



Immobiliare Sociale Bresciana

Società Cooperativa Sociale



2017

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. 14

3.1.	Oggetto sociale individuato dallo statuto	p. 14
3.2.	Modalità di amministrazione dell'ente in base allo statuto	p. 16
3.2.1.	Nomina degli amministratori e Particolari deleghe conferite agli amministratori	p. 17
3.2.2.	Il Consiglio di Amministrazione	p. 17
3.2.3.	Struttura del governo del Consorzio	p. 18
3.2.4.	Il Presidente	p. 18
3.2.5.	Il Direttore	p. 19
3.2.6.	Il Responsabile sociale	p. 19
3.2.7.	Il Comitato di gestione sociale	p. 20
3.2.8.	Struttura decisionale	p. 22
3.3.	Base sociale: numero dei soci e soci dimessi	p. 23
3.4.	Portatori di interessi	p. 25
3.5.	L'Assemblea dei soci	p. 27
3.6.	Numero e tipologia di beneficiari, diretti e indiretti, delle attività svolte	p. 29

4) SEZIONE C) <i>Obiettivi e Attività</i>	
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. 31
4.2. Le principali attività dell'anno	p. 32
4.3. Relazione Sociale	p. 33
4.3.1. Personale occupato nei servizi	p. 33
4.4. Composizione sociale degli immobili di proprietà	p. 34
4.4.1. Composizione per fasce d'età	p. 35
4.4.2. Composizione per nazionalità	p. 35
4.4.3. Composizione per area di provenienza	p. 35
4.4.4. Composizione per genere	p. 36
5) SEZIONE D) <i>Esame situazione finanziaria</i>	p. 37
5.1 Valutazione dei risultati economici	p. 38
Progetti per il futuro.....	p. 39

INTRODUZIONE

1.1. Lettera ai portatori d'interesse

Ci manca molto, ma abbiamo di più di quello che pensiamo e ce la caviamo così.

Lo sviluppo richiede riforme, investimenti, innovazione; se ne continua a parlare tra di noi, ma senza uno spirito aperto, una predisposizione individuale, una voglia di provarci non penso si vada lontano.

Traducendo cosa vogliamo essere, protagonisti consapevoli o seguaci passivi?

Tutto dipende da come accettiamo la sfida dell'innovazione e di una contemporaneità che sfugge alla comprensione, o ci conviene che sfugga.

Come pensiamo di guardarlo il futuro, alzando lo sguardo o continuando a concentrarsi nei nostri limiti e confini, tanto accoglienti... oggi.

La sfida è questa, il coefficiente di rischio personale che misura il grado di professionalità interiore.

Non esiste il rischio zero, in niente, ma il rischio maggiore è quello di rimanere fermi.

Si fa, non si aspetta, gli ostacoli si affrontano non si aggirano.

Si deve provare e non avere paura di non farcela, di sentirsi frustrati, incapaci!!!

Si cade e ci si rialza e si prova ancora.

Vorrei chiudendo sintetizzare dove indirizzarci e lo faccio con cinque indicazioni:

Crescere *Non solo sinergie, efficienza e consolidamento, ma nuovi prodotti, nuovi processi*

Competenza analitica *Le sfide legate alla crescita non hanno risposte evidenti; solo la capacità di ragionare, di essere critici può essere di aiuto.*

Finanza *Essere capaci di analisi finanziarie è determinante, saper dosare equity e debito è essenziale*

Risorse Umane *Il capitale umano è la risorsa più preziosa, continuare a dire che non ci sono risorse è deprimente*

Identità *Immergersi nei valori identitari, solo così si è pervasi da energia pura e da passione*

G. Felchilcher

1.2. Riferimenti normativi

Il bilancio sociale di ISB, relativo all'anno 2017, è stato redatto tendo conto delle "Linee guida per la redazione del bilancio sociale da parte delle organizzazioni che esercitano l'impresa sociale".¹ (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"², 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 tramite un dispositivo USB 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.

¹ 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.

² 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 cooperativa
- **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 21/04/2017 al 31/12/2019
- b) VICEPRESIDENTE: **Pierangelo Milesi**
durata incarico: dal 21/04/2017 al 31/12/2019
- c) CONSIGLIERE: **Manfredo Boni**
durata incarico: dal 21/04/2017 al 31/12/2019
- d) CONSIGLIERE: **Marco Menni**
durata incarico: dal 21/04/2017 al 31/12/2019

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: **Pierangelo Milesi**, 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 stato composto fino ad aprile 2017 da:

- | | |
|-----------------------|--|
| a) PRESIDENTE: | Manfredo Boni
durata incarico fino al: 30/04/2017 |
| b) Sindaco effettivo: | Federico Gorini
durata incarico fino al: 30/04/2017 |
| a) Sindaco effettivo: | Matilde Caini
durata incarico fino al: 30/04/2017 |
| b) Sindaco supplente: | Diego Cominelli
durata incarico fino al: 30/04/2017 |
| c) Sindaco supplente: | Riccardo Bordiga
durata incarico fino al: 30/04/2017 |

In aprile 2017 il collegio sindacale si è dimesso ed è stato sostituito con atto del 21/04/2017 dalla **società di revisione BDO ITALIA S.P.A.** in carica fino all'approvazione del bilancio al 31/12/2019.

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 si è inserita nel sistema di accoglienza straordinaria per accoglie richiedenti protezione internazionale.

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 16 e sono di nazionalità gambiana, nigeriana e senegalese. Un appartamento è affittato ad un 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, la Cooperativa Il Calabrone, la cooperativa sociale la Rete. Nel giugno del 2008 sono entrati i primi inquilini, quattro appartamenti sono affittati a cittadini italiani, dieci ad extracomunitari e quattro appartamenti sono destinati all'accoglienza dei profughi. Nel 2017 è stato aperto un ulteriore appartamento (loft) per accogliere prima una famiglia di cinque persone di nazionalità egiziana e successivamente altrettanti richiedenti asilo. In totale i profughi domiciliati in via Milano sono tredici. Nel dicembre 2017 il negozio che precedentemente era occupato dalla cooperativa la Rete è stato adibito ad unica sede della scuola di Infrastrutture Sociali in cui si tiene il corso di alfabetizzazione frequentato dai richiedenti protezione internazionale che la cooperativa ha in accoglienza.

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. Anche alcuni appartamenti del complesso di Nave sono stati adibiti all'accoglienza straordinaria dei richiedenti protezione internazionale. Il 2017 ha visto un significativo aumento dei profughi domiciliati a Nave. Inizialmente è stato aperto un nuovo appartamento per ospitarne altri due, rispetto ai sei già presenti nel 2016. In luglio, a causa del trasferimento di sei richiedenti dalla struttura di via Belvedere, sono stati aperti 2 ulteriori appartamenti da tre posti ognuno. In totale al 31/12/2017 i richiedenti domiciliati a nave sono quattordici.

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. Dal 2016, l'Immobiliare Sociale Bresciana ha deciso di adibire un appartamento all'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 e camerunense con i rispettivi figli di 14 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 delle 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

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 non in condizioni di disagio socio-economico.

Bornato, via Basso Castello

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 dei richiedenti asilo, in tutto quattordici a dicembre 2017.

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. Fino a luglio 2017 erano accolti sei richiedenti protezione internazionale, i quali sono stati trasferiti nel complesso di ISB a Nave. Al loro posto è stata data disponibilità per massimo otto ingressi nell'ambito del

bando del comune di Brescia per l'accoglienza di minori stranieri non accompagnati. Quella che è diventata Comunità Casa Belvedere ospita a dicembre 2017 quattro utenti.

Immobili acquistati nel 2017

Durante l'anno in oggetto ISB ha acquistato:

- da ASSOCOOP – ASSOCIAZIONE COOPERATIVE SERVIZI DI ASSISTENZA – SOCIETA' COOPERATIVA tre uffici e undici posti auto facenti parte del fabbricato denominato "Autosilo Uno" sito in via Vittorio Emanuele II 72 a Brescia;
- da CONSORZIO BRESCIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICO POPOLARE – SOCIETA' COOPERATIVA 24 appartamenti, 30 cantine, 41 autorimesse, 2 uffici e due negozi nel complesso Borgo Marengo a Chiari.

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'incidenza 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 casa³, 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

³ Rientra tra i diritti fondamentali dell'uomo ex art. 2 Cost.

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 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 e, 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.

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, due amministratori-contabili e un tecnico.

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.

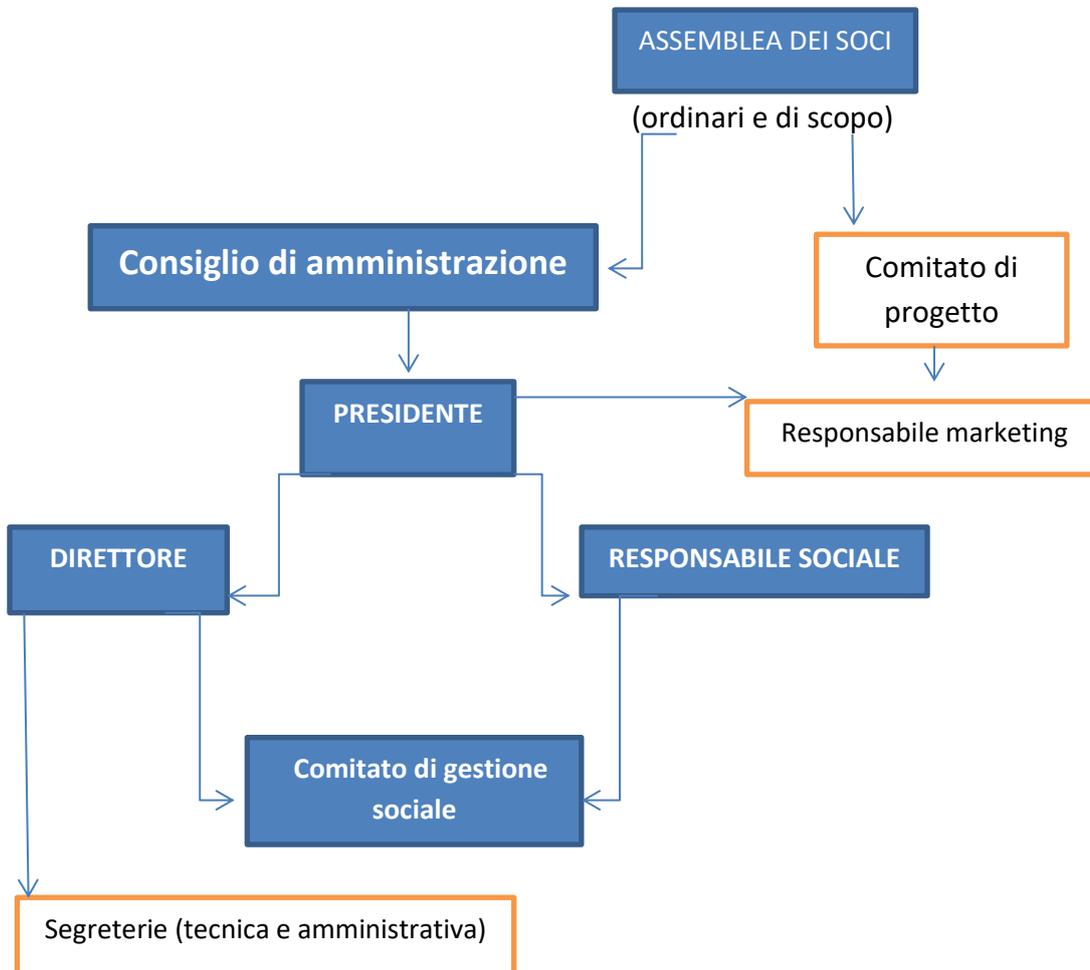
Il Comitato sociale deve:

- 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.

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 2017 risulta così composta

Il Calabrone Soc. Coop. Onlus	ORDINARIO
La Rete Soc. Coop. Onlus	ORDINARIO
Consorzio Acli Solidale	ORDINARIO
Cassa Padana	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
Assocoop Soc.Cooperativa	ORDINARIO
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

Rispetto al 2016 si rilevano le seguenti modifiche:

IN DATA 13 gennaio 2017

1. Recesso dalla base sociale del socio **CGM Finance** con capitale sottoscritto di 290.000€.

IN DATA 20 marzo 2017

1. **Acli 2000** versa l'ultima quota del capitale sottoscritto dell'importo di euro 150.000€.

IN DATA 20 novembre 2017

1. Il socio **Assocoop Società Cooperativa** richiede di sottoscrivere il capitale sociale per 1765 azioni ordinarie del valore nominale di 500€ cadauna per un totale di 882.500€ e richiede di aumentare il proprio capitale sociale di 200.000€ come socio sovventore.

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 2017, era composta di sedici soci, di cui tre sovventori (Acli 2000, Associazione Cuore Amico ed Assocoop) e 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 dei soci, nel corso dell'anno, si è riunita tre volte per l'approvazione del bilancio sociale e d'esercizio, per la delibera e l'approvazione della fusione per incorporazione della società CONSOLIDALE SOCIETA' COOPERATIVA, per l'elezione del CdA e la determinazione dell'organo di controllo per il triennio 2017/2019 e per la determinazione dei compensi spettanti ai componenti del consiglio di Amministrazione per lo stesso periodo.

SOCI SOVVENTORI:

- **Acli Duemila** (Consorzio di cooperative non sociali), con 980.000,00€ 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 50.000,00€ 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)
- 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
- Assocoop società cooperativa

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 questa tipologia di beneficiari. Nel 2017 Infrastrutture Sociali ha preso interamente l'incarico della gestione sociale dell'accoglienza negli appartamenti affittati da ISB per cui è stata sottoscritta dalle due cooperative un'apposita convenzione.

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 2017 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.

Alla fine del 2017 ISB ha anche incorporato tramite un progetto di fusione societaria la Società Cooperativa CONSOLIDALE, con l'obiettivo di creare una realtà cooperativa in grado di fornire servizi strutturati nella gestione di alloggi destinati alla locazione e all'housing sociale, grazie alla sua esperienza e preparazione nel settore.

4.3. Relazione sociale

4.3.1. Personale occupato nei servizi

Nel corso del 2017 il Consorzio ha impiegato quattro risorse in ambito amministrativo, di cui una dedicata alla segreteria e alla gestione del call center e due alla contabilità e amministrazione. Un'ulteriore risorsa è occupata nella segreteria tecnica dedicata agli interventi di manutenzione degli immobili ed al monitoraggio delle condizioni degli stessi.

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.

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.

Continua anche la collaborazione con la Prefettura per l'accoglienza straordinaria di richiedenti protezione internazionale, nel cui ambito ISB si occupa ancora degli immobili, della loro manutenzione e della gestione contabile, mentre la gestione sociale è stata affidata al socio ordinario Infrastrutture Sociali. Rispetto al 2016, il 2017 ha visto un incremento di circa 30 nuovi ingressi.

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 2017 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.

Nel 2017, grazie ad un'agevolazione con il Comune di Brescia, sono aumentati i contratti di affitto 3+2. la maggior parte però è modellata 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.

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

4.4. Composizione sociale complessiva degli immobili di proprietà

Di seguito una panoramica della situazione complessiva degli inserimenti nei nostri immobili al 31-12-2017 in base alle variabili di **età, nazionalità e area di provenienza, genere**, eseguita su un campione di 75 inquilini degli appartamenti di cui ISB è proprietaria escludendo quelli utilizzati per l'accoglienza di richiedenti asilo.

4.4.1. Composizione per fasce d'età

La maggior parte degli inquilini rientra nelle fasce di età 30-40 (31) e 40-50 anni (22). Minoritarie invece sono le persone comprese nelle fasce di età 20-30 (7), 50-60 (7) e 60-70 (8).

4.4.2 Composizione per nazionalità

Gli inquilini di nazionalità italiana sono in lieve maggioranza (41) rispetto agli inquilini stranieri (34).

Fra questi ultimi:

- Tre provengono dalla Nigeria
- Sette provengono dal Senegal
- Due provengono dal Ghana
- Uno proviene dal Camerun
- Due provengono dall'Ucraina
- Uno proviene dalla Croazia
- Tre provengono dall'Albania
- Due provengono dalla Romania
- Cinque provengono dal Marocco
- Due provengono dall'India
- Uno proviene dal Pakistan
- Uno proviene dalla Moldavia
- Uno proviene dalla Tunisia
- Due provengono dalle Filippine

4.4.2 Composizione per area di provenienza

La maggior parte degli inquilini stranieri provengono dall'area dell'Africa Subsahariana e dall'Europa dell'Est da Paesi sia UE sia extra UE.

In numero minore sono gli inquilini provenienti dal Nord Africa e da Paesi asiatici

4.4.3 Composizione per genere

Gli inquilini di sesso maschile sono lievemente più numerosi (44) delle donne che vivono negli appartamenti affittati da ISB (31).

Queste ultime sono nella maggior parte dei casi di cittadinanza italiana (18).

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.

5.2. Progettualità per l'anno 2018.....

Progetto "Oltre la Strada"

Il 2017 ha visto concretizzarsi parte della pianificazione ad ampio raggio per la riqualificazione dell'aerea di via Milano promossa dal Comune di Brescia con il progetto infrastrutturale, urbanistico, socio-culturale "Oltre la Strada".

ISB ne ha preso parte ideando una serie di azioni progettuali aderenti allo scopo di creare un tessuto comunitario inclusivo proprio del quartiere, realizzare degli spazi e dei luoghi di socialità e confronto puntando anche sul verde pubblico della zona, aumentare i servizi accessibili ai cittadini ma al contempo rafforzare il potenziale delle attività già presenti ed avviate.

Gli interventi studiati per il progetto consistono nell' utilizzare uno spazio immobiliare, con affaccio su via Milano, che possa diventare la sede di incontri, eventi e corsi; promuovere uno spazio di laboratorio sociale e artigianale; rendere lo stabile di proprietà dell'Immobiliare Sociale Bresciana sito in via Milano, 59 come modello replicabile di coabitazione; riqualificare la zona del parco perché diventi uno spazio pubblico di riferimento per gli abitanti di via Milano e non.

La casa del quartiere

Lo spazio a disposizione sarà utilizzato come una sorta di Sala Civica in cui sin dall'avvio del progetto si svolgeranno le seguenti attività:

- corsi di lingua rivolti alla popolazione straniera con l'obiettivo di svilupparne le competenze sia linguistiche sia extralinguistiche. Saranno ad accesso gratuito e l'approccio utilizzato sarà di tipo ludico-situazionale con l'attivazione di percorsi didattici basati su progetti specifici.

I progetti già ideati sono di tre tipi ma non si esclude la possibilità che nascano altre idee di attività su proposta o sollecitazione dei cittadini stessi. Il primo progetto consiste nella preparazione di uno spettacolo teatrale orientato alla didattica dell'italiano, il corso si svolgerà in orario serale e vedrà la partecipazione dell'attrice Marina Beatini. Il secondo progetto prende spunto da Echis – Incroci di Suoni, si tratterà di un laboratorio fotografico-narrativo che coinvolgerà in incontri alla scoperta della città la cittadinanza ed i migranti, con un approfondimento del punto di vista di quest'ultimi. L'ultimo progetto è un corso radiofonico ed il conseguente avvio di un programma radiofonico per dare la possibilità di imparare o migliorare l'italiano parlando.

- eventi interculturali aperti ed interconnessi con le iniziative del quartiere, in cui si promuoverà la conoscenza delle culture diverse considerate sotto vari aspetti dei residenti nel condominio di via Milano 59. Gli eventi saranno circa 3 per anno ed aperte a tutto il quartiere. Le attività saranno organizzate dai condomini accompagnati da un operatore del progetto.
- focus group con giovani del quartiere ed il coinvolgimento attivo della scuola Romanino. Sarà concesso l'uso dello spazio vetrina per una serie di incontri finalizzati a preparare l'intervento di street art, attraverso momenti attivi di confronto e discussione sul quartiere la situazione sociale, ambientale, estetica. Gli alunni potranno utilizzare in orario scolastico e extra scolastico lo spazio messo a disposizione.
- street e urban art: partecipazione al progetto grafico attraverso la concessione della parete esterna della struttura individuata per dare visibilità alla stessa come punto di riferimento all'interno del quartiere e partecipare agli obiettivi comuni del progetto di riqualificazione urbana.
- Altre attività e corsi potranno essere presi in considerazione ed eventualmente avviati in itinere.

La casa del quartiere LAB

Nello spazio dedicato alle attività di laboratorio artigianale e sociale si svolgeranno le seguenti attività:

- Sartoria sociale: luogo di formazione e messa in pratica (anche a livello professionale) dell'attività di sartoria. Le figure che opereranno saranno un operatore di progetto e una sarta professionista che si occuperà dell'avviamento della fase iniziale
- Il caffè delle riparazioni, per cui si intende dedicare uno spazio nell'ambientazione di una piccola caffetteria dove si potranno riparare in modo assistito gli oggetti rotti che si hanno a casa. Il caffè delle riparazioni sarà quindi un punto di incontro tra chi deve aggiustare gli oggetti di uso quotidiano e chi questi oggetti li sa riparare, in modo che si creino momenti anche formativi per gli abitanti del quartiere. Ai fini dell'efficacia e della continuità del progetto, ISB fornirà alcuni strumenti base per le riparazioni che saranno di uso comune e resteranno dentro al caffè. A questo si aggiungerà una sorta di edicola che invece di giornali e riviste fornirà strumenti di contatto nella risoluzione di piccoli problemi quotidiani. Per qualsiasi necessità (ad esempio in caso di oggetti rotti riparabili solamente da uno specialista o la ricerca di figure quali baby sitter o insegnanti di lezioni private per i propri bambini) basterà rivolgersi alla vetrina - telefonando,

scrivendo via mail o semplicemente di persona - e il "portiere" di turno provvederà a trovare la persona giusta per l'esigenza, sempre, possibilmente, all'interno del quartiere. Con determinate figure già occupate all'interno del quartiere saranno stipulate delle convenzioni che permettano di offrire servizi a prezzi calmierati per i residenti.

Condomini-amore

Nell'ottica di un progetto di housing sociale, questa azione consiste nel promuovere contratti di locazione di natura agevolata per tipologie di inquilini appartenenti a fasce della popolazione più deboli dal punto di vista economico o sociale, come immigrati, studenti, persone anziane. I condomini verranno coinvolti ed attivati in un'ottica di buon vicinato attraverso le seguenti azioni:

- gestione dei laboratori di sartoria e di ciclofficina. Un operatore di progetto attraverso attività di coaching accompagnerà almeno due condomini nella partecipazione attiva ai laboratori.
- momenti conviviali di condominio volti a promuovere conoscenza e scambio relazionale tra chi abita la struttura. Si prevede di creare un'occasione circa ogni tre mesi. Nella prima e nella seconda annualità di progetto l'operatore farà da facilitatore delle relazioni e sosterrà gli aspetti organizzativi per permettere la riuscita.
- Tools sharing: messa in comune di beni come biciclette, apparecchi elettronici, connessione ad internet. Sarà avviata la gestione dell'utilizzo dei beni messi a disposizione e la cura e manutenzione degli stessi. La gestione e il monitoraggio del corretto utilizzo degli strumenti saranno a carico di un operatore di progetto che provvederà a lavorare verso un'autogestione progressiva.

Il parco che vorrei

L'idea è aumentare il potenziale dello spazio verde già esistente in via Giuseppe Trivellini attraverso le seguenti azioni:

- riqualificazione e manutenzione del verde, dell'area cani e delle strutture presenti all'interno del parco da parte dei profughi presenti nel quartiere, a titolo volontario e gratuito, di modo da impiegare in maniera costruttiva il tempo dei profughi e offrirgli un'occasione di restituzione e di interazione con la comunità di accoglienza;
- inserire all'interno del parco nuove strutture ludiche anche per bambini disabili (es. altalene per bambini con mobilità ridotta) in aree esclusive e dedicate;
- inserire all'interno del parco percorsi fitness per anziani, bambini e disabili attivando corsi gestiti da istruttori professionisti a costi contenuti;
- inserire all'interno del parco un dispensatore di acqua ad accesso gratuito;
- installare strutture sportive da basket e calcetto sulla base della struttura già esistente (piastra in cemento) nella parte settentrionale del parco;

- organizzare feste ed eventi in collaborazione con altre realtà del territorio e coinvolgendo l'esercizio commerciale (Lounge bar History) inserito nella parte meridionale del parco;
- attivare un servizio di pedibus per bambini del quartiere con base presso il parco;
- dare la possibilità di avere libero accesso al wifi pubblico nell'area del parco.

