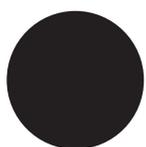


Bilancio Sociale



DENTRO

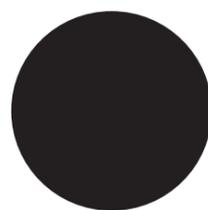
CASA



W N N N



Indice



01

La Cooperativa

Big Bang.
Sistema solare.
Costellazioni.
Iperspazio.

02

Una nuova organizzazione

Telescopio Hubble.
Inclinazioni orbitali.
Particelle elementari.
Magnetismo.

03

I dati economici

Limite di Chandra Sekhar.

Lettera del Presidente

Guardando il cielo stellato, percepiamo esclusivamente piccoli freddi punti luminosi, su uno sfondo oscuro. E' un pezzo di natura che annichilisce e sovrasta, per le distanze a cui rimanda e la fredda impassibilità che emana. Eppure all'interno di quelle stelle apparentemente imperiture, collidono da miliardi di anni atomi, fondendosi, trasformandosi in energia, il continuo confronto e conflitto di atomi fa sì che la stella sopravviva, resista alla sua implosione, ed emani energia attraversando spazio e tempo per arrivare anche fino ai nostri occhi. Casae ha aumentato la sua massa e di conseguenza la sua complessità organizzativa. Dentro le persone sono più numerose, le connessioni più frequenti, le richieste che arrivano dall'esterno più impellenti. Una nuova forma organizzativa ha creato maggiori funzionalità, con persone che per specializzazione si connettono con i colleghi per costruire risposte migliori.

Il movimento interno, ha indotto alla partecipazione, all'espansione della propria influenza sul contesto, per iniziare un processo che possa scaldare e di conseguenza far maturare le nostre comunità, rispetto al tema abitativo. Non possiamo scindere le politiche dalle progettualità dalle azioni, non possiamo pensare che, in natura qualcosa funzioni e sopravviva senza la relazione con il contesto, le connessioni e le trasformazioni reciproche e conseguenti. Per questo il 2023 è stato per noi il primo passo in cui abbiamo provato ad integrare la volontà di partecipare alla trasformazione delle politiche, la costruzione di progettualità e la risposta operativa all'interno dei servizi. E' un primo passo, che serve anche a ridefinire il percorso di Casae e renderci consapevoli della nostra funzione.



Marco Peruzzi

La cooperativa.



#bigbang

2016 -18

Il percorso che porta alla nascita della Cooperativa dura due anni. A Luglio 2018 Casae viene ufficialmente fondata dall'impegno e dalla collaborazione di cooperative, imprese sociali e associazioni del territorio.

2019 -20

Iniziano le prime vere attività della Cooperativa che nel 2020 si aggiudica la gara per la gestione del disagio abitativo nei Comuni del Circondario Empolese Valdelsa.

2021 -22

A Ottobre 2021 Casae si accredita come Agenzia Sociale per la Casa della Regione Toscana. Nel 2022 prendono avvio due co-progettazioni che riguardano rispettivamente la sperimentazione di un cohousing pubblico a Empoli e di una struttura di housing etemporaneo a Montelupo Fiorentino.

2023

Laboratorio Casa APS diventa socia della Cooperativa. Viene avviato e concluso un processo interno di riorganizzazione della Cooperativa in aree di lavoro. Nuova aggiudicazione del servizio sul contrasto al disagio abitativo nei Comuni EVV.

#sistemasolare
Assemblea dei soci

5

Persone giuridiche

- Sociolab
- SUNIA
- Geos
- Colori
- Laboratorio Casa APS

31

Persone fisiche

- di cui 10 Soci Prestatori (4 ingressi tra 2022 e 2023)

2

Assemblee plenarie nel 2023

CdA

2021 -2023

4 incontri
al 31/12/2023
49 anni età media
amministratori
19.772 euro indennità
totale 2023

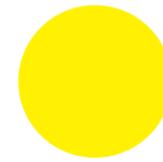
- Marco Peruzzi, Presidente
- Andrea Donato, Vicepresidente
- Gabriele Danesi, Vicepresidente
- Alessandro Lapi
- Camilla Cerbone
- Claudio Freschi
- Cristian Pardossi
- Francesco Biron
- Lorenzo Calucci

#costellazioni

19 Dipendenti

Il 5% dei dipendenti ha un'età compresa tra 18 e 25 anni. Il restante 95% si divide equamente tra le fasce di età 26-40 e 41-67 anni.
 Il titolo di studio posseduto è così distribuito: 3 diplomati, 8 laureati con Laurea Triennale, 7 laureati con Laurea Magistrale, 1 Dottorato di ricerca.

100% part-time
 16 tempo indeterminato
 3 tempo determinato

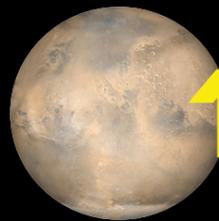


Ore lavorate

17623 Nel 2021

19921 Nel 2022

22579 Nel 2023



13 F



6 M

1 Collaboratrice

Maria Elena Brusciuglia

2 Tirocinanti

Manuel Scordo
 Gianlorenzo Lupi



#iperspazio

Agenda 2030



0.7 Energia Pulita e Accessibile

Nel 2023 la Cooperativa ha tracciato la rotta per iniziare a diminuire l'utilizzo di energia da combustibili fossili tramite la contrattualizzazione di una macchina ibrida e l'avvio della costruzione di un sito internet sostenibile.

0.10 Ridurre le disuguaglianze

Per contribuire a ridurre le disparità di accesso alla risorsa casa, Casae ha articolato la sua funzione di Sportello Agenzia Casa istituendo 4 sportelli diffusi nel territorio dei 15 Comuni dell'Empolese Valdelsa Valdarno. Per favorire l'inclusione, il servizio dei Punti Informativi casa e sociale gestito dalla Cooperativa mantiene un profilo di accesso a bassa soglia.

0.11 Città e Comunità Sostenibili

Con i progetti sperimentali, tra cui il cohousing pubblico Freedom a Empoli e la co-progettazione per l'housing temporaneo all'interno del Social Housing Lux Living di Montelupo, la Cooperativa contribuisce a supportare la creazione di insediamenti inclusivi, sicuri e sostenibili che possano avere ricadute positive anche sul contesto dei quartieri.

0.12 Consumo e Produzione Responsabili

Casae si attiva nella sensibilizzazione alla gestione quotidiana responsabile di risorse primarie come l'acqua e l'energia e al corretto smaltimento dei rifiuti domestici in ottica di economia circolare.

Obiettivi di miglioramento



Promuovere

un processo di co-costruzione delle politiche abitative del territorio a partire da un'analisi della condizione abitativa.

Sperimentare

strumenti e modelli innovativi di risposta al disagio abitativo capaci di costituire segmenti di una filiera integrata dell'abitare.

Modellizzare

i processi e gli strumenti costruiti in questi anni per renderli scalabili e replicabili, valorizzando l'esperienza acquisita.

Consolidare e Ampliare

la rete dei contatti, dei partner e delle realtà affini a livello locale, nazionale e internazionale, creando e rafforzando connessioni.

Una nuova organizzazione

#telescopiohubble



Cristian Pardossi
Coordinatore
della cooperativa

Durante il 2023 Casae ha intrapreso un processo di riorganizzazione in tre aree: **property, facility e community.**

Questo processo nasce dall'esigenza in primo luogo di **restituire importanza ai tre ambiti fondativi del nostro essere cooperativa per l'abitare sociale** -ovvero il reperire alloggi, la gestione del loro utilizzo e l'occuparsi delle comunità di abitanti - cercando di tenere insieme i diversi punti di vista con cui guardiamo all'abitare. In secondo luogo vuole **migliorare e rendere più efficienti i processi interni di lavoro e di conseguenza quello in cui questi processi si traducono: i servizi e i progetti che offriamo alla nostra comunità territoriale.**

Partivamo da una condizione in cui queste tre funzioni erano

tutt'uno: come nelle migliori tradizioni artigianali, **con le pioniere e i pionieri della cooperativa tendevamo a occuparci tutti di tutto.**

E per un periodo ha anche funzionato. Quando abbiamo pensato che il tema della cooperazione sociale dovesse riorganizzarsi per dare una risposta ai bisogni legati al tema dell'abitare, lo abbiamo fatto portando dentro tanta competenza sicuramente, ma anche tanta passione che inizialmente si è tradotta proprio in una configurazione dove tutti si occupavano di tutto. Ma poiché adesso il bisogno è più forte di quello che c'era quando siamo partiti e il tema dell'abitare è così complesso che richiede professionalità, noi **abbiamo pensato che questa riorganizzazione fosse funzionale a non tradire il patto cooperativo che abbiamo con il territorio.**

Adesso la sfida che ci aspetta è sostanzialmente quella di accompagnare la crescita di queste tre aree, dal punto di vista dei processi interni e delle relazioni tra di esse.

Ciascuna di queste aree rappresenta un microcosmo, sono delle piccole galassie che stanno dentro a un universo più grande, esercitano

delle forze di attrazione tra di loro e ciascuna di queste aree non è aliena da rapporti e interrelazioni con le altre. E' un processo di messa a punto di strumenti, approcci e sperimentazioni. **E' un meccanismo in evoluzione e che potrebbe anche prevedere accanto a queste tre aree principali delle aree trasversali:** l'area progetti e sviluppo e l'area comunicazione sicuramente sono altri due elementi che potrebbero essere creati.

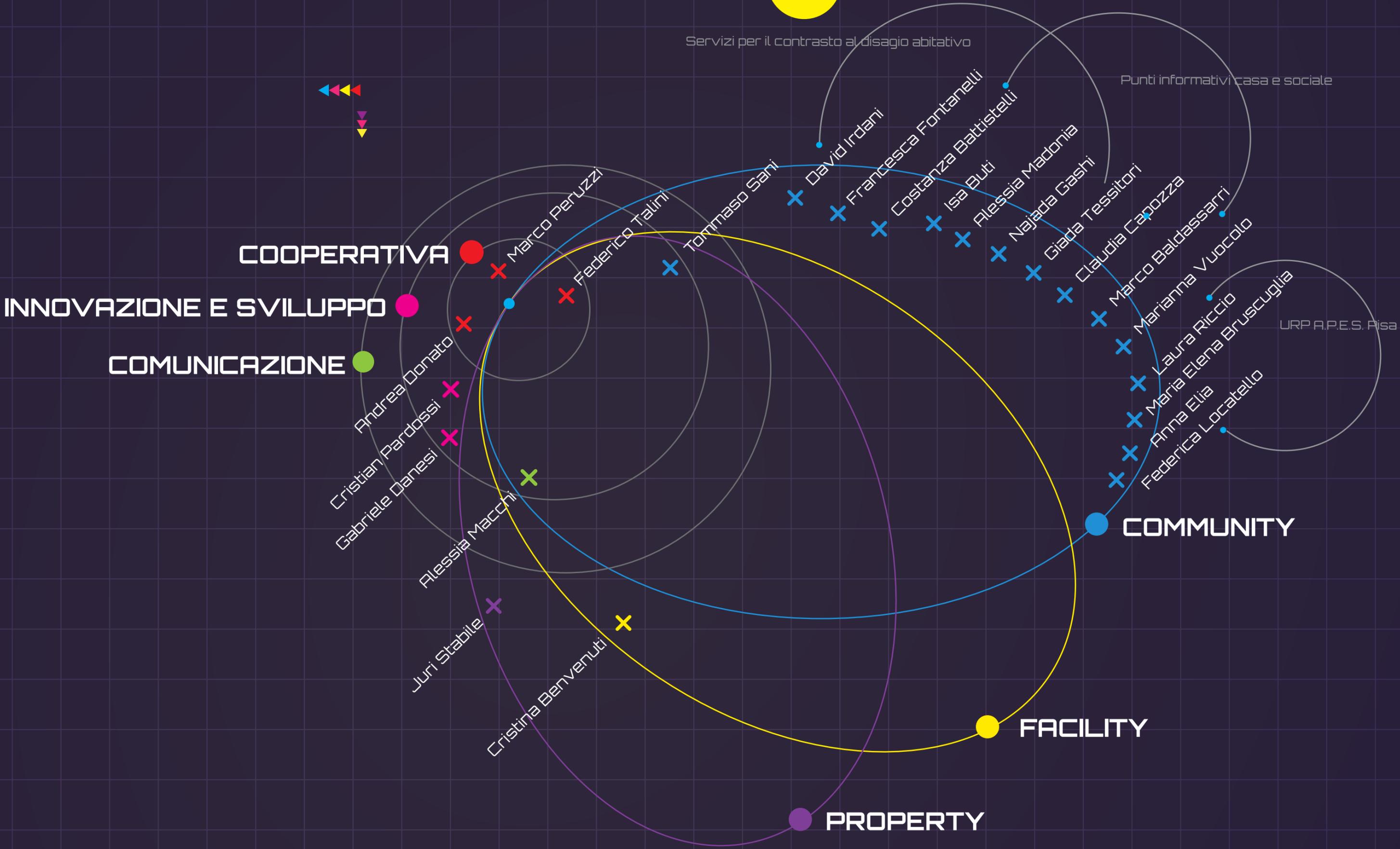
Non è una sfida facile perché dipende dalla capacità di saper mantenere un equilibrio tra gli elementi valoriali di fondo, come l'approccio empatico tipico del mondo cooperativo, la sostenibilità sociale ed ecologica nei confronti del territorio e quella economica all'interno della nostra stessa cooperativa. La necessità di darsi una forma va a garanzia di sostenibilità, durabilità e anche di trasparenza e orizzontalità. Come criticità nel processo ho riscontrato la naturale e del tutto comprensibile tendenza all'informalità per la quale una strutturazione viene sempre vista come un elemento di appesantimento. **La principale difficoltà è stata quella di far capire**

che la costruzione di queste aree è un modo per dare continuità, per far sì che se un giorno dovessi smettere di prestare il mio lavoro per questa cooperativa, il mio lavoro e la motivazione che me lo hanno fatto svolgere non andranno perduti e potranno essere presi in eredità da altri soci e socie. I punti di forza sono il forte legame che i soci e le socie sono riusciti a creare tra loro, le competenze e la multidisciplinarietà che noi abbiamo.

Nel 2024 la sfida per le aree è quella di uscire dalla comfort zone, con la voglia e la forza - perché a volte bisogna anche un po' sforzarsi - di farci guidare dalla curiosità e gestire la paura di uscire da elementi che ormai conosciamo a che ci tranquillizzano, evitando i troppi voli pindarici ma anche l'estremo appiattimento sul quotidiano.



02



#particelleelementari Property



Juri Stabile
Referente di area

01. Di cosa si occupa l'area property?

Si occupa di interfacciarsi con la proprietà, che non vuol dire soltanto fare i contratti di affitto degli appartamenti, ma anche capire quali sono i bisogni dei proprietari e se questi collimano con le nostre esigenze. E' tutto un lavoro di mediazione tra le necessità dei proprietari e dei potenziali inquilini, un gioco di equilibri che non sempre è così facile. Ci riusciamo? A volte sì, a volte no, però penso che sia questa la vera chiave di volta, la differenza per chi ha affida la sua proprietà in gestione a Casae.

02. Quale sfida vuole raccogliere?

Convincere chi ha degli appartamenti a darli per un fine sociale, per delle persone che hanno delle difficoltà e che da sole non riuscirebbero mai ad avere una casa. La cosa particolare è che un proprietario dà il suo bene - una casa, quindi un bene importante - a delle persone che poi in realtà non ci abiteranno. Ovvero la Cooperativa. Ce ne prendiamo carico, facciamo da garanti, cerchiamo di mettere tutto il nostro impegno in modo che questo bene sia tutelato, ma non ci abitiamo. E quindi c'è un patto di fiducia enorme secondo me, importante, tra il proprietario e l'organizzazione.

03. Con quali difficoltà si scontra?

Le principali difficoltà sono nel reperimento dell'informazione. La cosa più complicata è arrivare a capire chi detiene questa casa, che sia una persona, una società o un ente. Non è così semplice arrivare al contatto, al numero telefonico reale di un immobile reale. Spesso la ricerca cade nel vuoto.

04. Come si relaziona con le altre aree?

Mi coordino soprattutto con l'area facility che si occupa di manutenzione, dove abbiamo collaudato man mano un ottimo metodo di lavoro. Nel momento in cui ci sono delle difficoltà all'interno dell'appartamento parte una mediazione legata alle attività che competono a proprietario e inquilino. Questo meccanismo non è automatico, ma vengono anche approfondite le modalità di tenuta dell'alloggio da parte dell'inquilino: qui interviene l'area community che capisce se veramente l'inquilino sta gestendo l'appartamento in maniera corretta. Le aree sono vasi comunicanti.



#magnetismo

Un confronto in numeri

10 alloggi reperiti nel 2023
di cui
6 a Castelfiorentino

Il reperimento di tutti questi alloggi a Castelfiorentino è legato al collegamento con la proprietà. Abbiamo trovato il proprietario giusto, un ente ecclesiastico, che si è fidato di noi e ci ha dato sei appartamenti. Ci siamo arrivati per una rete di relazioni che in parte avevamo già intrecciato in quel territorio. L'ente ecclesiastico già assorbiva dei bisogni di emergenza abitativa, ma lo faceva senza un collegamento stretto con le istituzioni. Tramite noi adesso riesce a farlo in maniera strutturata, dando un percorso vero e proprio alle persone e anche una tenuta degli alloggi diversa.

6 con 1 o 2 camere

Abbiamo sempre cercato alloggi piccoli per un discorso di sostenibilità. Quando si superano i 4 vani iniziamo a domandarci se è una coabitazione, perché il canone di affitto può superare i 450-500 euro. Il budget dei nostri potenziali beneficiari non consente un canone superiore a 500 euro.

Obiettivi
2024

Riuscire ad acquisire lo stesso trend di immobili, se non addirittura un po' di più
Differenziando anche il tipo di risposta. Mettere sempre il progetto abitativo al centro e provare a essere presenti nei territori dove oggi siamo un po' meno.

#particelleelementari Facility



Cristina Benvenuti
Referente di area

01. Di cosa si occupa l'area facility?

Si occupa del reparto manutenzione e preparazione alloggi, nonché attivazione delle varie utenze e supporto nella redazione di APE o altri certificati. Si occupa anche di completare manutenzioni straordinarie di competenza dei proprietari che però hanno chiesto di essere supportati in queste operazioni, anche se non di nostra competenza. Le mancate manutenzioni o interventi inaspriscono i rapporti, perché se vieni chiamato e poi non gli risolvi il problema è normale che l'inquilino poi è sempre più arrabbiato. Bisogna risolvere il problema, allora è un altro tipo di rapporto, sennò non si riesce a far nulla. E' un punto di partenza.

02. Quale sfida vuole raccogliere?

Il facility all'interno della cooperativa serve per far sì che i nostri inquilini abbiano già un appartamento funzionante, in modo che sia più agevole per loro l'inserimento. Se gli consegnamo immobili dove non funzionano acqua, gas o altro è logico che si parte male. Invece se c'è già un aiuto da parte nostra per eventuali problemi, il rapporto sicuramente è migliore. Se c'è bisogno di un intervento di manutenzione deve essere il più veloce possibile perché sennò anche il rapporto con gli inquilini - nonché con i proprietari - si deteriora.

03. Con quali difficoltà si scontra?

I nostri inquilini tante volte non hanno capito che determinate spese sono a loro carico, anche se a chiamare magari gli operatori ci pensiamo noi velocemente. Un'abitazione ha bisogno di varie manutenzioni per farla funzionare: serve più consapevolezza che avendo una casa occorre spendere qualche soldo per mantenerla funzionante e in buono stato.

04. Come si relaziona con le altre aree?

Il facility si coordina sempre con tutte le altre aree, o attraverso gli incontri di equipe del lunedì, oppure con varie email per dare aggiornamenti sui lavori che vengono effettuati. La funzione del coordinamento è proprio quella del tenerci aggiornati tra di noi in modo che se qualcuno del community deve fare un colloquio con un inquilino si parte dal fatto che funziona tutto e non stanno a parlare delle manutenzioni non effettuate.



#magnetismo

Un confronto in numeri

61 interventi di manutenzione realizzati nel 2023
di cui

52% relativi a sanitari, scarichi, rubinetteria e caldaie

Cosa hanno in comune tutte queste cose? L'acqua. E' un problema di calcare. Per quanto riguarda le caldaie inoltre, siccome sono tutte elettroniche, vengono usate tutto l'anno e si rompono di più. Quanto questi problemi dipendano dal comportamento dei singoli - dalla loro capacità di condurre l'alloggio - e quanto dal contesto o dalle condizioni dell'appartamento è difficile a dirsi, ma secondo me per esempio i prodotti anticalcare vengono utilizzati da pochissimi dei nostri inquilini. Gli andrebbe spiegato come poter fare da soli delle piccole azioni di piccola manutenzione della casa.

73 interventi di allestimento alloggi realizzati nel 2023
di cui

23% relativi al reperimento di arredi

Difficilmente troviamo case arredate, questa voce sarà sempre predominante. Inoltre anche quando sono arredate molto spesso non sono adatte al nostro progetto abitativo: quando viene fatto il matching spesso gli arredi non sono adeguati al nucleo che entrerà e vanno modificati.

Obiettivi
2024

Che funzioni tutto al meglio.

#particelleelementari Community

David Irdani
Costanza Battistelli
Referenti di area



01. Di cosa si occupa l'area community?

Ci occupiamo dell'aspetto software della casa, se vogliamo riportare alla metafora informatica hardware-software, ovvero chi ci sta dentro. In questo, la nostra area ha una duplice veste. Quella di primo filtro con l'utenza del servizio dello Sportello Agenzia Casa e successivamente, una volta conosciute le persone e le loro necessità, inizia la seconda fase che è quella del matching dell'utenza con l'appartamento che abbiamo a disposizione. È una delle fasi più delicate, bisogna riuscire a trovare il giusto incastro. Poi una volta che il matching è andato a buon fine ci occupiamo della parte relativa al contratto con l'inquilino, dell'inserimento in alloggio e della strutturazione del progetto abitativo che ogni nucleo familiare può avere nel nostro immobile.

02. Quale sfida vuole raccogliere?

La sfida può essere intesa in maniera molto allargata all'idea di far sentire i nostri inquilini come parte di una comunità più ampia di abitanti, nonché di sentirsi più inclusi nella nostra cooperativa. Oppure intesa a livello di singoli, la nostra è anche una sfida di crescita personale, oltre che di autonomia nel saper gestire una casa e prendersene cura, perché spesso ci troviamo di fronte a persone multiproblematiche che hanno difficoltà nel mantenersi un lavoro, nell'ottenerlo a lungo termine, o nella gestione delle proprie dinamiche familiari. Un'altra ulteriore sfida è quella di trovare nuove forme di abitare, come ad esempio provare a mettere insieme, al di là delle diverse nazionalità e provenienze, persone che magari mai avrebbero pensato di poter coabitare, creando qualcosa di nuovo.

03. Con quali difficoltà si scontra?

La casa spesso quando ci dà criticità nel software, ovvero nelle persone che ci stanno dentro, non è legata alle differenze culturali, ma le difficoltà vengono da questioni strutturali della società in cui viviamo, quindi la mancanza spesso di reddito da lavoro, la perdita del lavoro, una flessibilità del lavoro che per certe culture è ancora da interiorizzare.

04. Come si relaziona con le altre aree?

Abbiamo un'interconnessione giornaliera. Dividendoci in tre aree siamo stati bravi a non perdere l'ottica di condivisione su cosa succede a quella famiglia o all'appartamento. Ognuno sa qual è la sua area di intervento, ma l'approccio e la visione sono globali.



#magnetismo

Un confronto in numeri

187 accessi allo Sportello Agenzia Casa nel 2023
di cui
63% da parte di persone o nuclei extracomunitari

C'è uno sbilanciamento su persone che vengono da Paesi non comunitari. Le agenzie classiche sono di natura commerciale, hanno un altro scopo, e fanno una valutazione legata a requisiti di natura reddituale. In realtà le nostre sfide spesso travalicano i confini del reddito. Siamo stati bravi a dare un taglio empatico e di accoglienza anche alle persone che non stanno dentro il requisito minimo richiesto, ascoltandole e spesso riuscendo anche a dare una risposta. Vero che la sostenibilità economica è un requisito essenziale, però il nostro sguardo va alle potenzialità che una persona potrebbe avere.

46% da parte di nuclei composti da 1 o 2 persone

Il 2023 è stato l'anno in cui abbiamo attivato più coabitazioni, utilizzando gli alloggi più grandi e rimodulando le richieste con gli spazi disponibili. Cosa che nel mercato privato non avviene. È legato anche al discorso di non isolarsi, di vivere la comunità. Vivendo vite individualistiche facciamo affidamento sulle nostre capacità - di reddito o in senso lato - e appena ci succede qualcosa e perdiamo una di queste capacità siamo degli atomi persi nel mondo. Le coabitazioni invece aiutano a ricostruire quel senso di mutuo soccorso e mutuo aiuto, di sostenersi, che spesso funzionano.

Obiettivi
2024

Rendere consapevoli i nostri inquilini che per loro siamo un punto di partenza e non di arrivo.

Favorire l'orientamento al lavoro e alla formazione. Organizzare attività di formazione e di auto-scambio formativo, per creare cultura dell'abitare.

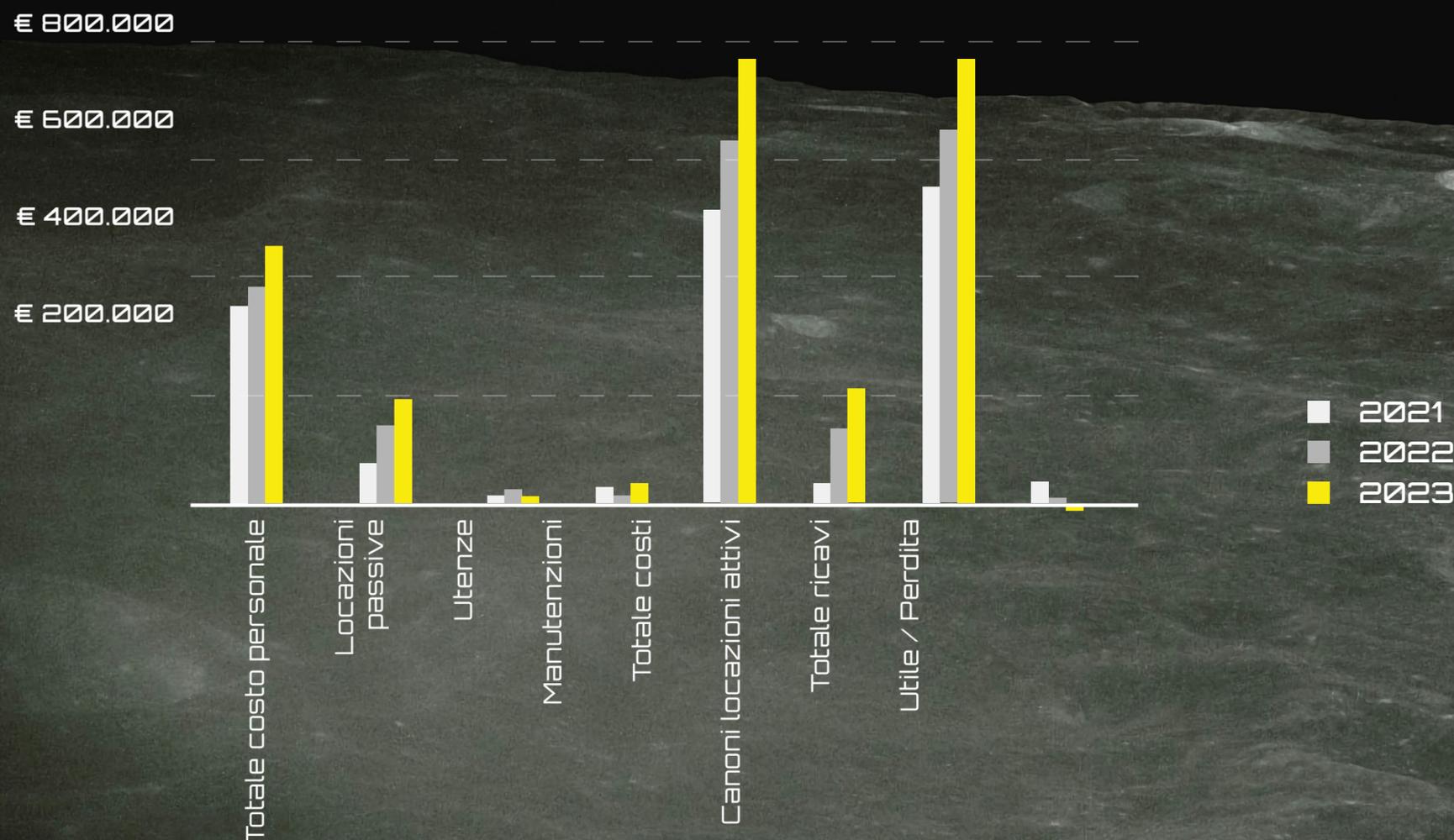
I dati economici

03

#limitedichandra-sekhar

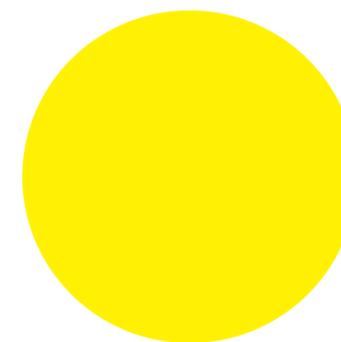
Il limite di Chandrasekhar, o massa di Chandrasekhar, è il limite superiore che può raggiungere la massa di un corpo costituito da materia degenera, vale a dire un denso stato della materia che consiste di nuclei atomici immersi in un gas di elettroni. Il suo valore rappresenta la massa non rotante limite che può opporsi al collasso gravitazionale.

Nella riflessione sui dati economici che tratteggiano l'ultimo triennio ci siamo soffermati proprio sul concetto di limite, su come e quanto la nostra Cooperativa può crescere e ampliare i suoi progetti e servizi senza incidere profondamente sull'equilibrio economico e finanziario.





Credits per le immagini: Tengyart, SIMON LEE, Thomas Ciszewski, Jakob Sby, zhou xuan, BoliviaIntelligente e NASA su Unsplash



Nota metodologica

I contenuti di questo bilancio sono il risultato di un processo di riorganizzazione che ha coinvolto l'intera Cooperativa. Ci siamo riuniti per condividere, modificare ed esplicitare la nostra struttura interna, con la finalità di renderla più efficiente e aderente alla nostra mission e ai nostri valori. Ogni area ha ridefinito e riorganizzato funzioni, azioni, strumenti e attori, con l'obiettivo di definire e monitorare indicatori qualitativi e quantitativi. Questi indicatori ci permettono - e soprattutto ci permetteranno - di osservare come stiamo procedendo rispetto al futuro desiderato e sono stati anche un'occasione di apprendimento e coinvolgimento.

La metafora dell'Universo ci ha permesso di interpretare e mettere a fuoco la complessità che abbiamo percepito durante questo anno, dentro e fuori dalla nostra Cooperativa, ricordandoci che ogni cosa è collegata, ogni cosa è in evoluzione.





CASAE

Società Cooperativa Sociale - Impresa Sociale

Via Bartoloni 95, 50053 Empoli (FI)

