Le modalità di coinvolgimento e partecipazione avvengono tramite attività di comunicazione, incontri e momenti formativi di reciproca conoscenza, coinvolgimento in momenti di confronto finalizzati a possibili co-progettazioni di servizi, realizzazione di progetti specifici di abitare sociale.

### **Banche**

Supporto finanziario. Relazione continuativa mediante incontri personali con il personale di ISB.

### **Istituzioni pubbliche e private, enti di rappresentanza cooperativa o associativa**

Con questi soggetti c'è un rapporto di collaborazione alla progettazione periodica. Sono coinvolti tramite momenti personali di confronto di natura informativa finalizzati alla co-progettazione, partecipazione a tavoli istituzionali di confronto, partecipazione a convegni e momenti seminariali di approfondimento, attività generali di comunicazione

### 3.5. L'Assemblea dei soci

In questo paragrafo sono riferiti alcuni dati circa l'Assemblea dei soci: la composizione sociale, con la distinzione dei soci sovventori da quelli ordinari; le modifiche apportate al capitale sociale, il numero di volte in cui l'Assemblea si è riunita e, in generale, i principali temi in relazione ai quali l'Assemblea ha deliberato.

La base sociale, nel dicembre del 2016, era composta di sedici soci, di cui tre sovventori (Acli 2000, Associazione Cuore Amico ed Assocoop) tredici ordinari. In base a quanto previsto dallo Statuto, possono essere soci ordinari le persone giuridiche che intendono perseguire scopi sociali in linea con quelli di ISB.

L'assemblea ordinaria dei soci, nell'anno 2016, si è riunita tre volte. Riguardo i principali temi sui quali l'Assemblea ha deliberato figurano: oltre all'approvazione del bilancio di esercizio (dei relativi allegati, delle destinazioni risultato d'esercizio) e del bilancio sociale nel settembre 2016 si è riunita per deliberare sui seguenti argomenti:

1. Delibere ai sensi dell'art. 10 dello Statuto in merito alla sottoscrizione di capitale per i Soci sovventori.
2. Delibere inerenti nuove linee di gestione, sempre assonanti con lo Statuto con il dichiarato obiettivo di implementare le iniziative sociali.

#### **SOCI SOVVENTORI:**

- **Acli Duemila** (Consorzio di cooperative non sociali), con 880.000,00€ di capitale sociale sottoscritto.
- **Associazione Cuore Amico Fraternità Onlus**, con 200.000,00€ di capitale sociale sottoscritto.
- **Assocoop Società Cooperativa** (Cooperativa non sociale, Confcooperative), con 30.000,00€ di capitale sociale sottoscritto.

**SOCI ORDINARI:**

- Il Calabrone Società cooperativa ONLUS (cooperativa di tipo A)
- La Rete Società Cooperativa Onlus (cooperativa di tipo A)
- Consorzio Acli Solidale (consorzio di cooperative sociali)
- **Cassa Padana** (istituto di credito cooperativo)
- **CGM Finance** (consorzio di cooperative sociali)
- CVL Società Cooperativa ONLUS (cooperativa di tipo A)
- Cooperativa Sociale di Bessimo
- Margherita Società Cooperativa ONLUS (cooperativa di tipo A)
- Koinon Cooperativa Sociale
- **Investimenti Sociali S.r.l.**
- Co.libri Cooperativa Sociale
- Infrastrutture sociali soc.coop.soc.onlus
- Cerro Torre soc. coop.sociale onlus

### 3.6. Numero e tipologia dei beneficiari, diretti e indiretti, delle attività svolte

I servizi erogati da ISB si rivolgono ad una platea di soggetti svantaggiati di diversa natura: dalle persone in difficoltà economica (siano esse famiglie monoreddito, genitori singoli con figli a carico, giovani in situazione di precarietà), agli stranieri; da persone che escono da percorsi di riabilitazione o comunità a persone con disagi psichici di lieve entità. ISB, coerentemente con i propri fini statutari, cerca di evitare il raggruppamento degli utenti con le medesime problematiche all'interno di uno stesso stabile o quartiere. Il mix abitativo deve, infatti, vedere bilanciate le situazioni di disagio, con quelle di normalità evitando aree relegate alle sole situazioni problematiche. Creare un senso di comunità tra gli utenti dei servizi erogati rimane una delle priorità del Consorzio. Così, allo stesso modo, le varie etnie presenti nei singoli immobili non saranno mai sbilanciate in favore di una o di un'altra. Le politiche pubbliche di residenza economica e popolare non hanno mai brillato sotto questo punto di vista: il settore pubblico fornisce un'abitazione per persone svantaggiate, che in ogni caso è già molto. Tuttavia nel corso degli anni questo tipo di approccio ha contribuito a formare interi quartieri "problematici", in cui le situazioni di disagio venivano confinate fuori da quartieri non critici potendo, quindi, rispondere solo ad alcune delle esigenze delle persone svantaggiate cui sono rivolte e comportando, come effetto non voluto, la stabilizzazione delle dinamiche che limitano l'inclusione sociale di queste persone. In realtà già l'erogazione di un servizio come quello offerto dall'ALER è un qualcosa di importante per la comunità, tuttavia una moderna politica dell'abitare sociale si spinge oltre questo approccio, che seppure rispondente a esigenze basilari concrete ne lascia altre totalmente inascoltate. Le dinamiche dell'edilizia economica popolare che nel corso dei decenni passati hanno visto la costruzione di enormi quartieri in cui tali situazioni sono state confinate ne sono un esempio concreto. La politica di ISB, sulla scorta di tali considerazioni, ha privilegiato quindi una distribuzione a macchia di leopardo dei propri utenti. Nel 2015, con la costituzione di Infrastrutture sociali, ISB si è posta l'obiettivo futuro di completare il mero servizio di alloggio fornito ai propri utenti.

Il bacino di utenza di ISB, complice anche la crisi economica ed immobiliare, è andato nel corso degli ultimi anni aumentando e inglobando categorie di persone che nella decade passata non erano sfiorate dal problema "casa". La categoria più tipica di questa situazione è rappresentata dai cosiddetti "**working poor**": persone con un lavoro ma il cui reddito non consente loro né di accedere ai costi delle case (o degli affitti) offerti dal mercato, né alle graduatorie pubbliche per le residenze economico e popolari.

Altra categoria di riferimento è quella dei **genitori single**, famiglie monogenitoriali e monoreddito. Nel quartiere del Carmine, ISB ha adibito uno dei suoi immobili, all'accoglienza di donne sole con figli.

**Giovani precari**, o **studenti**, non ancora in grado di avere una stabilità economica e nell'impossibilità di potersi costruire un'indipendenza.

**Richiedenti protezione internazionale**, dal 2015 ISB e Infrastrutture sociali gestiscono il servizio di prima accoglienza per queste persone.

## SEZIONE C)

**4.1. Finalità principali dell'ente, in coerenza con quanto previsto dall'atto costitutivo e con specifico riferimento agli obiettivi di gestione dell'ultimo anno**

A livello statutario i principali obiettivi dell'attività di ISB si possono individuare in tre macro gruppi: in primo luogo quello di dotare società cooperative, siano esse socie oppure no, delle sedi in cui svolgere la loro attività. In secondo luogo quello di operare nel settore dell'*housing* sociale, diventando nel corso degli anni proprietaria di un sempre maggior numero di immobili da destinare a questa funzione. In terzo quella di fornire supporto tecnico e finanziario alle cooperative socie in ambito immobiliare.

Le strategie di ISB nel corso degli ultimi anni hanno portato la società ad acquisire un numero sempre maggiore di immobili, nell'ottica di acquisire esperienza come soggetto che opera nel settore dell'*housing* sociale. In altre parole il raggiungimento di una soglia critica di unità immobiliari, oltre che all'erogazione di servizi inerenti l'abitare sociale, consentirà a ISB di ottenere una credibilità sempre maggiore di fronte agli interlocutori pubblici (ma anche privati) che gestiscono i servizi dell'abitare. Il crescente problema della casa, complice la crisi che ha colpito e colpisce una fascia sempre maggiore della popolazione che non è in grado di beneficiare delle politiche pubbliche di edilizia economica e popolare, rende l'attività svolta da ISB inquadrabile nei servizi di natura pubblica in quanto inerenti diritti fondamentali dei cittadini e delle persone. Le risorse pubbliche destinate al settore sono limitate, e proprio in relazione a ciò una sinergia tra pubblico e privato è in grado di soddisfare meglio le esigenze di questa fascia della popolazione: è un'allocazione delle risorse che comporta meno sprechi, più efficienza e diminuisce l'enorme volume della spesa pubblica in ambito *welfare*. Sempre nell'ottica di acquisire un ruolo politico nell'ambito dell'abitare sociale, ISB nel corso degli ultimi anni ha preso in gestione immobiliare una serie di appartamenti altrui (gli immobili di Consolidale, Legno Plast, CIDAF).

A partire dal 2012, ISB ha iniziato a sperimentare servizi in coabitazione, ritenendo questa soluzione abitativa utile sia per sostenere situazioni particolarmente complesse e fragili dal punto di vista economico e sociale, che per favorire il supporto e la transitorietà abitativa in casi di momentanea difficoltà economica e personale, che per realizzare progetti di abitare sociale che comportino la valorizzazione delle risorse e delle capacità delle persone e dei territori.

## 4.2. Le principali attività dell'anno

Nell'anno 2016 Isb ha continuato dato ulteriore risposta all'emergenza abitativa supportando il Comune di Brescia in diversi progetti di accoglienza di famiglie o singoli in grave disagio abitativo.

Sono stati accolti nuclei famigliari sottoposti a sfratto dove la presenza dei minori implica anche un supporto di natura sociale rispetto alla verifica della capacità genitoriale e ai fragili rapporti con il mondo socio economico-lavorativo legato a queste situazioni. La risposta a questi inserimenti abitativi non può che essere, oltre alla casa, l'accompagnamento tramite operatori sociali qualificati, nella gestione ordinaria e straordinaria della vita quotidiana.

A fronte dell'emergere in modo statisticamente importante del problema dei maltrattamenti famigliari, soprattutto a carico di donne straniere, ma non solo, ISB a messo a disposizione alcuni appartamenti con specifica supervisione e accompagnamento

## 4.3. Relazione sociale

### 4.3.1. Personale occupato nei servizi

Nel corso del 2016 il Consorzio ha impiegato due risorse in ambito amministrativo, di cui una dedicata alla segreteria contabile e l'altra alla segreteria tecnica assunta per gestire il *call center* dedicato alla manutenzione degli immobili e di effettuare visite mensili di monitoraggio e manutenzione degli stessi, una terza risorsa si occupa della segreteria amministrativa e del centralino I contratti di impiego sono tutti a tempo indeterminato

Con la partecipazione al bando della Prefettura di Brescia e l'erogazione dei servizi di accoglienza nei confronti delle persone richiedenti protezione internazionale ISB ha inoltre assunto, durante il primo semestre del 2016 una figura, assorbita in seguito da Infrastrutture Sociali, deputata al coordinamento degli operatori sociali che seguono materialmente i migranti ospitati nei diversi immobili messi a disposizione da ISB.

Le principali mansioni della segreteria amministrativa comprendono, sotto la direzione del Direttore:

- Attività di fatturazione degli immobili e dei cantieri
- Eseguire le registrazioni contabili di prima nota
- Predisposizione delle rendicontazioni mensili contabili richieste
- Predisposizione di tutti i documenti necessari alla stesura del bilancio
- Gestione delle scadenze fiscali.
- Predisposizione dei pagamenti.
- Gestione della cassa per le esigenze dei richiedenti protezione internazionale tramite gli operatori sociali.
- Interfacciarsi con istituti di credito per mansioni operative e non dispositive.

La gestione sociale degli alloggi, in ossequio ai principi che orientano l'azione di ISB quali la mutualità, la solidarietà, l'associazionismo tra cooperative, il rispetto della persona, la priorità dell'uomo sul denaro e la democraticità interna ed esterna, rappresenta insieme alla gestione immobiliare e finanziaria, una delle tre aree di attività di riferimento per l'Immobiliare Sociale Bresciana.

Nel 2016 la composizione sociale degli inquilini dell'Immobiliare ha visto un radicale mutamento con l'accoglienza delle persone richiedenti protezione internazionale con un incremento nel 2016 di circa 40 persone . L'attività di ISB riguardo la distribuzione dei richiedenti asilo è stata orientata al principio della "territorialità diffusa" da un lato in ossequio alle prescrizioni della Prefettura di Brescia circa il numero massimo di migranti assorbibili nei singoli comuni della Provincia e, dall'altro, nell'ottica di non accentrare tutti i richiedenti asilo in una medesima zona. Tale politica è teleologicamente mirata all'ottenimento di una maggiore integrazione dei migranti, cercando un giusto *mix* abitativo nei quartieri di riferimento ed evitando la creazione di grossi centri di accoglienza, potenzialmente in grado di acuire eventuali conflitti sociali con i residenti.

In merito all'inserimento abitativo di soggetti considerati potenzialmente fragili e che necessitano di un alloggio a canone di locazione agevolato nel 2016 si sono mantenuti gli stessi criteri dell'anno precedente

In tal senso si tiene conto della cosiddetta proporzione dell'"uno a tre" per parametrare le condizioni di sostenibilità della locazione rispetto al reddito. Per ogni inquilino sono raccolte tutte le informazioni necessarie alla valutazione del caso: scheda di segnalazione per la valutazione della famiglia e del bisogno abitativo, tipo di contratto di lavoro e busta paga, eventuali situazioni di svantaggio o disabilità.

Il processo di selezione degli inquilini è composto di tre distinte fasi: la prima analizza la sostenibilità economica del progetto (tipologia di contratto di lavoro e l'importo al netto del salario per i singoli richiedenti o l'affidabilità della rete che sostiene la situazione nel caso di inserimenti sociali); la seconda fase analizza la rilevanza sociale dell'inserimento. Solo in terza fase le varie candidature sono sottoposte all'attenzione del Comitato di Gestione Sociale per la delibera di assegnazione.

La maggior parte dei contratti di affitto sono modellati con riferimento al contratto canonico di locazione quattro più quattro, anche se in situazioni particolari sono stati perfezionati contratti con una durata minore. Il livello medio di reddito degli utenti si assesta tra gli 8.000 e i 17.000 euro l'anno.

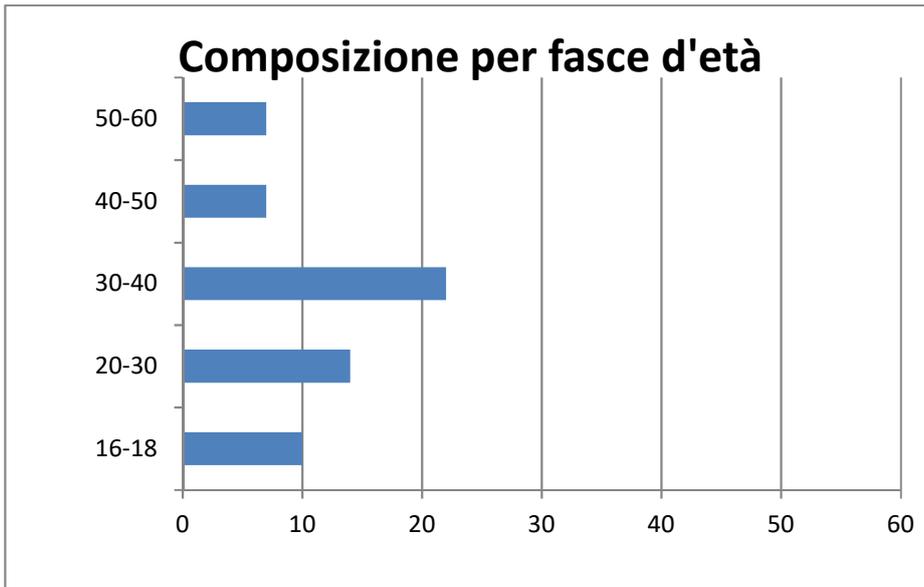
Tale fascia di reddito è considerata idonea all'accesso alle graduatorie dell'edilizia economica e popolare pubblica. Il Consorzio agisce, quindi, sempre e comunque andando incontro ai bisogni abitativi di una fascia medio-bassa e bassa della popolazione del territorio bresciano, continuando a svolgere le proprie funzioni di struttura che integra gli interventi pubblici nel settore dell'edilizia residenziale.

#### **4.4. Composizione sociale complessiva degli immobili di proprietà**

Di seguito una panoramica della situazione complessiva degli inserimenti nei nostri immobili al 31-12-2016 in base alle variabili di **età, nazionalità, composizione del nucleo familiare e durata del contratto di locazione**, eseguita su un campione di sessanta inquilini escludendo gli appartamenti utilizzati per l'accoglienza di richiedenti asilo

##### **4.4.1. Composizione per fasce d'età**

---



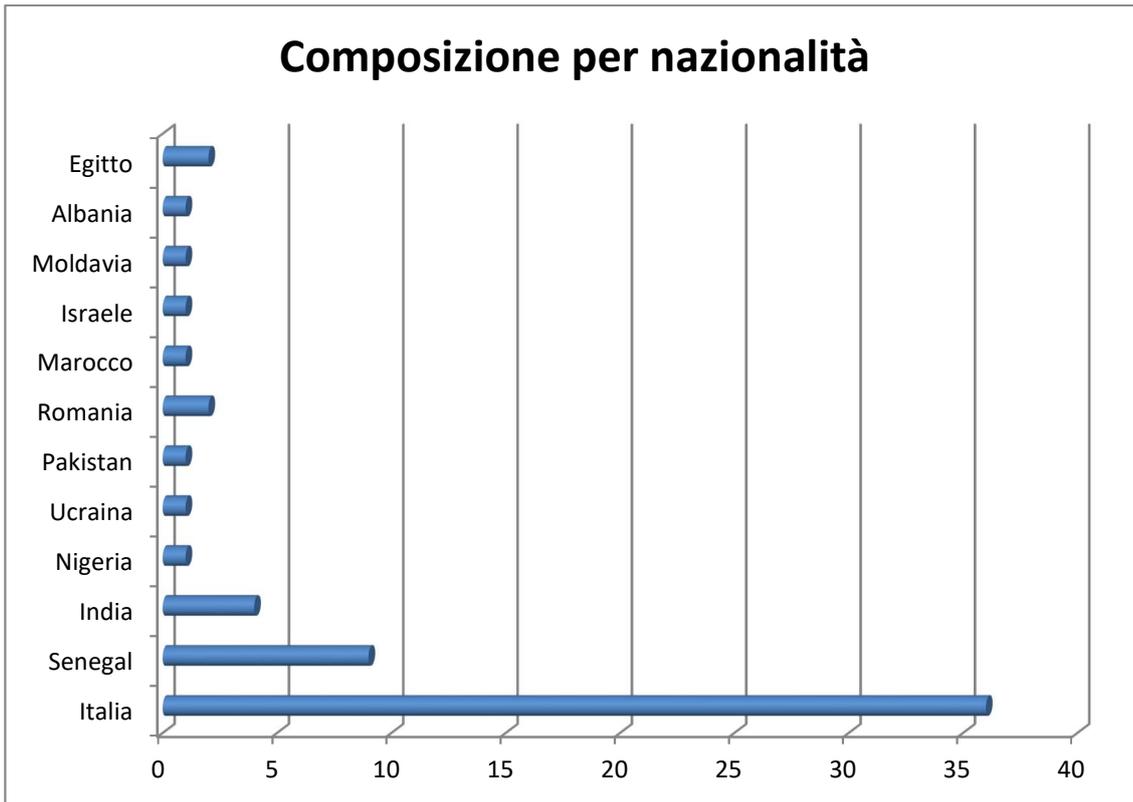
Sull'asse verticale sono elencate le diverse fasce d'età prese in considerazione, mentre su quello orizzontale il numero degli inquilini.

La fascia maggiore è quella dei 30-40 anni seguita da quella 20-30.

#### 4.4.2 Composizione per nazionalità

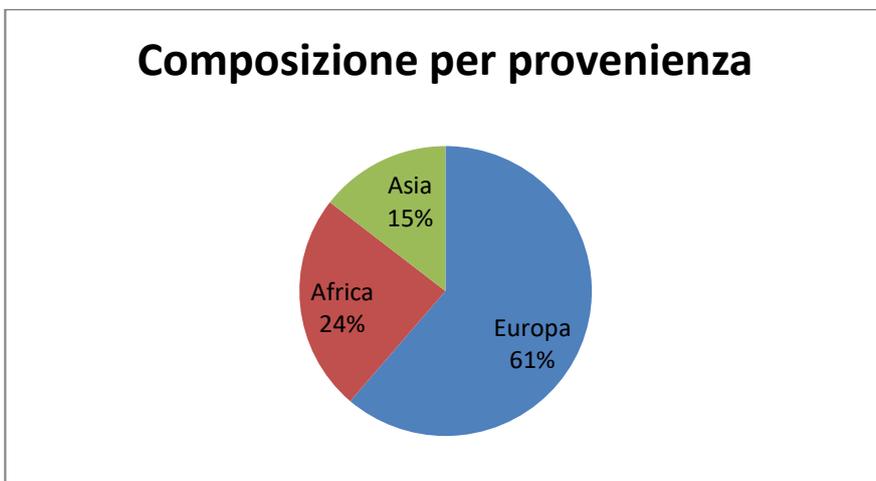
---

Gli inquilini di ISB provengono dai paesi più diversi, nel campione esaminato sono presenti persone provenienti da quindici paesi diversi.



Sull'asse verticale è rappresentata la nazionalità, su quello orizzontale il numero degli inquilini.

Come si può vedere la maggioranza degli inquilini del campione è di origine italiana. Nel grafico in basso sono analizzate le diverse percentuali in relazione alla macro-area di provenienza.

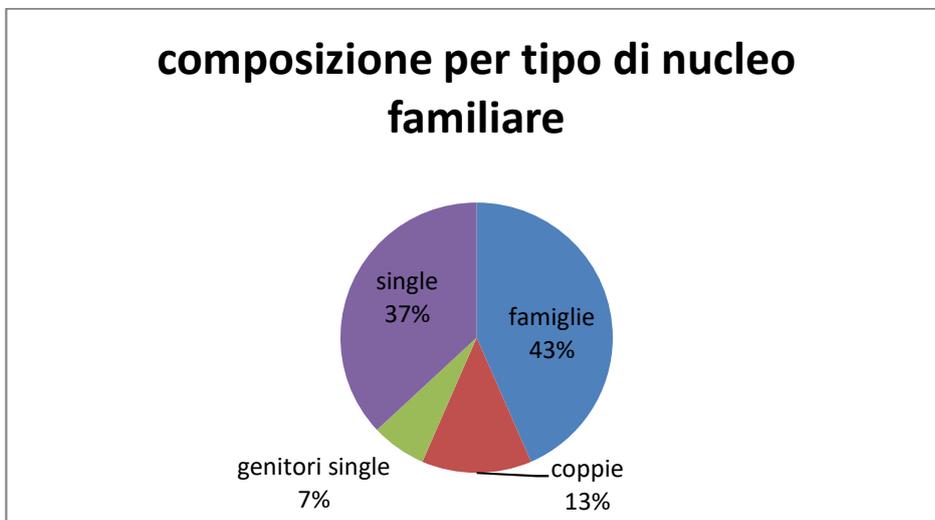


Il grafico analizza le percentuali degli inquilini provenienti da Europa, Asia e Africa.

Percentualmente il 61% dei nostri utenti proviene da paesi europei, mentre il 24% da paesi africani ed il 15% dall'Asia.

#### 4.4.3 Composizione per tipologia di nucleo familiare

In questo paragrafo si suddividono gli inquilini per tipo di nucleo familiare: coppie con o senza figli, *single*, e nuclei familiari monogenitoriali.

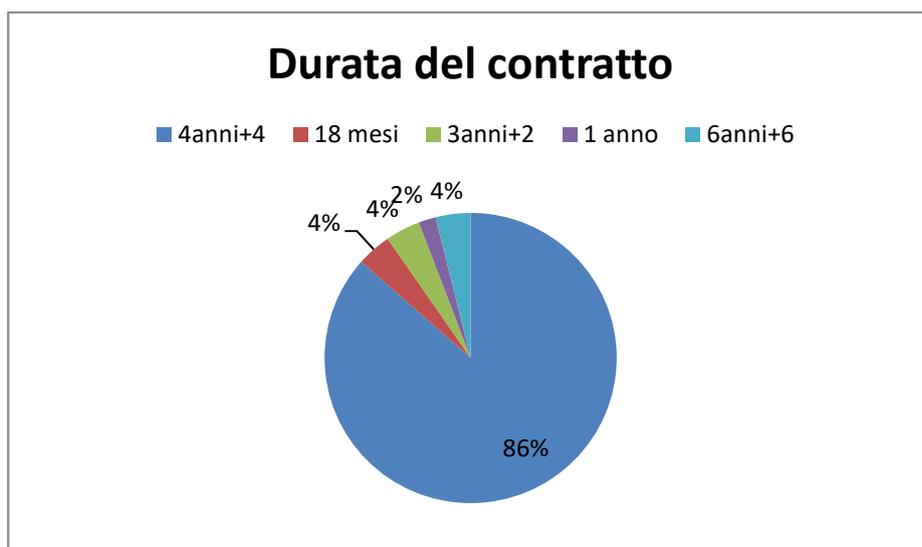


Rileviamo che rispetto al 2015 alcuni single sono diventati famiglie, anche a seguito di alcuni ricongiungimenti famigliari. Rimane ancora alta (37%) la percentuale di single

Questi dati sono dovuti sia, come già detto, alla vocazione all'housing sociale della struttura, la quale contribuisce, attraverso opportunità abitative dignitose a prezzo inferiore a quello di mercato, al consolidamento economico di chi (giovani, coppie o famiglie poco numerose) si trova in una fase di passaggio e di stabilizzazione

#### 4.4.5. Composizione per durata del contratto di locazione

I dati seguenti sono stati ricavati tenendo in considerazione anche i contratti stipulati con le cooperative socie e non socie del Consorzio e la convenzione con il Comune di Brescia attiva in Viale Duca degli Abruzzi.



In una politica di salvaguardia dei diritti e dei doveri dei conduttori i nuovi contratti stipulati nel 2016 sono stati in maggioranza di anni 4+4

In situazioni particolari, come nei casi in cui sono stati affittati immobili a cooperative sociali, sono state scelte durate contrattuali più lunghe (6+6).

## SEZIONE D) ESAME DELLA SITUAZIONE FINANZIARIA

### 5.1. Valutazione dei risultati

Le analisi che si susseguono sui mastri di conto evidenziano un aumento del fatturato a seguito dell'implementazione del fatturato nei confronti della Prefettura di Brescia in merito alla gestione dei richiedenti Asilo, con relativa contropartita dei costi legati alla gestione e all'aumento delle risorse.

Si rileva un aumento del fatturato verso cooperative sociali legate alla vendita di due immobili rispettivamente alla Cooperativa Il Calabrone e alla Cooperativa La Rete

### 5.2. Valore della produzione nel periodo

VALORE DELLA PRODUZIONE DEL PERIODO	2015	€ 2.016,00
<b>RICAVI PER VENDITE E PRESTAZIONI DI SERVIZI</b>		
Ricavi da cooperative	112.369,14	€ 439.135,00
Ricavi da ENTI PUBBLICI	332.455,46	€ 714.237,00
Ricavi altre ONLUS	29.514,48	€ 22.332,00
Ricavi da privati	€ 324.878,42	€ 371.260,00
Altri ricavi	€ 7.687,29	€ 53,00
<b>A) TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	<b>€ 806.904,79</b>	<b>€ 1.547.017,00</b>
<b>COSTI DI PRODUZIONE E DI GESTIONE</b>		
<i>COSTI PER ACQUISTI</i>		
Acquisti da fornitori	3503,87	€ 242.477,00
<i>COSTI PER SERVIZI</i>		
Servizi produttivi	€ 289.652,03	€ 446.480,00
godimento beni di terzi		€ 21.349,00
Servizi di consulenza amm.va e tecnica	€ 8.948,15	€ 15.600,00
spese notarili	€ 11.892,52	€ 19.959,00
Servizi attività sociale	€ 199.680,71	€ 298.391,00
Personale e collaboratori	€ 74.525,59	€ 107.412,00
oneri diversi di gestione		€ 230.115,00
<b>B) TOTALE COSTI DI PRODUZIONE E GESTIONE</b>	<b>€ 588.202,87</b>	<b>€ 1.381.783,00</b>

VALORE AGGIUNTO DELLA GESTIONE CARATTERISTICA	€ 218.701,92	€ 165.234,00
<b>ELEMENTI FINANZIARI E STRAORDINARI</b>		
<i>ONERI FINANZIARI</i>	€ 123.399,30	€ 91.398,00
<i>ONERI STRAORDINARI</i>	€ 36.845,17	
<b>PROVENTI FINANZIARI</b>		
Interessi attivi	€ 4.377,62	€ 2.923,00
Contributi conto esercizio	€ 4.700,00	€ 22.500,00
Contributi in conto capitale	€ 245.632,60	€ 8.574,00
<b>PROVENTI STRAORDINARI</b>		
Plusvalenze da alienazione	€ 13.871,89	€ 120.798,00
<b>C) TOTALE ELEMENTI FINANZIARI STRAORDINARI</b>	€ 108.337,64	€ 63.397,00
<b>VALORE AGGIUNTO GLOBALE LORDO</b>	€ 327.039,56	€ 228.631,00
<b>D) AMMORTAMENTI</b>	€ 80.181,41	€ 73.860,00
<b>VALORE AGGIUNTO GLOBALE NETTO</b>	€ 246.858,15	€ 154.771,00
<b>IMPOSTE E TASSE</b>	€ 109.526,00	€ 33.160,00
<b>Utile di esercizio</b>	€ 137.332,15	€ 121.611,00

**Progettualità per l'anno 2017.....**

## CASCINA TOSINA

### Casa Intergenerazionale – Comunità Aperta

#### **1.1 Il Contesto e le Linee Guida**

Il progetto residenziale di Cascina Tosina nasce dopo un periodo di studio, ricerca e discussioni basate sull'incrocio delle informazioni provenienti da diversi strumenti e metodologie di ricerca. Le ipotesi valutate sono state messe a verifica attraverso la ricerca commissionata da ISB ed effettuata da Nomesis, da interviste con esperti dei vari settori indagati e dal confronto con il Consiglio di Quartiere di Fornaci. Nostro interesse, vista la portata del progetto, è metterci al servizio degli abitanti della struttura e del quartiere valorizzando le positività già presenti sul territorio e generando nuovi meccanismi virtuosi che assumano il ruolo di volano per nuove attività di stampo sociale.

Cascina Tosina, oltre al progetto residenziale, **ospiterà un polo ambulatoriale, un centro di riabilitazione fisioterapica con annessa palestra, una biblioteca multifunzionale, un servizio ristorativo e diverse attività e servizi tesi a migliorare la qualità della vita delle persone ospitate.** In questo progetto verranno dettagliati alcuni punti cardine di ciò che Cascina Tosina proporrà sul piano sociale per gli abitanti della struttura e per il quartiere.

L'idea è quella di costruire un contesto di vivibilità in cui i bisogni e le esperienze degli abitanti si fondino sul mutuo aiuto e sul buon vicinato. Cascina Tosina non vuole costituire un agglomerato di abitazioni a sé stanti ma vuole essere la risposta ai bisogni individuali attraverso la vita in un contesto collettivo. L'intergenerazionalità è un elemento fondante che permetterà alla nostra struttura di mettere in rete e condividere esperienze e saperi di generazioni diverse che si troveranno a vivere sotto lo stesso tetto. Chi abiterà in Cascina potrà scegliere liberamente se partecipare alle attività proposte e l'attenzione alla scelta dei soggetti che entreranno a far parte del progetto dovrà garantire il giusto equilibrio per favorire un contesto di vivibilità nella socialità. L'architettura del luogo avrà il chiaro intento di favorire momenti di scambio e promuovere il contatto attivo tra gli abitanti.

**Per applicare questi principi, rilevanza strategica sarà assegnata al network operativo, al gestore sociale e agli abitanti più predisposti alla convergenza con i progetti proposti. Il gestore sociale, figura centrale dentro a Cascina Tosina, avrà come obiettivo il lavoro in rete. Per portare avanti questa attività si baserà sull'integrazione delle reti informali già presenti sul territorio, sulle risorse strutturali e sulla convergenza delle competenze pubbliche, no-profit e private. Sinergie di prossimità ed economie di scala completeranno il quadro per rendere le abitazioni a -portata di servizio- con l'obiettivo di un'alta qualità della vita.**

Le soluzioni abitative saranno di diverse tipologie, quali monolocali, bilocali e trilocali. A questi si aggiungeranno spazi comuni dedicati sia agli abitanti sia al quartiere. Il target di popolazione a cui saranno dati in locazione gli spazi verrà descritto nelle pagine che seguono. In cascina verranno ospitati soggetti diversi e particolare attenzione verrà dedicata all'equilibrio generazionale. Qui ci limitiamo ad evidenziare quali sono i principi cardine che guideranno l'architettura sociale per gli anziani e la tipologia di servizio offerto. I criteri sotto esposti provengono da una ricerca effettuata da Fondazione Cariplo sulla residenzialità per anziani in Europa e sono stati confermati dalle nostre analisi e interviste. Il primo importante criterio per la costruzione di una struttura è rappresentato dalla **variabilità**: gli anziani non rappresentano un agglomerato omogeneo di individui ma un mondo di variabili biografiche che è necessario conoscere ed esplorare prima di offrire gli adeguati servizi basandosi sempre e comunque sulla libertà di scelta. Il secondo criterio è quello della **plasticità**: l'invecchiamento è un percorso e non uno *status* che richiede strategie e soluzioni adattabili ai bisogni riducendo al minimo i trasferimenti forzati da una struttura ad un'altra. L'ultimo criterio, non certo per importanza, è proprio quello dell'**intergenerazionalità**: la soluzione ai problemi della vecchiaia non sta nella ghettizzazione dell'anziano ma nel coinvolgimento attivo attraverso la valorizzazione dell'esperienza e delle conoscenze messe al servizio delle altre generazioni.

## 1.2 Quali Spazi e Quali Abitanti

Cascina Tosina al momento prevede ventitré oggetti abitativi con quattro monolocali, cinque bilocali e tredici trilocali. A questi si aggiunge l'abitazione del gestore sociale e una piazza centrale. La tipologia di abitazioni potrà variare in base alle necessità progettuali.

Dati questi numeri l'idea è quella di mettere a disposizione **tre dei ventitré appartamenti per soggetti segnalati dal Comune di Brescia. La tipologia di fragilità ospitata dipenderà dalle richieste dell'istituzione ma dovrà essere calibrata e adeguata al contesto della Cascina.** Ciò significa che non potranno trovare posto persone con fragilità gravi e costante bisogno di supporto psicologico o fisico, allo stesso modo sono da escludere soggetti ad alta pericolosità sociale essendo la Cascina spazio comune non protetto e senza nessuna limitazione alla libertà dei soggetti ospitati. **Alcuni esempi di fragilità che è possibile ospitare sono rappresentati dalle**

**madri sole con figli o da persone in uscita da percorsi di accompagnamento all'autonomia.** I soggetti ospitati potranno usufruire dei servizi comuni elencati nei prossimi paragrafi, ed in carico al gestore sociale, e di pacchetti di assistenza calibrati sui bisogni individuali.. Calibrando la mole di pacchetti di servizi e assistenza di cui questa tipologia di abitanti usufruirà sulle richieste da parte del comune e sui bisogni, sarà necessario individuare altre professionalità che si occuperanno di loro. **E' auspicabile la creazione di sinergie con Infrastrutture Sociali, già impegnata in questo tipo di assistenza, per la gestione di questi casi dal punto di vista dell'assistenza specializzata.** All'istituzione pubblica sarà quindi garantita la presa in carico dell'ospite dal punto di vista specialistico, il monitoraggio quotidiano, la possibile inclusione in progetti ed attività ad elevato valore sociale e altri possibili servizi. La presa in carico potrà garantire una redditività di circa X per ogni ospite. Essendo persone seguite da assistenti sociali con obiettivo l'autonomia è possibile che la permanenza dentro alla cascina risulti di periodo medio-breve, per questa ragione è necessario stipulare con l'istituzione un contratto continuativo che garantisca la presa in carico degli ospiti con brevi o nulli tempi d'attesa tra un ospite e l'altro. Una volta terminata la fase progettuale sarà necessario istituire un tavolo con il Comune di Brescia per l'accreditamento della nostra struttura.

**Sei dei ventitré appartamenti, monocalci e bilocali, saranno poi affidati ad anziani autosufficienti.** Come indicato nei criteri esposti nell'introduzione l'idea è quella di accompagnare l'anziano nel suo percorso adattando la struttura, laddove possibile, ai bisogni che questo esprime. Il disegno progettuale di Cascina Tosina dovrà quindi prevedere la possibilità di inserire supporti e sfruttare l'innovazione domotica in modo da garantire, anche in periodi di decadimento fisico, la possibilità di risiedere dentro alla struttura. Nel momento in cui non sarà più possibile garantire un'assistenza adeguata, per difficoltà legate al decadimento fisico o mentale, l'anziano verrà trasferito in una RSA con la quale sarà stipulato un accordo. Il target di riferimento è l'anziano solo desideroso di vivere in un contesto comunitario e voglioso di riscoprire la sua utilità sociale o l'anziano che ha bisogno di una reperibilità h24 in caso di bisogno. Anche questa categoria di ospite verrà coinvolta in attività sociali, in particolare sarà attivato un centro diurno nel quale saranno svolte attività di animazione durante la mattina ed il pomeriggio. Inoltre, gli anziani avranno accesso ai servizi base elencati nei prossimi paragrafi e potranno usufruire, alla bisogna, di pacchetti sanitari garantiti dal centro prevenzione e salute presente in Cascina.

**I dieci appartamenti che restano verranno destinati a studenti o lavoratori** con la possibilità di usufruire di un canone ridotto, in base alle evidenze che emergeranno dal business plan, nel caso in cui si prestino ore di attività dentro alla cascina.

### **1.3 I servizi offerti da Cascina Tosina**

**Per tutti gli abitanti della Cascina saranno garantiti una serie di servizi** che completeranno l'offerta abitativa e rappresenteranno il *plus* della vita in Cascina. I servizi saranno in carico al gestore sociale e, **per alcuni di essi, verranno strutturati dei pacchetti da poter acquistare in caso di bisogno.**

I servizi comuni e inclusi nel canone d'affitto saranno:

- Buon vicinato
- Portierato sociale
- Primo intervento durante gli orari lavorativi
- Wi-Fi libero
- Medico di Base
- Parcheggio
- Pulizia e controllo degli spazi comuni
- Animazione e attività di socializzazione
- Sala computer
- Sala studio
- Biblioteca
- Attività culturali ad ingresso gratuito (presentazioni di libri, cineforum etc.)
- Bike sharing (Da confermare)

Sarà possibile inoltre accedere ad **ulteriori servizi che verranno strutturati in pacchetti e potranno essere acquistati dagli ospiti della cascina.** Il tariffario verrà calcolato nelle fasi successive del progetto e farà parte del business plan. I servizi a pagamento saranno:

- Visite specialistiche
- Servizio badante
- Accesso ai corsi offerti nella palestra
- Pasti a domicilio
- Farmaci a domicilio
- Spesa a domicilio
- Piccola manutenzione
- Accesso a sauna e bagno turco (Da confermare)

## 1.4 Il Ruolo del Gestore Sociale

Il gestore sociale sarà l'attore principale e **avrà come compito primario quello di favorire le relazioni sociali tra gli abitanti e con il quartiere.** Durante il periodo della ristrutturazione sarà suo compito entrare in contatto con il territorio e i suoi abitanti, comprenderne le esigenze e favorire la creazione di associazioni che potranno poi collaborare nell'animazione/gestione della cascina. Allo stesso modo sarà necessario individuare i soggetti e le associazioni già attive sul territorio per capire come entrare in un rapporto fruttifero con loro. L'analisi del quartiere permetterà al gestore sociale di comprendere quali attività sociali potrebbero interessare e sarà altresì suo

compito occuparsi della realizzazione e della gestione di esse con l'obiettivo della massima inclusione degli abitanti. **Sarà compito del gestore prendersi cura degli spazi comuni e distribuire le attività tra gli abitanti capendo quali soggetti siano più idonei.**

Il gestore sociale vivrà dentro alla cascina insieme al suo nucleo familiare, in carico a lui resteranno i seguenti servizi:

- Portierato sociale
- Buon vicinato
- Controllo degli spazi comuni
- Animazione e attività di socializzazioni comuni (esclusa l'animazione del Centro Diurno)
- Organizzazione delle riunioni tra i condomini
- Mediazione dei conflitti
- Gestione del primo intervento per i casi di fragilità presenti in Cascina
- Rapporti con il quartiere e il vicinato

## 1.5 La Biblioteca: uno Spazio Polifunzionale

All'interno di Cascina Tosina troverà spazio una biblioteca che vuole essere studiato come spazio polifunzionale. La biblioteca non sarà inserita dentro al circuito delle biblioteche regionali ma offrirà una selezione di libri a prestito provenienti dall'archivio di ISB, dai libri provenienti dall'attuale biblioteca scolastica e dal servizio "libri in giro" della biblioteca del Villaggio Sereno. La sala della biblioteca sarà adibita ad aula computer e aula studio durante gli orari 10:00-16:00 e dovrà prevedere la possibilità di trasformarsi in sala polivalente per incontri e cineforum. Dalle 16:00 alle 19:00 verrà attivato un servizio dopo scuola per gli studenti della scuola primaria e materna, sita nelle immediate vicinanze, che si svolgerà all'interno dello stesso spazio. E' nostra intenzione fare in modo che la persona che si occuperà della gestione della biblioteca sarà la stessa che provvederà al dopo scuola. Se questo non sarà possibile la biblioteca dovrà essere gestita a livello di volontariato e sarà compito del gestore sociale occuparsi delle relazioni con il quartiere per la recluta dei volontari.

Chiunque occuperà il ruolo di "bibliotecario" si assumerà anche l'onere dell'organizzazione di eventi culturali, in coordinamento con il gestore sociale, possibilmente rispondenti agli interessi delle persone che abiteranno la Cascina. Durante gli orari serali lo spazio sarà messo a disposizione per associazioni o soggetti del territorio.

## 1.6 Lista delle Professionalità da Prevedere

Per la redazione di un business plan efficace proponiamo qui sotto le professionalità che saranno necessarie per la realizzazione e pianificazione del progetto residenziale e sociale e per offrire i servizi descritti sopra:

1 Capo Progetto

1 Gestore Sociale

1/2 Animatori per il Centro Diurno

1 Bibliotecario/Educatore (possibilità di prevedere la costituzione di un'associazione)

2 Badanti

1 Assistente Sociale (possibili sinergie con Infrastrutture)

x Addetti alle pulizie

**Come già anticipato sopra alcune di queste professionalità dovrebbero essere reperite tra gli abitanti della Cascina.**