



DALLA FINESTRA

Una prospettiva di comunità

2024 BILANCIO SOCIALE



LA CORNICE. UN PUNTO D'OSSERVAZIONE RADICATO. LO SGUARDO. UNO SPINGERSI DINAMICO VERSO PROSPETTIVE.

Quasi ogni giorno, camminando per le strade conosciute o ignote, curioso come fosse la prima volta o smarrito, guardo alle case che costeggiano la via o punteggiano il paesaggio, le guardo come insieme organico, ma soprattutto provo a scorgere segni di vita, i panni stesi, una finestra aperta, le parole che provengono dalla televisione, il pianto di un bambino.

In quelle case guardo le finestre, aperte, socchiuse, sprangate, divelte, come squarci di interiorità e quotidianità, in cui le persone, manifestano i loro sentimenti e le loro follie, al sicuro tra le mura domestiche. Le finestre illuminate di notte, in cui come in un film scorre la vita familiare o solitaria, mi hanno sempre attratto, ma non mi sono mai soffermato a immaginarle dall'altro punto di vista, come sguardi verso la città, verso le relazioni.

Se il mio sguardo ha valorizzato soprattutto lo spazio domestico, la nostra Cooperativa fin dalla sua nascita ha inteso la casa come strumento di relazione tra l'interno e l'esterno, come motore di connessione con il tessuto

comunitario; in questo senso le finestre, oltre ad essere un allargamento dei confini domestici, uno sbilanciamento verso l'infinito, sono un importante ponte verso la relazione, un antidoto alla solitudine che gli spazi domestici possono generare.

Il 2024 di Casae si è arricchito di molteplici finestre, le finestre dell'ex hotel San Carlo, chiuse da tempo che hanno iniziato a rivedere la luce, le finestre degli appartamenti rigenerati a San Romano in Garfagnana, che si sono nuovamente spalancate sulla valle, ma anche le finestre possibili, aperte verso nuove opportunità, con i fili stesi in attesa di stendere la biancheria ad asciugare; Casae vive anche e soprattutto dell'aria e della luce che le possibili finestre possono portare, si sprenzola dalle soglie e interagisce con il contesto, intesse relazioni, prova ad analizzare e a costruire risposte.

Non ponti fissi, rigidi, definiti e immutabili se non dal tempo e dall'usura, ma la fluidità e l'intensità degli sguardi che tra due finestre si incrociano e iniziano a dialogare.

COME ABBIAMO SCRITTO QUESTO BS



La metafora della finestra come punto di osservazione radicato da cui traggare prospettive in vari ambiti.

NOTA METODOLOGICA

Dopo *Dentro Casae* (2023) che utilizzava l'immagine dell'Universo per raccontare la complessità e i cambiamenti in atto all'interno della Cooperativa, *Dalla finestra* propone uno sguardo diverso, una nuova metafora. La finestra rappresenta una cornice da cui guardare oltre, per aprirsi al cambiamento nei diversi ambiti dell'abitare. Ogni sezione del bilancio sociale è stata costruita per osservare e raccontare la complessità e la ricchezza del lavorare sul tema dell'abitare in ambito

cooperativo. La narrazione articola il racconto in sezioni che rappresentano diversi "affacci" su temi per noi chiave: i contesti locali, i progetti, le persone, le reti e gli strumenti. La finestra è filtro e ponte tra interno ed esterno, tra radicamento e innovazione, tra ciò che è stato realizzato e ciò che si progetta per il futuro. Il bilancio sociale è pubblicato sul sito e sui social della Cooperativa, per garantirne la massima accessibilità e trasparenza verso soci, abitanti, stakeholder e comunità locale.

SUI NOSTRI PASSI

2018

NASCE CASAE

Dai bisogni abitativi espressi da una comunità e dall'impegno di cooperative, imprese sociali e associazioni di un territorio che condividono una visione nasce una nuova cooperativa sociale.

2020

DISAGIO ABITATIVO

Competenze ed esperienze in crescita portano all'affidamento dei servizi biennali per il contrasto al disagio abitativo nell'Empolese Valdelsa, sviluppati in una logica di impresa sociale, puntando su soluzioni innovative e comunitarie.

2021

AGENZIA SOCIALE

Casae è tra le prime realtà ad accreditarsi come Agenzia Sociale per la Casa della Regione Toscana, istituendo un servizio di sportello per orientare e supportare il bisogno abitativo delle fasce deboli della popolazione.

2022

PROGETTI SPERIMENTALI

Utilizzando lo strumento della coprogettazione, nascono rispettivamente il cohousing pubblico Freedom a Empoli e gli appartamenti di housing temporaneo a Montelupo Fiorentino.

2023

STRUTTURA E DIBATTITO

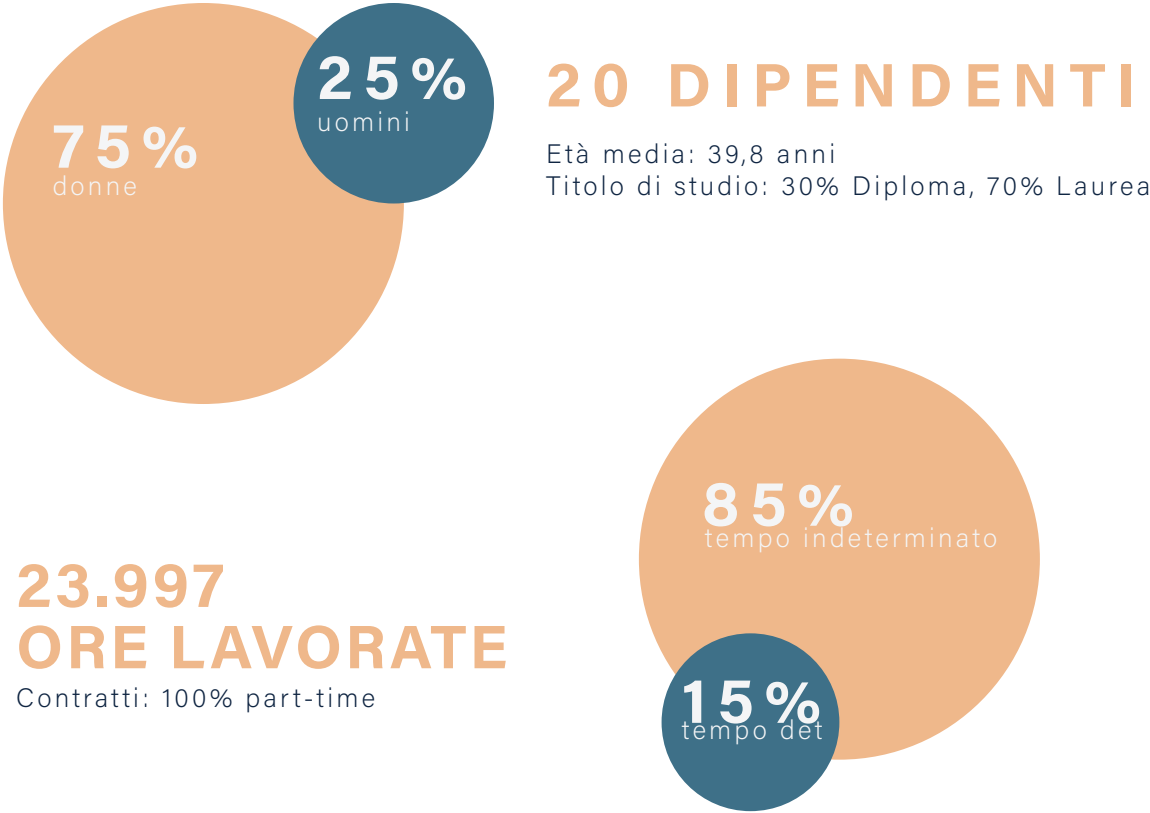
Un processo di riorganizzazione interna porta alla definizione e strutturazione delle aree Property, Facility e Community. L'iniziativa *Politiche abitative. Un confronto aperto* apre la strada al dibattito locale. Voliamo a Barcellona invitati all'International Social Housing Festival 2023.

2024

NUOVI TERRITORI E SFIDE

Inizia il percorso di coprogettazione con il Comune di San Romano in Garfagnana per la gestione di servizi di housing sociale e turismo sostenibile. Prende avvio la rifunionalizzazione dell'ex Hotel San Carlo a Santa Croce sull'Arno in ottica di accoglienza per l'emergenza abitativa.

LA STRUTTURA ORGANIZZATIVA



GOVERNANCE E DEMOCRATICITÀ

Nel 2024 si è aperto un nuovo triennio di mandato per il Consiglio di Amministrazione che ha visto l'ingresso di nuove persone e soci prestatori. Dopo il consistente ingresso nella base sociale di soci prestatori nel 2023, il 2024 ha visto invece un movimento praticamente inesistente, segnale della necessità di riprendere un confronto con le persone che attualmente lavorano e collaborano in cooperativa, per motivare una loro adesione e un passaggio opportuno e di senso nel rapporto con la cooperativa.



ASSEMBLEA DEI SOCI

Nel 2024 la base sociale della cooperativa non ha subito significativi cambiamenti, se non le dimissioni di due soci storici che hanno deciso di rimanere nella base sociale.

Al 31.12.24 i soci persone fisiche sono 31, di cui 8 soci prestatori e 5 soci persone giuridiche. Nel 2024 è stata fatta 1 assemblea plenaria dei soci e delle socie della Cooperativa.



CDA MANDATO 2024-2027



LE NOSTRE ATTIVITÀ

Ci occupiamo di abitare.

In senso operativo certo, ma anche di stimolo verso il rinnovamento delle politiche, rileggendo le pratiche attuali o integrandole con nuovi strumenti. Insomma, diamo risposte ma ci facciamo anche molte domande.

ASCOLTO E ORIENTAMENTO DEI TERRITORI

Intercettiamo il bisogno abitativo di chi abita nei Comuni dell'Empolese Valdarno Valdelsa attraverso il nostro servizio diffuso di sportello agenzia sociale per la casa.

VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO SFITTO

Riattiviamo asset immobiliari inutilizzati interloquendo direttamente con i proprietari e valutando la migliore destinazione degli immobili in relazione alla progettualità da ospitare.

GESTIONE SOCIALE INTEGRATA DELL'ABITARE

Approcciamo la casa con uno sguardo ampio, includendo nelle nostre azioni la dimensione della relazionalità e della comunità, oltre a quella tecnica e amministrativa dell'immobile.

PROGETTUALITÀ SPERIMENTALI

Rispondiamo a problemi complessi mettendo in gioco la nostra capacità di innovare e scommettere in soluzioni abitative nuove, collaborando con comunità ed enti pubblici.

2024 IL NOSTRO IMPATTO IN NUMERI

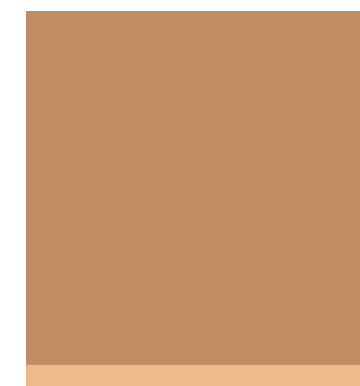
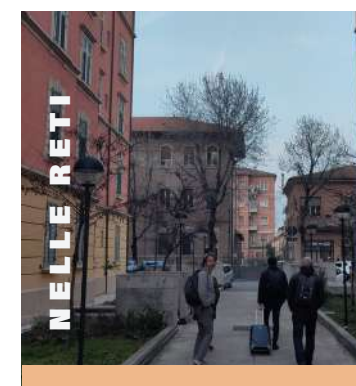
158 ACCESSI ALLO SPORTELLO AGENZIA CASA

69 ALLOGGI MESSI A DISPOSIZIONE
OLTRE A UN EX ALBERGO E UNA EX SCUOLA

150 + BENEFICIARI CHE ABITANO NEI NOSTRI
APPARTAMENTI

5 PROGETTUALITÀ SPERIMENTALI ATTIVATE

DALLA FINESTRA VEDIAMO PROSPETTIVE



Nel corso del 2024, la cooperativa ha rafforzato il proprio impegno nella costruzione di risposte strutturate alle fragilità abitative, promuovendo non solo nuove progettualità, ma anche il confronto tra attori istituzionali, enti del terzo settore e proprietari di

alloggi. Attraverso una serie di incontri e laboratori sono stati sviluppati momenti dedicati alla costruzione della comunità diffusa di abitanti, di reti locali e nazionali, di strumenti operativi, con l'obiettivo di crescere e consolidare le nostre attività.



PROSPETTIVE NEI CONTESTI LOCALI

Negli **incontri promossi da Regione Toscana**, sia sul tema del disagio abitativo che sul ruolo delle Agenzie sociali per la casa, abbiamo portato il nostro contributo per approfondire questioni e pratiche. Abbiamo preso parte al tavolo dell'**Alleanza per l'abitare**, promosso da CGIL Toscana, un confronto tra sindacati, enti e organizzazioni del terzo settore volto ad analizzare le criticità del sistema abitativo e a individuare risposte condivise. La volontà di analizzare il quadro delle fragilità abitative e delineare possibili interventi di sistema ci ha portato a istituire una **cabina di regia con gli assessori dei**

15 comuni della zona distretto Empolese Valdarno Valdelsa e con Publicasa, società che gestisce il patrimonio ERP dell'Empolese Valdelsa. Abbiamo organizzato **l'evento La casa non è un'emergenza** - rivolto a operatori del territorio, associazioni, servizi sociali, proprietari di alloggi e gestori ERP - per condividere scenari e dati sulle fragilità abitative, grazie a un **rapporto commissionato a Nomisma**, e per avviare, attraverso il confronto con esperti del settore, un percorso di riflessione su come costruire una nuova governance dell'abitare, capace di superare l'approccio emergenziale e di sviluppare risposte strutturate e sostenibili.



PROSPETTIVE NEI NUOVI PROGETTI

La firma del contratto di locazione per **l'ex hotel San Carlo a Santa Croce sull'Arno** e i successivi lavori di ristrutturazione rappresentano il primo grande investimento della cooperativa, per la trasformazione di un immobile abbandonato in un contesto qualificante per l'emergenza abitativa. San Carlo è la **prima struttura destinata all'emergenza abitativa nel Valdarno Inferiore** e si configura come modello sperimentale che vuol attivare percorsi con i nuclei familiari accolti affinché possano in un tempo dato trovare altre soluzioni abitative oltre che acquisire competenze e una nuova consapevolezza. La partecipazione all'**avviso**

di coprogettazione del Comune di San Romano in Garfagnana per la gestione di servizi di housing sociale e turismo sostenibile negli alloggi del centro storico del borgo recentemente ristrutturati, si inserisce all'interno di un piano più ampio, denominato "Abitare la valle del Serchio", che coinvolge 19 comuni e finanziamenti provenienti da Pinqua e PNRR. Sempre legati al PNRR sono anche i progetti dedicati all'**housing temporaneo** e alla vita autonoma di anziani autosufficienti e persone con disabilità. Si prefigura l'utilizzo della **ex scuola di Ponzano a Empoli** come struttura per l'emergenza abitativa.



PROSPETTIVE NELLE PERSONE NELLE COMUNITA'

Abbiamo organizzato **un laboratorio collettivo con la comunità dei proprietari degli alloggi** che gestiamo, finalizzato all'analisi condivisa di punti di forza, criticità e opportunità. L'incontro ha avuto anche un altro importante scopo: rafforzare il rapporto con i proprietari e coinvolgerli attivamente nella progettazione e nell'evoluzione dei servizi offerti.

L'area community ha ideato e realizzato **momenti di formazione, condivisione e socializzazione per la nostra comunità diffusa di abitanti**, con lo scopo di creare connessioni tra le persone, valorizzare competenze latenti e sbloccare

potenzialità nelle reti sociali informali. La **comunità dei dipendenti della cooperativa**, anche grazie all'ulteriore sviluppo dell'organizzazione in aree e a momenti dedicati di confronto collettivo, ha potuto esprimere il suo potenziale in termini di competenze e apporto innovativo a strumenti e processi. A cavallo tra il 2024 e il 2025 la cooperativa ha perso la gestione del servizio punti informativi unici casa e sociale che vedeva impiegati molti colleghi e colleghe. Questo evento ha generato la volontà di formulare una proposta per **trattenere persone e competenze**, sancendo una cesura nella scontata "rotazione" dei gestori.

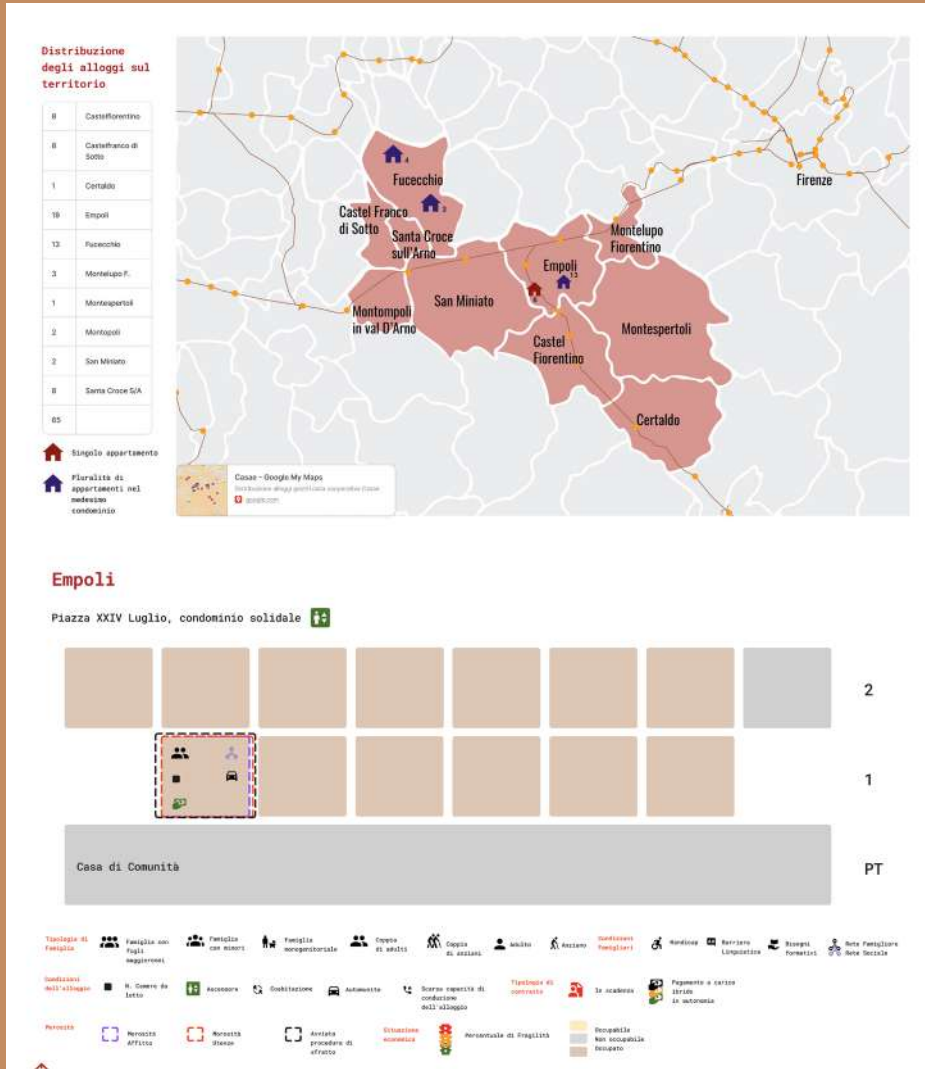


PROSPETTIVE NELLE RETI NELLE RELAZIONI



La cooperativa ha avviato un **confronto con Piazza Grande**, realtà di Bologna impegnata nel settore dell'abitare sociale, per condividere scenari e valutare ipotesi di collaborazione volte a migliorare l'efficacia delle soluzioni abitative. Abbiamo partecipato a Napoli al **modulo formativo Abitare l'Italia: diritti e politiche abitative della Scuola per la giustizia sociale e ambientale del Forum Disuguaglianza Diversità**. Per analizzare esperienze concrete e sviluppare strategie per affrontare le disuguaglianze abitative, gestendo processi complessi. Insieme ad altre 11 realtà provenienti da tutta Italia abbiamo partecipato al **percorso di**

formazione e accompagnamento Da buona idea a buona impresa, organizzato da Ikigai Social Hub, il programma promosso e finanziato da Fondazione MPS, e dedicato allo sviluppo di progetti che ambiscono a risolvere bisogni collettivi in modo imprenditoriale. Il **Dipartimento di Architettura di UniFi e il progetto Erasmus+ MoverLab** proveniente dalla Turingia hanno interagito con il cohousing pubblico Freedom in momenti di scambio e laboratori di codesing. Abbiamo fatto il nostro **ingresso in Retetica**, uno spazio collaborativo e una community digitale.



PERCORSI DI EVOLUZIONE

Il 2024 è stato un anno molto significativo per la cooperativa, in cui sia dal punto di vista progettuale, sia dal punto di vista strategico, sono stati fatti importanti passi in avanti. Questi sono in qualche modo proporzionali alla crescita di attenzione verso il tema casa, nelle sue varie forme e fragilità, dove a diversi livelli istituzionali si è tornati a parlare di “piano casa” e di misure a supporto delle fragilità abitative. Casae si è inserita in questo cambiamento culturale

provando ad interpretare un ruolo sempre più complesso e poliedrico, sia attraverso una funzione di stimolo verso il rinnovamento delle politiche, sia rivedendo le pratiche o integrandole con nuovi strumenti.

Siamo una realtà dinamica e giovane, ogni anno proviamo a darci degli obiettivi per rispondere agli stimoli che riceviamo e crearne di nostri, stando nel cambiamento e crescendo sia a livello di sguardo che di operatività.

OBIETTIVI PER IL 2025

01

Influenzare le politiche abitative su base territoriale e regionale.

Promuovendo iniziative pubbliche, anche di natura culturale, in cui condividere e approfondire dati e aspetti legati alle tematiche abitative e partecipando alle iniziative organizzate da altri. Consolidando una rete di soggetti con cui condividere pratiche territoriali e rafforzare l'advocacy.

02

Promuovere pratiche che trasformino le comunità.

Tramite il protagonismo dei beneficiari, la riattivazione e valorizzazione delle loro competenze. Costruendo una rete di collaborazione con realtà associative del territorio per la creazione di occasioni di integrazione degli inquilini in reti sociali larghe in grado di rafforzare risorse sociali.

03

Narrare, certificare le nostre pratiche.

Definire e attivare strumenti di comunicazione appropriati ed efficaci, formalizzando uno spazio e un tempo per porre attenzione a quel che vogliamo comunicare e a comunicarlo. Produrre contributi scritti, audio, video, per condividere il nostro portato e favorire la crescita della consapevolezza.

I NOSTRI MOMENTI INSIEME

La quotidianità come spazio di crescita e il valore delle relazioni interne

NON SOLO TEAM BUILDING

All'interno di una cooperativa, la vera forza nasce non solo dalle strategie organizzative o dai momenti formali di team building, ma anche dalle relazioni quotidiane che si costruiscono tra le persone. Ogni giorno, attraverso piccoli gesti, scambi informali e la condivisione delle attività ordinarie, si rafforzano i legami che costituiscono il tessuto vivo della cooperativa. È nei momenti semplici – una pausa caffè condivisa, una conversazione spontanea in corridoio, la collaborazione su una

difficoltà improvvisa – che si sviluppa il senso di appartenenza e si costruisce fiducia reciproca. Questi momenti, spesso non programmati, sono fondamentali per creare un ambiente di lavoro sereno e collaborativo.

Noi cerchiamo di coltivarli, così come non rinunciamo a festeggiare insieme compleanni e traguardi personali. Questa attenzione all'altro favorisce un clima di rispetto e inclusione, rendendo ogni persona protagonista attiva della vita cooperativa.



I DATI ECONOMICI

● Valore della produzione



22

CHI CAMMINA CON NOI

01 PARTECIPAZIONI SOCIETARIE

Consorzio Coeso Empoli
Cooperfidi

02 ADESIONI

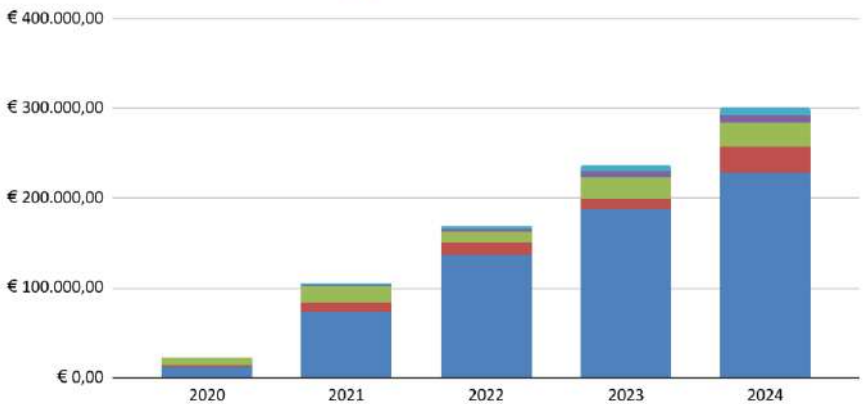
RetEtica
Alleanza per l'Abitare

23

01

I COSTI LEGATI AGLI ALLOGGI

Imposta di registro Ammortamenti Manutenzioni locati a terzi Utenze
Locazioni passive



03 PARTNER

Laboratorio Casa aps	Abitare Toscana
Sociolab Impresa sociale	CGIL Firenze
Consorzio Coeso Empoli	Regione Toscana
SdS Empolese Valdarno Valdelsa	Cooperativa La Pietra d'Angolo
Comune di Empoli	Cooperativa Sintesi Minerva
Publicasa spa	Consorzio Mestieri Toscana
Apes Pisa	
Comune di Castelfranco di Sotto	



BILANCIO SOCIALE

2024

CASAE

Società Cooperativa Sociale - Impresa Sociale
Via Bartoloni 95, 50053 Empoli (FI)

Cooperativa Sociale Casae