

Sommario

Presentazione	2
1. Il bilancio di responsabilità sociale	3
1.1 Cos'è il Bilancio di responsabilità sociale	3
1.2 A chi si rivolge	3
2. La cooperativa tra storia, identità, futuro	4
2.1 Chi siamo	4
2.2 Cos'è una cooperativa di abitazione?	4
2.3 La nostra storia	4
2.4 La nuova fase della cooperativa: La salvaguardia e rigenerazione del patrimonio abitativo ed il risparmio energetico	7
2.5 Missione e scopo sociale	7
2.6 La capacità di guardare al futuro: la "vision"	9
3. I numeri e le relazioni	10
3.1 Il patrimonio abitativo	10
3.2 La base sociale	12
4. Le attività della Castello	13
4.1 Le aree di attività	13
4.2 La gestione dei soci e delle assegnazioni	13
4.3 I requisiti richiesti per l'assegnazione di un alloggio	13
4.4 L'attività dell'Ufficio soci nel 2017	13
4.5 La manutenzione degli alloggi e dei fabbricati: il compito dell'Ufficio tecnico	15
4.6 Le amministrazioni condominiali dei fabbricati	17
5. La governance e la struttura organizzativa della Castello	18
5.1 La struttura organizzativa della Castello	18
5.2 I dipendenti e i collaboratori	19
5.3 La gestione sociale della cooperativa	19
5.4 I regolamenti interni	20
5.5 Gli organismi di controllo	20
6. Il bilancio della cooperativa	21
6.1 Valore della produzione	21
6.2 Costi della produzione	22
6.3 Gestione finanziaria	23
6.4 Il risultato di esercizio	23
6.5 Lo stato patrimoniale della cooperativa	24
6.6 Il valore aggiunto	26
7. La responsabilità sociale della cooperativa	28
7.1 I rapporti col terzo settore e le attività sociali	28
7.2 La vita sociale della cooperativa	30
7.3 Gli strumenti di comunicazione per i rapporti con il territorio e con la base sociale	31
8. Le strategie di sviluppo	32
8.1 Come cambia la popolazione	32
8.2 Vincoli e opportunità della nuova legge urbanistica regionale: rigenerazione urbana e sostenibilità ambientale	32
8.3 Le prospettive per la proprietà indivisa	32
8.4 La qualità dell'abitare in Coop Castello	33

Presentazione

Il bilancio di responsabilità sociale della cooperativa – 2° edizione

Come anticipato nella Assemblea di approvazione del Bilancio di esercizio 2018, presentiamo la seconda edizione del **"Bilancio di responsabilità sociale della Castello"**.

Il Bilancio sociale è un complemento qualitativo del bilancio di esercizio, attraverso il quale vengono descritte più dettagliatamente le attività svolte dagli uffici e dagli organismi della cooperativa nel corso dell'anno, come ad esempio il numero di alloggi assegnati, gli interventi manutentivi effettuati, il numero di chiamate al servizio tecnico, avanzamento dei programmi di manutenzione, le riunioni del CDA e dei Comitati di gestione, le iniziative sociali, culturali e ricreative realizzate, e così via.

Lo scopo principale del bilancio di responsabilità sociale è anche quello di rendere più trasparenti e condivise le "finalità" le "motivazioni", le "scelte gestionali" che caratterizzano la nostra cooperativa e la rendono "socialmente responsabile"; verificandone la coerenza tra le attività svolte nel corso dell'esercizio con la **"storia"**, **"l'identità sociale"** e la **"visione del futuro"** della cooperativa.

Con il Bilancio di responsabilità sociale si rendiconta alla "comunità interna", costituita dai soci assegnatari e dalle loro famiglie, ed alla "comunità esterna", rappresentata dai soggetti con cui la cooperativa interagisce quotidianamente per la propria attività (istituzioni locali, banche, fornitori, università, enti e altri) quanta parte o della nostra "missione statutaria" stiamo realizzando e quali siano gli obiettivi e le scelte adottati dalla cooperativa per la soddisfazione delle esigenze abitative dei soci di oggi e di domani.

La composizione anagrafica della nostra base sociale, caratterizzata da un'elevata presenza di nuclei mono familiari, da un'età media superiore alla media, da crescente fragilità sociale, orienta la nostra attività non solo nella progettazione di percorsi e servizi tesi ad aumentare il benessere abitativo ma anche nella progettazione di spazi collettivi condivisi e aperti alla collettività nei quali integrare servizi abitativi e servizi sociali. È una visione allargata di "housing sociale", da non confondere con la tradizionale edilizia residenziale pubblica, nella quale la cooperativa Castello può ancora giocare un ruolo riconfermando l'impegno che ne ha caratterizzato l'azione negli ultimi 40 anni. L'esperienza di questi anni ci permette di portare in dote la nostra competenza immobiliare e manutentiva e una visione di sostenibilità negli interventi sia ambientali sia urbanistici utili a ricreare condizioni di nuova e vera qualità urbana, che incontra quello di cui noi andiamo sempre più fieri: **sempre meno e solo «abitanti», sempre più «solida comunità di persone».**

In questa 2° edizione rendicontiamo inoltre lo stato avanzamento di un importante progetto che ha impegnato gli Amministratori ed i quadri della cooperativa nel 2018 e nei primi mesi del 2019: lo sportello **"Punto servizi solidali"**.

*Loredano Ferrari,
Presidente di Coop Castello*

1. Il bilancio di responsabilità sociale

1.1 Cos'è il Bilancio di responsabilità sociale

Il Bilancio di responsabilità sociale è uno strumento che guarda oltre al semplice risultato economico, puntando l'attenzione sulle scelte, sulle attività, sull'impiego delle risorse e soprattutto sulle ricadute che le decisioni prese hanno nei confronti del territorio e della comunità.

Questo strumento consente a tutti gli interlocutori della cooperativa (i soci, le istituzioni, le banche e gli altri attori sociali) di conoscere e formulare un proprio giudizio su come la Castello interpreta e realizza la propria missione statutaria.

Questo strumento permette inoltre di responsabilizzare la cooperativa nei confronti del proprio territorio, garantendo la massima trasparenza e rafforzando una reputazione basata sui risultati effettivi:

Trasparenza: garantire apertura, comunicazione, responsabilità.

Reputazione: basata sull'affidabilità e sul confronto con la comunità.

Responsabilità: saper rendere conto dell'utilizzo di risorse cooperative.

1.2 A chi si rivolge

Il Bilancio di responsabilità sociale è uno strumento di comunicazione utile a entrare in contatto con tutti i soggetti portatori di interesse con cui la cooperativa si interfaccia quotidianamente nello svolgimento delle proprie attività.

Essere responsabili nei confronti dei propri soci e del proprio territorio significa in primo luogo essere capaci di **generare valore** misurabile non solo economicamente (il Valore Aggiunto), ma anche socialmente, in termini di ricaduta sul tessuto sociale dei soci e della comunità di riferimento.

2. La cooperativa Castello: storia, identità e futuro

2.1 Chi siamo

La cooperativa Castello è una cooperativa di abitazione a "proprietà indivisibile" fondata nel 1971.

2.2 Cos'è una cooperativa di abitazione?

È una società cooperativa di persone che si associano per edificare immobili alle migliori condizioni di mercato. La costruzione è finanziata in parte con l'apporto diretto dei soci e in parte usufruendo di finanziamenti bancari assistiti da contributi pubblici (statali o regionali).

Le cooperative di abitazione sono di due tipi: a proprietà indivisibile o a proprietà divisibile. Nelle cooperative a proprietà indivisibile gli immobili realizzati rimangono di proprietà della cooperativa e l'abitazione viene assegnata al socio in "uso e godimento permanente", con un canone d'uso calmierato rispetto al mercato. Gli alloggi assegnati in uso possono essere trasmessi in eredità ai figli e famigliari conviventi. Il socio è chiamato a contribuire al finanziamento dell'alloggio attraverso il versamento di una quota (la Quota Contributiva Iniziale o QCI) che sarà restituita nel momento in cui per qualsiasi motivo lascerà libero l'alloggio. Nelle cooperative a proprietà divisibile le abitazioni sono realizzate in base a programmi edilizi specifici, e possono essere cedute in proprietà al socio. Sono consentite anche tipologie di cooperative "miste", sia divise che indivise, quale è oggi la cooperativa Castello.

2.3 La nostra storia

La cooperativa è stata fondata nel 1971 da 52 soci di diversa estrazione sociale e professionale: in prevalenza operai e impiegati ma anche infermieri, autisti, tramvieri, agricoltori. Molti dei primi soci fondatori erano, nei rispettivi luoghi di lavoro, rappresentanti sindacali di base. La cooperativa è nata per volontà unitaria del movimento cooperativo e delle istituzioni locali e delle principali organizzazioni sindacali, ed è iscritta all'Albo Nazionale delle Cooperative di Abitazione.

Scopo principale della cooperativa al momento della fondazione era "provvedere con spirito mutualistico e senza scopo di lucro in Ferrara e Provincia alla assegnazione in locazione ai soci di case economiche e popolari" (Art. 2 dello Statuto del 1971).

Sono almeno tre le fasi che hanno caratterizzato la storia della cooperativa: l'edificazione dei primi 518 alloggi; la stabilizzazione e consolidamento delle attività; l'incorporazione del Consorzio Servizi Urbani, che ha aperto un nuovo capitolo di sviluppo della cooperativa.

Fase edificatoria (1977-1989)

L'acquisizione delle aree edificabili in diritto di superficie e la costruzione dei primi fabbricati della cooperativa Castello risale alla seconda metà degli anni '70.

Le prime 30 assegnazioni di alloggi sono avvenute nel 1977 a Coccanelle (Comune di Copparo). Nel Comune di Ferrara, l'ampio complesso di fabbricati che indentificano l'area tra le nuove strade di via Allende e Via Panetti nel quartiere "Barco" (comprendente 6 fabbricati con

290 alloggi, di cui 11 di proprietà dell'ex IACP) è stato completato nei due anni successivi.

Questi interventi sono stati realizzati con tecnologie costruttive industriali a "tunnel": innovative per l'epoca e relativamente economiche, ma che hanno evidenziato sin dall'inizio una elevata incidenza di spese di manutenzione ed elevate dispersioni termiche. Negli anni immediatamente successivi sono stati realizzati i grandi interventi nel quartiere di via Bologna (Ippolito Nievo, 120 alloggi) e in Via Baarlam (16 alloggi all'interno di un complesso condominiale di 136 alloggi), oltre ad altri minori in diverse località della Provincia: Tamara e Malborghetto (12 e 28 alloggi). Questi ultimi interventi sono stati realizzati con tecnologie costruttive più tradizionali, strutture portanti con travi e pilastri in cemento armato e mattoni.

La fase dell'attività edificatoria della coop Castello si è conclusa alla fine degli anni '80. La Castello aveva realizzato fino a quel momento 530 alloggi tutti assegnati ai soci e 18 tra uffici e negozi.

Quegli anni furono caratterizzati tuttavia da una crisi di fiducia tra base sociale e il gruppo dirigente della cooperativa che sembrò minarne le prospettive di sopravvivenza.

L'elevata inflazione degli anni '70 e '80 e l'insufficienza dei contributi pubblici destinati al contenimento degli interessi passivi gravanti sui mutui accesi per l'edificazione, determinarono squilibri finanziari, che imposero forti aumenti dei canoni d'uso richiesti come corrispettivi per l'assegnazione.

In quegli anni la missione originaria della Castello, cioè quella di dare una risposta solidaristica e cooperativa alla domanda di case a condizioni sostenibili per una base sociale formata prevalentemente

da giovani operai e impiegati, sembrò destinata a fallire.

Una crisi che è stata gradualmente superata nei tre anni successivi, con provvedimenti che hanno consentito di riequilibrare finanziariamente la cooperativa e con l'adozione di nuovi regolamenti interni, la costituzione di comitati di soci per la gestione dei fabbricati, ma soprattutto con la stabilizzazione dei canoni di assegnazione in un contesto di progressiva riduzione degli oneri finanziari e di ripresa della economia italiana dopo la crisi del 1992.

La fase del consolidamento

Nei venticinque anni successivi la Castello ha sospeso l'attività edificatoria, limitando la propria attività alla manutenzione dei fabbricati e degli alloggi realizzati ed alla gestione delle liste di attesa dei soci, provvedendo al ripristino delle graduatorie e dei bandi di assegnazione dopo il rilascio di alloggi da parte dei precedenti assegnatari.

La nuova missione della cooperativa in questo periodo si concretizzò quindi sostanzialmente nella "salvaguardia del patrimonio abitativo; nella riassegnazione degli alloggi rilasciati ogni anno e nella gestione delle spese condominiali".

Si è andata affermando la prassi di ripristinare a nuovo ogni alloggio, prima della riassegnazione, con interventi che vanno dalla semplice tinteggiatura e messa a norma dell'impianto elettrico, alla sostituzione di porte e infissi danneggiati, fino alla sostituzione completa di pavimenti e sanitari. In questo modo si è assicurato il mantenimento di uno standard qualitativo non solo del fabbricato ma anche degli appartamenti.

Dal 1990 ad oggi, sono stati riassegnati

mediamente 15 alloggi all'anno, per un totale di oltre 370 alloggi ad altrettanti nuovi soci. Un turn-over tuttavia non sufficiente a ridurre le liste di attesa sempre molto consistenti. Da segnalare che la stragrande maggioranza dei rilasci di alloggi nel corso di questo lungo periodo, era dovuta all'acquisto di una nuova abitazione e, in molti casi, queste abitazioni erano edificate dalle cooperative di abitazione a proprietà divisa operanti sul territorio provinciale. Si era andata realizzando quindi, nei fatti, una filiera cooperativa del settore abitativo in grado di dare risposte diversificate alla evoluzione dei bisogni abitativi della nostra base sociale e della popolazione del territorio.

Il ruolo della cooperazione di abitanti a Ferrara ed il Consorzio Servizi Urbani

Il ventennio successivo alla prima edificazione compiuta dalla Castello ha visto infatti nella Provincia di Ferrara il protagonismo delle cooperative di abitazione a proprietà divisa facenti riferimento al Gruppo cooperativo SEFIM. Anche l'attività edificatoria a proprietà indivisa tuttavia non si è del tutto interrotta, ma è continuata grazie al Consorzio Servizi Urbani (CSU), un consorzio cooperativo a proprietà mista (divisa e indivisa) a cui la Castello si era associata unitamente ad altre cooperative di abitazione a proprietà divisa e alla cooperativa Treponti di Comacchio.

Le liste di attesa della Castello che non ricevevano sufficiente risposta nel normale turn-over degli alloggi, hanno trovato uno sbocco anche nella nuova offerta abitativa del Consorzio.

Il CSU ha realizzato, tra la fine degli anni '90 e nel decennio successivo, 214 interventi edilizi in varie località e quartieri di Ferrara

(a Pontelagoscuro, Villa Fulvia, Foro Boario, Via Melograno, S. Martino), tutti caratterizzati da fabbricati di minori dimensioni (da 3 fino ad un massimo di 30 alloggi). Dopo il 2010 ha iniziato la costruzione di alloggi a Porto Garibaldi, Ferrara, Barco e a Comacchio, caratterizzati da una maggiore attenzione alle nuove normative energetiche.

In particolare gli ultimi interventi realizzati nel 2014 al Barco (12 alloggi) e a Comacchio (29 alloggi) sono stati costruiti in classe A con riscaldamento a pavimento.

L'incorporazione del Consorzio Servizi urbani

Nel 2016 la Cooperativa Castello ha incorporato il Consorzio Servizi Urbani, con tutto il suo patrimonio abitativo a proprietà indivisa (214 alloggi). A seguito della fusione la Castello ha aggiunto alla propria "mission" anche la possibilità di partecipare a programmi edilizi per la proprietà divisibile e acquisendo pertanto anche la possibilità di edificare abitazioni da assegnare in proprietà al socio.

Il primo intervento a proprietà divisa della nuova Castello è in corso di realizzazione a Comacchio, con tre alloggi ad elevato risparmio energetico a completamento del programma Raibosola avviato in precedenza dal CSU.

2.4 La nuova fase della cooperativa: La salvaguardia e rigenerazione del patrimonio abitativo ed il risparmio energetico

Nel 2017 è partito un programma straordinario di manutenzioni che impegnerà la cooperativa ancora per i prossimi 3 anni, con importanti interventi per il risparmio energetico e adeguamenti strutturali e impiantistici in molti dei nostri fabbricati.

Per il finanziamento di questo programma di manutenzioni straordinarie abbiamo ottenuto mutui a medio-lungo termine (15 e 20 anni) da istituti di credito di rilevanza nazionale, tra cui una banca specializzata in finanziamenti a imprese a forte caratterizzazione sociale (Banca Etica). Per questa banca è stata la prima esperienza in Italia di finanziamento a una cooperativa di abitanti.

Oltre a questi finanziamenti sono previsti contributi a fondo perduto dagli incentivi europei per l'efficientamento energetico (GSE). Altri contributi sono attesi dalle normative introdotte con la legge di bilancio 2018 (ecobonus e sismabonus) di cui potranno beneficiare per la prima volta anche le cooperative a proprietà indivisa a partire dal 2019.

La realizzazione di questo programma di manutenzioni straordinarie non prevede aggravii di canone per i soci assegnatari, trovando copertura economica nei fondi già accantonati per l'ammortamento e la manutenzione dei fabbricati. Questo

programma apre una nuova fase per la cooperativa che con questi investimenti punta alla riqualificazione del nostro patrimonio abitativo in un'ottica di risparmio

energetico di cui potranno beneficiare in primo luogo i soci assegnatari (con contenimento dei consumi energetici), ma anche la collettività.

2.5 Scopo sociale e Missione della cooperativa

Lo scopo sociale

Lo scopo sociale della cooperativa è descritto nell'art. 4 dello Statuto (Oggetto sociale), approvato nella Assemblea dei soci del 2016 in occasione della incorporazione del CSU: "La cooperativa ha per oggetto l'assegnazione ai soci, in proprietà, in godimento, ovvero in locazione e/o con ulteriori forme contrattuali, di immobili abitativi realizzati, recuperati o comunque acquisiti dalla cooperativa, nonché attività o servizi anche di interesse collettivo connessi direttamente o indirettamente all'oggetto sociale principale".

Da rilevare che, con quella Assemblea, l'oggetto sociale è stato notevolmente ampliato rispetto a quello previsto al momento della fondazione della cooperativa che la caratterizzava sostanzialmente come una sorta di soluzione alternativa di tipo cooperativistico per consentire l'accesso al bene casa a fasce di popolazione escluse per ragioni di reddito dall'edilizia popolare pubblica.

Rispetto alla formulazione originaria si è notevolmente ampliata la gamma di offerta delle possibili soluzioni abitative, per dare risposte diversificate a diversi fabbisogni abitativi e per rispondere più efficacemente alle trasformazioni demografiche e sociali (assegnazione di case ed alloggi in godimento, in proprietà, in locazione permanente e/o temporanea), oltre alla possibilità di erogazione di servizi di interesse collettivo.

La mission

Le finalità di una cooperativa sono descrivibili, oltre all'oggetto sociale, anche in base alle modalità e ai principi valoriali cui si ispira nell'individuare i propri obiettivi e realizzare lo scambio mutualistico a favore dei propri soci e nella scelta degli obiettivi. Modalità e principi riassumibili nel concetto di "mission". In sintesi, possiamo identificare la missione della cooperativa sia richiamandone lo scopo sociale (che ne giustifica l'esistenza) che gli obiettivi e le modalità con cui si attua lo scambio mutualistico con i soci (attuali e futuri) e con la comunità di riferimento.

Obiettivi relativi alla attuazione dello scopo sociale:

- edificare abitazioni di categoria economico/popolare, per dare una risposta cooperativa e solidaristica al bisogno di casa a persone che, per basso reddito, insufficienza di risparmi o difficoltà di accesso al credito, non è in condizione di acquistare una casa in proprietà, ovvero preferisca un contratto di locazione a "tempo indeterminato", stabile nel tempo per durata e canoni, piuttosto che un

affitto "a tempo determinato" la cui durata viene stabilita dal proprietario della casa;

- fornire servizi condominiali ai propri soci (amministrazioni condominiali e servizio manutenzioni);
- sviluppare politiche e programmi finanziari di lungo periodo per assicurare il mantenimento del patrimonio abitativo in ottica intergenerazionale;
- investire in scelte di manutenzione che salvaguardino anche la sostenibilità ambientale oltre a garantire un risparmio per i soci (rigenerazione e risparmio energetico).

Obiettivi relativi alla realizzazione dello scambio mutualistico:

- generare un positivo impatto e sociale nella comunità di riferimento, creando e distribuendo ricchezza (valore aggiunto) per soci e stakeholders;
- garantire convenienza e servizi di qualità per i soci;
- avere a cuore il benessere e la soddisfazione di soci e dei loro familiari e della comunità di riferimento.

Una efficace sintesi della "mission" della Cooperativa Castello potrebbe essere pertanto:

"Fornire soluzioni abitative adeguate alle necessità dei propri soci, garantendo il mantenimento del patrimonio abitativo per più generazioni, ed avendo a cuore il benessere e la soddisfazione dei soci e dei loro familiari nella comunità di riferimento".

2.6 La capacità di guardare al futuro: la “vision”

Con il BSE non solo vogliamo rendere conto dell’operato, ma anche condividere con la comunità la nostra visione di sviluppo futuro. L’evoluzione dei fabbisogni abitativi nel territorio ferrarese – segnato da denatalità e aumento della popolazione anziana – ci obbliga a pensare con strategie di lungo termine. Inoltre, il nostro scenario di riferimento è marcato dalla rinnovata normativa urbanistica regionale (LR 24/2017), incentrata su vincoli quali la riduzione di consumo di suolo.

Per questo ci stiamo impegnando per adeguare l’offerta abitativa alle nuove domande, sviluppando anche percorsi e servizi di housing sociale.

Le nostre future linee di sviluppo prevedono il consolidamento e la riqualificazione del patrimonio e la riqualificazione energetica e impiantistica, nonché una rinnovata programmazione edilizia che tenga conto della composizione anagrafica della nostra base sociale.

Le linee strategiche di sviluppo e gli obiettivi di mandato del CDA

In sintesi, le nostre future linee di sviluppo saranno incentrate dunque:

- a) sulla riqualificazione del nostro patrimonio edilizio e impiantistico in chiave di risparmio energetico e in ottica di rigenerazione urbana e sostenibilità ambientale;
- b) su una rinnovata programmazione edilizia, per adattare il patrimonio abitativo esistente alle nuove domande ed esigenze abitative;
- c) sulla progettazione di servizi tesi ad aumentare il benessere abitativo, ma anche nella riprogettazione di spazi comuni aperti alla collettività nei quali integrare servizi abitativi e servizi sociali. Convinti come siamo che per contrastare il degrado delle periferie occorra ricreare le condizioni per una nuova e vera qualità urbana.

L’esperienza di questi primi nostri 40 anni di gestione di alloggi a proprietà indivisa ci permette di portare in dote la nostra competenza immobiliare e manutentiva e una visione di sostenibilità negli interventi ambientali, urbanistici e sociali in grado di assicurare la continuità intergenerazionale dell’attività e del patrimonio della cooperativa. Il Consiglio di Amministrazione nel 2018 ha interpretato “mission” e “vision” della cooperativa individuando prioritariamente i seguenti obiettivi:

- A. generare un positivo impatto economico creando e distribuendo valore per i soci (riconoscimento di un ristoro correlato allo scambio mutualistico);
- B. salvaguardare il patrimonio abitativo in un’ottica intergenerazionale e di sostenibilità ambientale, investendo in manutenzioni ordinarie e straordinarie per il risparmio energetico la quota più importante del valore prodotto (Programma straordinario di manutenzioni 2017-2021);
- C. migliorare il benessere abitativo dei soci e dei loro famigliari (Realizzazione di uno sportello per l’erogazione di servizi socio-assistenziali).

Nei successivi capitoli del Bilancio di Responsabilità sociale metteremo in evidenza i risultati ottenuti e la loro aderenza agli obiettivi enunciati dal CDA.

3. I numeri e le relazioni

3.1 Il patrimonio abitativo

Dopo la fusione con il Consorzio Servizi Urbani la cooperativa Castello dispone oggi di 731 appartamenti distribuiti in 24 complessi condominiali in diversi comuni e località della Provincia:

- 610 nel Comune di Ferrara
- 50 a Comacchio
- 29 a Porto Garibaldi
- 42 nel Comune di Copparo, distribuiti tra Tamara e Coccanile.

Tipologia e localizzazione degli alloggi

Gli appartamenti sono di diversa tipologia: monolocali, bilocali due e tre letto; con metrature che variano tra i 40 e i 91 mq.

La cooperativa dispone inoltre di 19 locali ad uso ufficio o attività commerciale nel quartiere Barco, tra i 40 e i 130 mq, locati ad associazioni o piccole imprese di servizi, oltre a 1 locale ad uso farmacia nel nuovo quartiere Raibosola a Comacchio.

Comune	Tipologia	Alloggi
Ferrara	Monolocali / Mini alloggi Due / Tre letti	233 346
S.Martino	Mini alloggi	3
Malborghetto	Mini alloggi Due / Tre letti	4 24
Comacchio	Mini alloggi Due letti	5 24
Portogaribaldi	Mini alloggi Due / Tre letti	19 31
Coccanile	Due letti	30
Tamara	Due / Tre letti	12
TOTALE		731



Valore del patrimonio abitativo

Il valore complessivo del patrimonio abitativo della Castello, basato sul costo residuo degli immobili al netto degli ammortamenti, ammonta a € 31,4 milioni, con un valore di mercato stimato sulla base di perizie effettuate da istituti di credito in almeno 55 milioni.

Valore del patrimonio abitativo

Costo storico dei fabbricati + manutenzioni pluriennali	€ 39.707.541
Fondi di ammortamento	€ 8.261.404
Valore residuo al netto degli ammortamenti	€ 31.446.137
Valore di mercato (stima)	€ 55.000.000

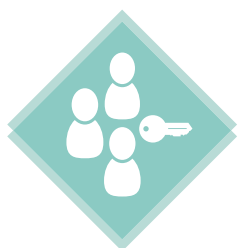
Valore della produzione

Nel 2018 la cooperativa Castello ha realizzato un Valore della produzione di 3,04 milioni di euro, tra canoni ed altri proventi, in aumento del 8,4% rispetto all'anno precedente. Ha conseguito utili netti di esercizio pari a 158.980 euro (+8,9%).

3.2 La base sociale

La Castello associa 1.001 soci così suddivisi:

Tipologia soci



Soci assegnatari
714



Soci con prenotazione
23



Soci semplici
persone fisiche
257

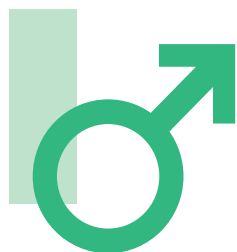


Soci persone
giuridiche
7

Genere



Femmine
542



Maschi
452

Nazionalità



Soci italiani
952 (95%)



Soci stranieri
49 (5%)

I soci stranieri provengono in prevalenza da Ucraina, Romania e Moldavia, e svolgono attività di collaborazione familiare, assistenza agli anziani e prestazioni generiche di manodopera.

La Castello associa nella sua compagine sociale anche 7 tra cooperative sociali ed associazioni ed un socio finanziatore (Coopfond - Fondo mutualistico cooperativo).

4. Le attività della Castello

4.1 Le aree di attività

La Castello svolge tre attività principali, cui corrispondono processi e funzioni aziendali specifiche:

- A) gestione dei soci e delle assegnazioni: comprende iscrizioni e dimissioni dei soci, contabilizzazione dei canoni d'uso, gestione amministrativa della cooperativa, prenotazioni, libretti autofinanziamento, solleciti, bandi di assegnazione;
- B) manutenzione degli alloggi e dei fabbricati: per assicurare nel tempo l'integrità strutturale e l'adeguamento degli edifici alle normative sul risparmio energetico e anti-sismiche;
- C) amministrazioni condominiali dei fabbricati: gestione diretta dei condomini di maggiori dimensioni; gestione del patrimonio abitativo della coop Tre Ponti di Comacchio. I fabbricati di minore dimensione o quelli in cui sono presenti anche alloggi in proprietà sono generalmente gestiti da amministratori condominiali esterni.

4.2 La gestione dei soci e delle assegnazioni

La gestione dei soci è affidata all'Ufficio Soci, che oltre a svolgere funzioni di front-office per le informazioni ai clienti si occupa della iscrizione dei nuovi soci, delle prenotazioni, della stesura dei bandi e la predisposizione delle liste di attesa.

Questo ufficio a fronte del rilascio di un alloggio predispone i bandi per la riassegnazione e provvede alla stesura di graduatorie, predispone la documentazione per l'ammissione a socio e accertato il

possesso dei requisiti per l'assegnazione. All'ufficio soci in collaborazione con l'area amministrativa è demandata anche la contabilità del prestito sociale e dei solleciti di pagamento e la gestione delle morosità.

4.3 I requisiti richiesti per l'assegnazione di un alloggio

Salvo ulteriori modifiche legislative i principali requisiti richiesti per l'assegnazione di una abitazione sono:

- cittadinanza italiana o permesso di soggiorno della durata di almeno due anni;
- residenza ovvero attività lavorativa nel Comune ove sono ubicate le abitazioni;
- non essere proprietario di alloggi nel Comune interessato all'intervento o nei Comuni immediatamente limitrofi;
- non avere un reddito complessivo superiore ai limiti previsti dalla legge e dalle convenzioni in essere per i programmi di edilizia agevolata (in genere si richiedono redditi famigliari non superiori a € 40.125)

4.4 L'attività dell'Ufficio Soci nel 2018

Nel 2018 sono state predisposte con accertamento dei requisiti per l'avvio al Cda 51 domande di ammissione a socio. Sono state predisposte 44 domande di dimissione e 7 esclusioni.

Alla fine del 2018 erano ancora iscritti in lista di attesa 30 soci che avevano già versato la quota di prenotazione.

Movimentazione soci

Domande di adesione alla cooperativa	51
Domande di dimissione	44
Esclusioni da socio	7
Soci in attesa di assegnazione (prenotati)	30

L'Ufficio Soci ha provveduto a riassegnare nel 2018 ad altrettanti soci 43 alloggi, di cui 8 in mobilità e 6 in voltura da familiari deceduti o separati. Oltre agli alloggi si è provveduto al ripristino ed all'assegnazione di un negozio.

Movimentazione alloggi

Alloggi rilasciati	40
Alloggi riassegnati	43 (di cui 6 arredati)
di cui:	
– per mobilità	5
– per voltura da famigliari deceduti o separati	6
Alloggi vuoti da assegnare	17 (erano 23 nel 2017)
Posti auto/moto/cantine riassegnati	18

Sono state effettuate inoltre riassegnazioni di 18 posti auto/moto e cantine.

I corrispettivi per l'assegnazione

I corrispettivi mensili per l'assegnazione (canoni d'uso) variano a seconda della tipologia e localizzazione dell'alloggio, da € 169 a € 452. I corrispettivi iniziali (Quote Contributive Iniziali) rimborsabili al termine dell'assegnazione variano da € 6.400 a € 25.000.

La gestione delle morosità

Nel 2018 sono stati spedite ai soci assegnatari in ritardo nei pagamenti dei canoni 309 lettere di sollecito, e avviate 3 nuove pratiche legali per il recupero delle morosità.

Nel corso dell'anno, al termine di azioni legali, sono stati eseguiti 2 sfratti esecutivi.

L'autofinanziamento sociale

L'ufficio amministrativo in collaborazione con l'Ufficio soci cura inoltre la gestione del prestito sociale predisponendo e aggiornando i libretti di autofinanziamento. Al 31 dicembre 2018 i libretti di autofinanziamento della cooperativa erano 150, con una giacenza media di € 5.000 per libretto.

4.5 Le attività dell'Ufficio Tecnico: La manutenzione degli alloggi e dei fabbricati

Le attività di gestione delle manutenzioni nei fabbricati e negli alloggi sono affidate all'Ufficio Tecnico della cooperativa che si occupa anche della stesura dei contratti con le imprese di costruzione ed impiantistiche e del coordinamento dei professionisti incaricati della progettazione e direzione dei lavori, dell'adeguamento normativo degli impianti oltre a rispondere alle emergenze.

Gli interventi di manutenzione sugli alloggi nel 2018

Come prassi ormai consolidata da molti anni, gli alloggi vengono ripristinati prima della riassegnazione.

Dopo un sopralluogo nell'alloggio, per determinarne lo stato di consistenza, viene predisposto un programma dei lavori necessari per consegnare l'alloggio al nuovo assegnatario nelle migliori condizioni. Il ripristino degli alloggi può richiedere interventi minimi (tinteggiatura) oppure interventi di totale ristrutturazione (pavimenti, infissi, sanitari, impianti).

In questo modo la cooperativa provvede a rigenerare nel tempo lo standard qualitativo degli alloggi preservandone il valore per le generazioni future. Basti pensare che negli ultimi 20 anni il numero degli alloggi ripristinati è stimato in oltre 330, per una spesa complessiva di circa 2 milioni di euro.

Nel solo esercizio 2018 sui 32 alloggi riassegnati sono state effettuate le seguenti manutenzioni, per una spesa complessiva di € 237.200:

Tipologia interventi manutentivi negli alloggi riassegnati	N. alloggi	Spesa
Ristrutturazione completa (pavimenti, infissi, sanitari, impianto elettrico ecc.)	6	119.000 €
Tinteggiatura + impianti	9	50.750 €
Tinteggiatura	17	67.450 €
Totale interventi manutentivi negli alloggi	32	237.200 €

Chiamate e segnalazioni di guasti

Una parte importante dell'attività dell'Ufficio tecnico della cooperativa riguarda il presidio quotidiano delle emergenze e delle segnalazioni di guasti nei fabbricati e negli alloggi. Nel 2018 l'Ufficio tecnico ha risposto a 244 chiamate e segnalazioni di guasti nei fabbricati e negli alloggi, di cui risolte 199, ancora da evadere, o in fase di risoluzione 45.

Il Programma di manutenzioni straordinarie 2017-2021

Il Consiglio di Amministrazione nella seduta del 31 agosto 2017 aveva approvato un Programma di manutenzioni straordinarie per il periodo 2017-2021.

Il Programma, oltre ad altri interventi minori, prevedeva la realizzazione di cappotti termici dei fabbricati della zona Doro, di Pontelagoscuro e di via del Melograno. I cappotti termici miglioreranno l'efficienza energetica degli edifici e contribuiranno a un miglioramento dell'aspetto estetico delle facciate e dei ballatoi, sulla base del modello già ultimato in via Allende.

Il Programma prevedeva inoltre la realizzazione di ascensori nei fabbricati di Tamara e Malborghetto, l'adeguamento normativo degli ascensori montacarichi nei fabbricati del Doro e la graduale sostituzione di 40 caldaie a condensazione con relativa sistemazione delle canne fumarie ormai obsolete in diversi plessi condominiali a Ferrara e Porto Garibaldi.

Nel programma dei lavori concordati con i comitati di gestione è previsto inoltre il rifacimento di linee idriche principali nei fabbricati in Ippolito Nievo, oltre alla realizzazione di nuove cantine.

Le previsioni di spesa

Nel complesso tra il 2017 ed il 2021 il Programma prevede una spesa complessiva di oltre € 5,5 milioni, di cui circa € 1,5 milioni è stanziato per il ripristino di almeno 150 alloggi in quattro anni a seguito rilascio. Per il finanziamento dei lavori sono stati accesi mutui ipotecari a 15/20 anni e sono previsti contributi comunitari per il risparmio energetico (GSE) e agevolazioni fiscali per il risparmio energetico (ecobonus). Nel 2017 sono stati effettuati lavori per € 700.000. Nel 2018 si è completata la realizzazione di cappotti in due grandi plessi condominiali di via Allende a Ferrara e altri 4 interventi saranno completati nel 2019 e nel 2020. L'ammontare delle spese per interventi di manutenzioni straordinarie dei fabbricati nel 2018 ammonta ad oltre € 650.000 postati in ammortamento che si aggiungono alle spese sostenute per la manutenzioni effettuate degli alloggi.

Tre nuovi alloggi a Comacchio

All'Ufficio Tecnico è affidata anche la gestione del cantiere per la realizzazione di tre alloggi nel quartiere Raibosola a Comacchio, da destinare all'assegnazione in proprietà a costi convenzionati con il Comune. Il cantiere è stato aperto nel mese di ottobre 2017, ed è previsto il termine lavori entro il 2019, con consegna dei primi alloggi entro l'estate.

Gli alloggi saranno certificati in classe A/B e saranno dotati di impianti fotovoltaici e riscaldamento a pavimento autonomo.

Gli alloggi saranno proposti ai soci interessati sia in vendita sia con la formula dell'assegnazione a proprietà indivisa o patto di futura vendita.

4.6 Le amministrazioni condominiali dei fabbricati

Un'importante attività svolta dagli uffici amministrativi della cooperativa riguarda l'amministrazione condominiale dei fabbricati di maggiori dimensioni.

Nell'ambito di questa attività vengono predisposti, in collaborazione con i Comitati di gestione, i bilanci preventivi e consuntivi di 8 plessi condominiali e di 485 soci assegnatari con la rendicontazione dei consumi idrici ed energetici individuali (nel caso di riscaldamento centralizzato) e delle spese condominiali comuni.

I Bilanci condominiali, con l'indicazione delle spese comuni vengono approvate in apposite assemblee di fabbricato, mentre i conteggi relativi ai consumi domestici individuali vengono comunicate ai soci con comunicazioni riservate.

L'ufficio amministrativo cura inoltre la contabilità della coop Treponti di Comacchio e delle spese condominiali relative ai suoi 60 soci.

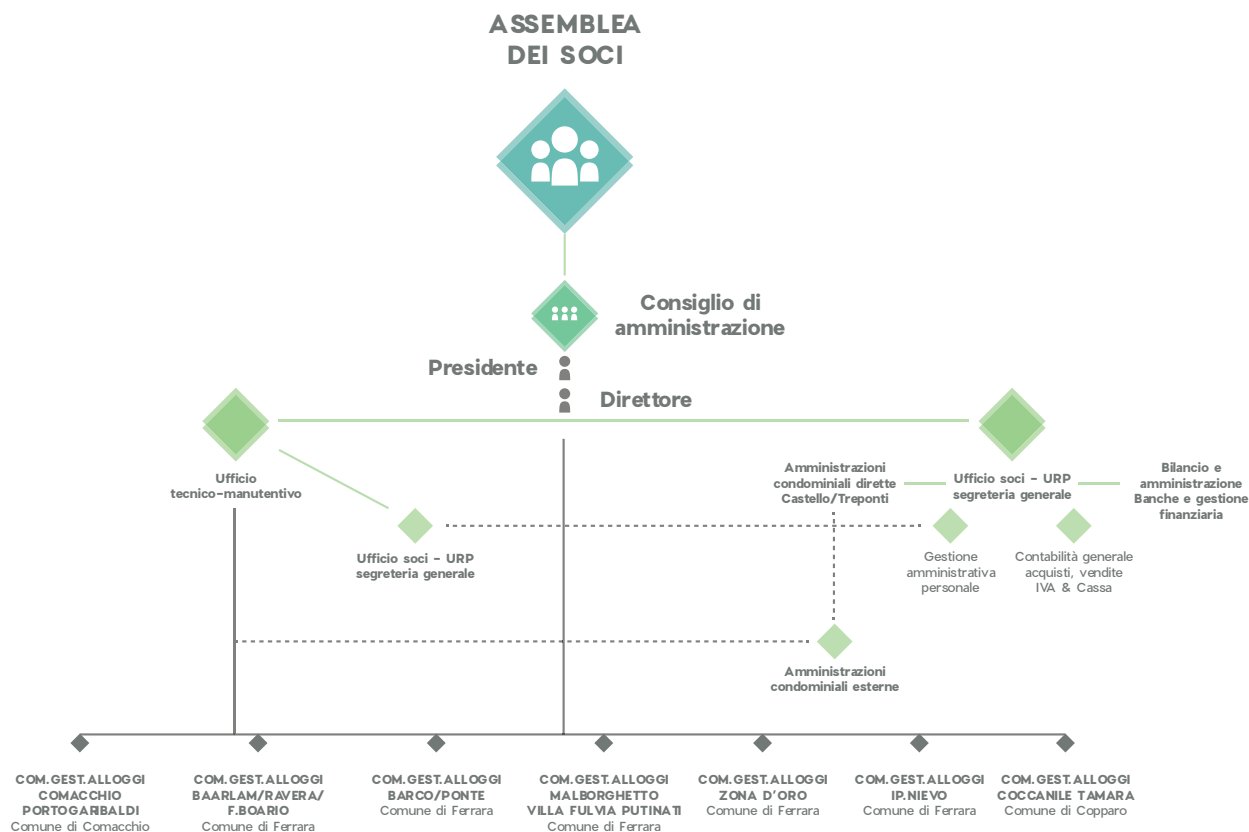
I plessi condominiali di minori dimensioni a Comacchio e a Porto Garibaldi, o quelli di Ferrara in cui oltre ad alloggi della cooperativa sono presenti anche alloggi in proprietà privata, sono generalmente affidate in gestione ad amministratori condominiali esterni.

5. La governance e la struttura organizzativa della Castello

5.1 La struttura organizzativa della Castello

Per lo svolgimento delle sue attività la cooperativa si è data una struttura organizzativa con una chiara definizione di ruoli e mansioni operative, attraverso organigrammi e mansionari disponibili per i soci.

Il nuovo organigramma della cooperativa, approvato dal Cda nel giugno 2017, e riportato nella figura seguente, oltre all'introduzione del ruolo del Direttore generale dott. Massimo Buriani, conferma due ruoli di responsabilità nelle persone del geom. Simone Piva e della rag. Silvia Gilli, rispettivamente per la conduzione dell'Ufficio Tecnico e dell'Ufficio Amministrativo, affiancati da tre collaboratori fortemente orientati al servizio ed al bisogno dei soci nel front-office e nell'Ufficio Soci.



5.2 I dipendenti e i collaboratori

Nell'organizzazione della Castello si contano:

- 2 quadri direttivi in amministrazione (part time)
- 1 funzionario (geometra) nell'Ufficio Tecnico (tempo pieno)
- 3 dipendenti amministrativi (Part time 90%)

Il nuovo organigramma affida un importante ruolo di coordinamento tra le problematiche abitative dei soci assegnatari e la direzione della cooperativa ai Comitati di Gestione dei fabbricati, che spesso svolgono un lavoro oscuro, non apprezzato ma fondamentale per migliorare il senso del bene comune.

5.3 La gestione sociale della cooperativa

I Comitati di gestione e i rappresentanti di fabbricato

La manutenzione, gestione e amministrazione delle parti e impianti comuni, nonché la sorveglianza del plesso sono effettuate nel rispetto di quanto deliberato dal Consiglio di amministrazione da un Comitato di gestione formato da soci assegnatari, da eleggersi fra tutti i soci che si sono resi disponibili per ogni fabbricato.

Possono essere nominati anche i conviventi, mariti o mogli e figli dei soci assegnatari purché residenti.

In occasione delle elezioni dei Comitati di gestione di fabbricato, prima della

data di voto, sarà fatta preventiva informazione ai soci, per consentire agli stessi di comunicare, presso gli uffici della cooperativa, la propria disponibilità. Il Comitato di gestione può nominare un rappresentante di fabbricato. Comitati di gestione e rappresentanti di fabbricato in collaborazione con gli uffici amministrativa partecipano alla predisposizione dei bilanci condominiali e segnalano all'Ufficio tecnico gli interventi di manutenzione necessari al condominio.

Il Comitato di gestione sociale

L'insieme dei comitati di gestione e dei rappresentanti di fabbricato costituisce il Comitato di gestione sociale della cooperativa. È un organismo di autogestione che integra e affianca il Consiglio di Amministrazione nella gestione dei regolamenti d'uso dei fabbricati, nella individuazione delle priorità nei programmi di manutenzione straordinaria da sottoporre al Cda, nella promozione dell'attività associativa, culturale e ricreativa dei soci.

In genere il Comitato di gestione sociale viene convocato due/tre volte all'anno.

Assemblee e riunioni generali

Nel 2018 in cooperativa si sono tenute un'assemblea generale per l'approvazione del Bilancio partecipata da 114 soci tra presenti e deleghe e circa 30 assemblee di fabbricato con una presenza media pari al 15% degli assegnatari.

Sono state convocate 3 riunioni generali dei Comitati di gestione sociale per la presentazione e valutazione dei programmi di manutenzione e la rendicontazione del loro stato di avanzamento.

5.4 I regolamenti interni

Il funzionamento della cooperativa è normato da una serie di regolamenti approvati nella Assemblea dei soci del 22 ottobre 2016:

Regolamento di assegnazione, mobilità e rilascio alloggi

Stabilisce le modalità di assegnazione in godimento degli alloggi ed in proprietà, le modalità di predisposizione dei bandi, i criteri di formazione delle graduatorie e le modalità di versamento dei corrispettivi per l'assegnazione.

Regolamento d'uso dei fabbricati e degli alloggi

Individua gli spazi comuni ed indivisibili dei fabbricati e degli impianti fino al punto di diramazione, e le spese di manutenzione e gestione che fanno direttamente carico ai soci assegnatari. Con le disposizioni concernenti le norme di comportamento da tenere nelle unità immobiliari e negli spazi comuni.

Regolamento posti auto, parti comuni e barriere architettoniche

Stabilisce i criteri e le graduatorie per l'assegnazione dei posti auto e delle cantine condominiali.

Regolamento ripartizione spese per servizi e utenze

Individua la ripartizione delle spese di competenza del bilancio della cooperativa, del bilancio di gestione condominiale o di competenza diretta dei soci assegnatari.

Regolamento comitati di gestione fabbricati

Norma i compiti e le funzioni dei comitati di gestione dei fabbricati, e delle modalità di elezione.

Regolamento assemblee dei soci di fabbricati

Stabilisce le finalità delle assemblee ordinarie o straordinarie dei soci di fabbricato, e le modalità con le quali il comitato di gestione convoca, le presiede e ne verbalizza i risultati.

Regolamento del comitato sociale della cooperativa

Il comitato di gestione sociale è un organismo di autogestione della cooperativa formato dai comitati di gestione e rappresentanti di fabbricato. Il regolamento ne stabilisce ruolo e funzioni e modalità di convocazione.

Regolamento per la raccolta del prestito sociale

Disciplina la raccolta del risparmio presso i soci prevista dallo Statuto sociale ed effettuata nel rispetto delle normative pubbliche.

5.5 Gli organismi di controllo

Il bilancio della cooperativa è controllato da un Collegio Sindacale, che svolge le funzioni di vigilanza amministrativa e revisione legale previsti dal Codice Civile, e da una Società di Revisione Indipendente che ne ha certificato la rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Castello e del risultato di esercizio, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

6. Il bilancio della cooperativa

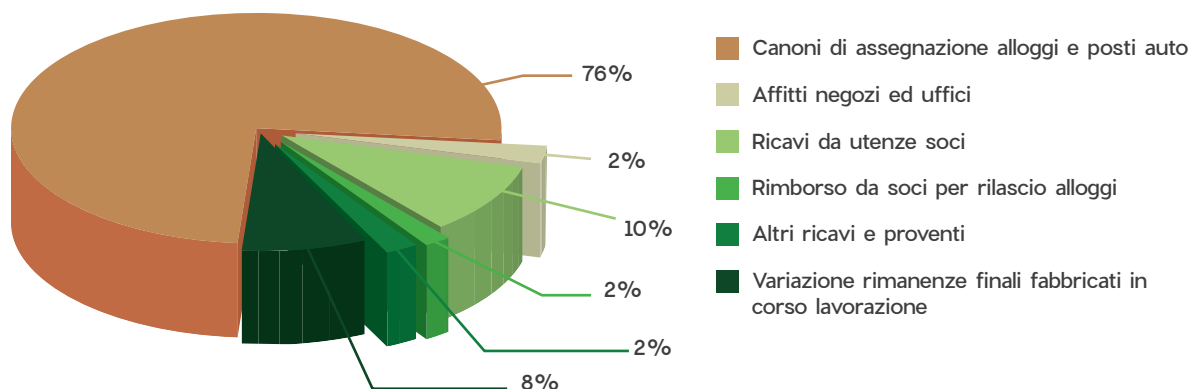
6.1 Valore della produzione

La cooperativa ha realizzato nel 2018 un valore della produzione di € 3.038.298 con un incremento dell'8,4% rispetto all'anno precedente. La quota prevalente di tale valore è data dai ricavi per canoni d'uso e affitti di uffici e negozi (€ 2.368.551).

Altri € 307.216 sono ricavi fatturati ai soci per il rimborso delle spese di gestione condominiale (riscaldamento e utenze condominiali), oltre ai servizi erogati per la gestione condominiale diretta della cooperativa.

A questa voce sono da aggiungere i inoltre i ricavi che derivano dai rimborsi richiesti ai soci uscenti a titolo di contributo per le spese di ripristino degli alloggi al momento del rilascio, oltre ad altri proventi per rimborsi assicurativi e sopravvenienze attive. Il valore delle rimanenze finali costituite dallo stato di avanzamento dei fabbricati in corso di lavorazione a Comacchio (Cantiere 3 alloggi in zona Raibosola) ammonta ad € 247.950.

Ricavi	2018	2017	Var %
Ricavi delle vendite e delle prestazioni, di cui:	2.728.653	2.717.602	0,4%
- Canoni di assegnazione alloggi e posti auto	2.293.501	2.282.949	0,5%
- Affitti negozi ed uffici	75.050	80.838	-7,2%
- Ricavi da utenze soci	307.216	307.195	0,0%
- Rimborso da soci per rilascio alloggi	52.886	46.620	13,4%
Altri ricavi e proventi	61.696	84.354	-26,9%
Variatione rimanenze finali fabbricati in corso lavorazione	247.950		
A) Totale Valore della produzione	3.038.298	2.801.956	8,4%



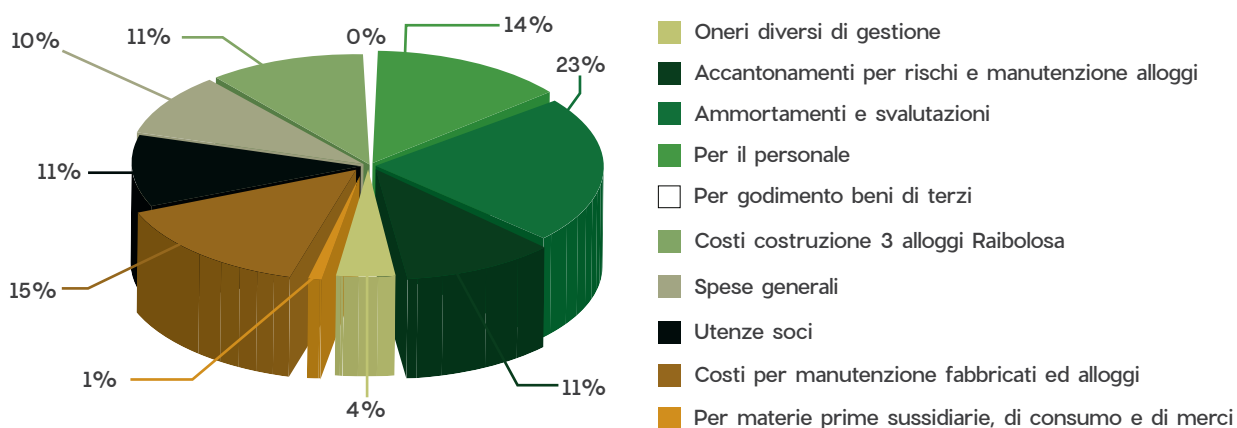
6.2 Costi della produzione

Per realizzare la produzione la cooperativa ha sostenuto costi totali per € 2.537.784. Tra cui oltre 1 milione di euro sono i servizi di gestione, rappresentati in misura predominante dai costi imputati nell'esercizio per le manutenzioni degli alloggi e fabbricati, dalle utenze condominiali e dalle spese generali. A tali costi vanno aggiunti i costi imputati nell'esercizio dei 3 alloggi in costruzione a Comacchio (€ 286.125).

Le spese per il personale pari a € 345.170 sono diminuite del 8,6%.

Una voce consistente dei costi della cooperativa è rappresentata dalle quote di ammortamento ordinarie dei fabbricati (€ 580.221) e dagli accantonamenti straordinari destinati alla salvaguardia e manutenzione del nostro patrimonio edilizio (€ 284.000), oltre che per la copertura di rischi legali e rischi di insolvenza.

Costi	2018	2017	Var %
Per materie prime sussidiarie, di consumo e di merci	24.589	7.756	217%
Per servizi di cui:	1.185.885	982.458	20,7%
- Costi per manutenzione fabbricati ed alloggi	378.204	470.038	-19,5%
- Utenze soci	276.488	292.323	-5,4%
- Spese generali	245.069	220.097	11,3%
- Costi costruzione 3 alloggi Raibolosa	286.125		
Per godimento beni di terzi	9.722	11.010	-11,7%
Per il personale	345.170	377.562	-8,6%
Ammortamenti e svalutazioni	580.221	564.264	2,8%
Accantonamenti per rischi e manutenzione alloggi	284.000	165.000	76,3%
Oneri diversi di gestione	108.197	95.833	12%
C) Totale Costi della produzione	2.537.784	2.203.883	15,2%



6.3 Gestione finanziaria

Nella gestione finanziaria si evidenzia nel 2018 un sensibile miglioramento della posizione netta grazie a proventi straordinari ricevuti dall'esito positivo di un contenzioso con istituto bancario ferrarese. Tra gli oneri finanziari sono conteggiati gli interessi riconosciuti ai soci a titolo di remunerazione del prestito sociale. Nel 2018 il prestito sociale è aumentato del 26,9%, attestandosi ad € 786.875.

C) Totale proventi e oneri finanziari	-157.093	-280.028	-43,9%
Risultato prima delle imposte	343.422	318.044	8,0%
Imposte sul reddito di esercizio (-)	-184.443	-172.000	7,2%
Utile dell'esercizio	158.980	146.044	8,9%

6.4 Il risultato di esercizio

Al netto delle imposte, la cooperativa presenta nel 2018 un utile di esercizio di € 159.980, con un incremento del 8,9% rispetto all'anno precedente.

6.5 Lo stato patrimoniale della cooperativa

La cooperativa ha realizzato negli oltre 40 anni della sua storia un patrimonio immobiliare costituito da 731 alloggi distribuiti in 24 complessi condominiali oltre a 19 tra negozi ed uffici. Si tratta di un patrimonio indivisibile e intergenerazionale, per la cui manutenzione e riqualificazione la cooperativa ha investito e investe ogni anno somme crescenti al fine di mantenerne il valore d'uso anche per le generazioni future.

Il Valore di questo importante patrimonio immobiliare al netto dei fondi di ammortamento è contabilizzato nel bilancio a oltre € 31,4 milioni (a fronte di un valore di mercato che è stimato a quasi il doppio).

All'attivo della cooperativa sono contabilizzati inoltre crediti verso i soci per canoni d'uso e QCI da versare per oltre € 600.000 e disponibilità liquide per 2,2 milioni di euro derivanti dall'incasso anticipato di mutui a lungo termine ottenuti nel corso dell'esercizio per finanziare il programma di manutenzioni straordinarie.

Attivo	2018	2017	Var %
Immobilizzazioni di cui:	31.470.649	31.508.582	-0,1%
Immobilizzazioni immateriali (manutenzioni pluriennali)	1.815.840	1.510.484	20,2%
immobilizzazioni materiali (terreni e fabbricati)	29.630.297	29.978.580	-1,2%
Immobilizzazioni finanziarie (partecipazioni)	24.512	19.518	25,6%
Attivo circolante di cui:	3.116.410	1.133.493	174,9%
Crediti vs soci (canoni da versare)	124.907	129.214	-3,3%
Crediti vs soci (QCI da versare)	489.779	518.456	-3,8%
Crediti tributari e altri crediti	119.595	102.646	16,5%
Disponibilità liquide	2.125.179	383.178	454,6%
Ratei e risconti attivi	106.292	32.057	231,6%
A) TOTALE ATTIVO	34.693.351	32.674.133	6,2%

La costruzione e la manutenzione degli immobili è finanziata in parte con risorse proprie e in parte con risorse di terzi. Le risorse proprie della cooperativa sono rappresentate dal Patrimonio netto (€ 12,2 milioni) formato dal capitale sociale e dalle riserve indivisibili costituite con gli utili degli anni precedenti e con i contributi statali e regionali ottenuti a fondo perduto. A queste risorse sono da aggiungere i fondi accantonati per far fronte alle manutenzioni ed ai rischi (€ 1.006.391).

Le risorse di terzi sono i debiti contratti dalla cooperativa per la costruzione degli immobili (tra cui debiti verso banche e debiti per contributi regionali ottenuti per la realizzazione dei programmi edilizi per un totale di € 11,7 milioni).

Al finanziamento degli investimenti hanno contribuito anche i soci assegnatari attraverso il versamento di una Quota Contributiva Iniziale (QCI) non fruttifera (pari a € 6,6 milioni). La QCI viene restituita al socio al momento del rilascio dell'alloggio e reintegrata nella successiva assegnazione. Tra i debiti della cooperativa rientra anche il prestito sociale non vincolato e fruttifero dei soci (€ 786.875).

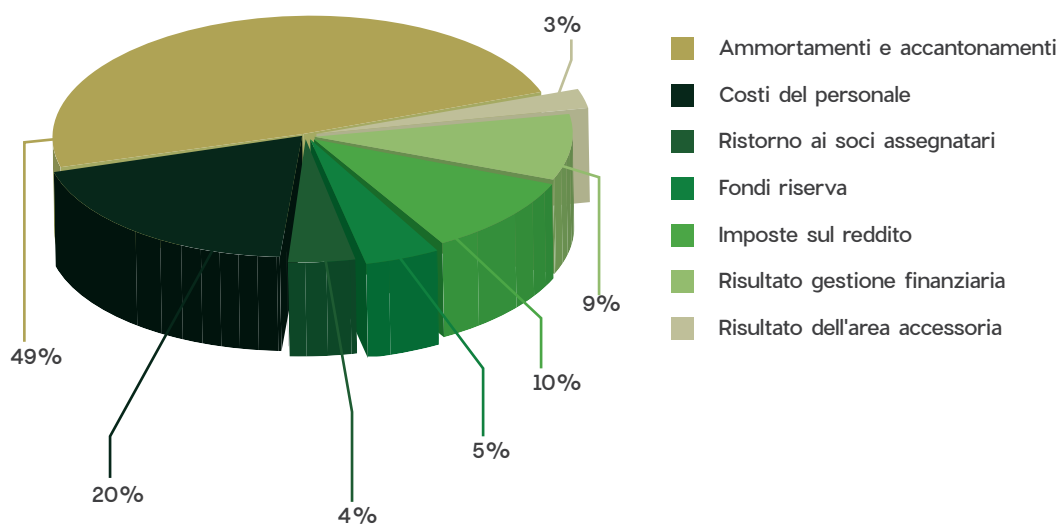
Passivo	2018	2017	Var%
Patrimonio netto di cui:	12.277.740	12.137.372	1,2%
Capitale sociale	441.605	400.532	10,3%
Riserve indivisibili	11.677.155	11.590.796	0,7%
Utile dell'esercizio	158.980	146.044	8,9%
Fondi per rischi ed oneri di manutenzione	1.006.391	734.061	37,1%
Trattamento di fine rapporto subordinato	61.862	57.119	8,3%
Debiti di cui:	21.274.460	19.660.597	8,2%
Debito Vs soci (c.to finanziamento Qci)	6.645.684	6.597.986	0,7%
Debito Vs. soci (c.to prestito sociale)	786.875	620.093	26,9%
Debito vs Banche	10.085.333	8.784.202	14,8%
Altri debiti (Contributi Regione, debito vs. soci a credito e altri)	2.995.826	3.012.544	-0,6%
Debito vs Altri finanziatori		13.586	-100,0%
Debito vs. Fornitori	690.583	618.608	11,6%
Debito vs. Imposte, tributi, Inps	70.159	13.578	416,7%
Ratei e risconti passivi	72.898	84.983	-14,2%
B) TOTALE PASSIVO	34.693.351	32.674.132	6,2%

6.6 Il valore aggiunto

CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO A VALORE AGGIUNTO

RIPARTIZIONE VALORE AGGIUNTO

	2018	2017	Var %	
Ricavi delle vendite	2.976.602	2.717.602	9,5%	
Altri ricavi e proventi	-	-	-	
VALORE DELLA PRODUZIONE OPERATIVA	2.976.602	2.717.602	9,5%	
Costi esterni operativi	873.775	546.924	64,5%	
Costi per servizi a fabbricati e alloggi	361.421	454.300	-23,1%	
Valore aggiunto	1.741.406	1.716.378	1,5%	100,0%
Costi del personale	345.170	377.562	-8,9%	19,8%
MARGINE OPERATIVO LORDO	1.396.236	1.338.816	4,3%	
Ammortamenti e accantonamenti	849.221	729.264	16,4%	48,8%
RISULTATO OPERATIVO	547.015	609.552	-10,3%	
Risultato dell'area accessoria	-46.501	-11.479		
EBIT NORMALIZZATO	500.514	598.073	12,4%	
Risultato dell'area straordinaria	-	-	-	
EBIT INTEGRALE	500.514	598.073	12,4%	
Proventi finanziari	172.561	757		
Oneri finanziari banche	-323.625	-275.564		18,6%
Oneri finanziari prestito sociale	-6.027	-5.222		0,3%
RISULTATO GESTIONE FINANZIARIA	-157.091	-280.029		
RISULTATO LORDO	343.423	318.044	8,0%	
Imposte sul reddito	184.443	172.000	7,2%	10,6%
RISULTATO NETTO	158.980	146.044	67,4%	9,1%
Destinazione dell'Utile di esercizio				
Fondi riserva	73.907	86.359,00	5,9%	4,2%
Fondo mutualistico cooperativo - COOPFOND	10.073	9.686		0,6%
Ristorno ai soci assegnatari	75.000	50.000,00		4,3%



Il valore aggiunto misura quanto viene prodotto con le attività della cooperativa al netto dei costi esterni e dei costi sostenuti per servizi (utenze, spese generali, costi costruzione, manutenzioni ecc.). Il valore aggiunto realizzato nel 2018 ammonta a € 1.741.406 (+1.5%).

La distribuzione del valore aggiunto

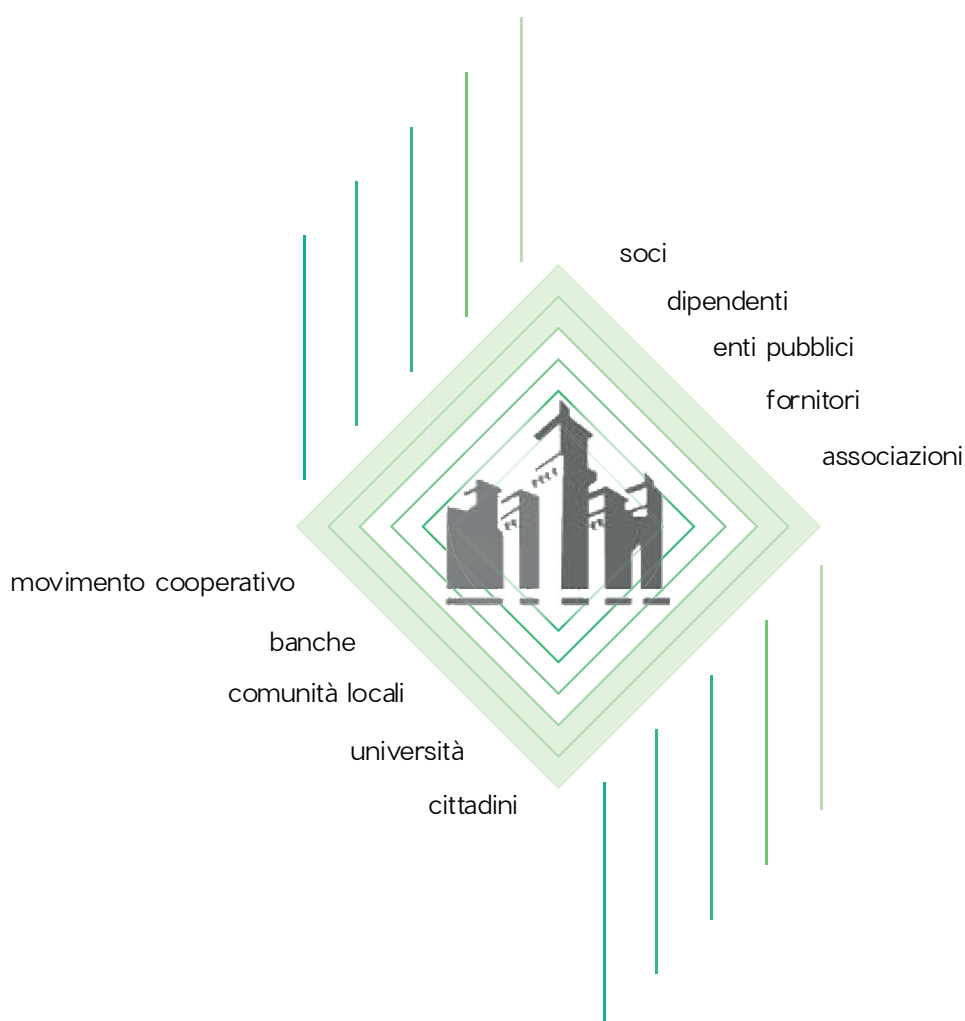
Il valore aggiunto è stato utilizzato principalmente per incrementare i fondi destinati alla salvaguardia e ricostituzione del patrimonio immobiliare ed intergenerazionale (ammortamenti e accantonamenti pari al 48,8% del valore aggiunto). Una quota del 19,8% è servita per la remunerazione del personale, mentre il 18,6% è stato utilizzato per remunerare il capitale messo a disposizione da terzi (banche e Regione Emilia-Romagna). Seguono con il 10,6% la remunerazione della Pubblica Amministrazione (tramite le imposte). Il 4,2% viene utilizzato per remunerare la società (riserve statutarie indivisibili). Ai soci viene assegnato il 4,9% del valore aggiunto come remunerazione dello scambio mutualistico (ristorno ai soci assegnatari) e remunerazione del prestito sociale.

7. La responsabilità sociale della cooperativa

7.1 I rapporti col terzo settore e le attività sociali

Essere responsabili nei confronti dei propri soci e del proprio territorio significa in primo luogo essere capaci di generare un valore per i propri soci, misurabile economicamente (il valore aggiunto), ma anche di produrre un valore per la comunità di riferimento della cooperativa misurabile in termini di ricaduta sul tessuto sociale.

Attorno alla cooperativa vi sono soggetti a cominciare dagli stessi soci, che esprimono bisogni, vincoli ed esigenze. Sono i cosiddetti "portatori di interesse" o "stakeholder". Nel caso della Castello l'insieme degli Stakeholders è rappresentato dalla seguente mappa:



Con questi soggetti la cooperativa ha stabilito vari rapporti di scambio e cooperazione ma in particolare, da diversi anni, la Castello ha ampliato i suoi orizzonti culturali e la sua missione avviando con la cooperazione sociale un'importante collaborazione, mettendo a disposizione locali e alloggi in cui sono ospitati stranieri richiedenti asilo e alloggi protetti con minori e portatori di handicap, in un'ottica di integrazione socialmente gestita.

Soci persone giuridiche

Attività svolte in collaborazione con Castello

Coop sociale Cidas	<ul style="list-style-type: none"> - gestione di una scuola di italiano ed educazione civica per richiedenti asilo in locali della cooperativa - gestione di un alloggio in località Coccanile per immigrati richiedenti asilo
Coop sociale Airone	<ul style="list-style-type: none"> - gestione di un alloggio assistito per giovani donne con minori vittime di sfruttamento e violenza
Coop Matteo 25	<ul style="list-style-type: none"> - gestione di un alloggio per immigrati richiedenti asilo in località Doro
Associazione Viale K	<ul style="list-style-type: none"> - sperimentazione di un progetto a carattere ambientale e di sostenibilità nel recupero di materiali plastici da avviare al riciclo
Associazione Casa e Lavoro	<ul style="list-style-type: none"> - gestione di due alloggi per soggetti fragili inseriti in percorsi di addestramento lavorativo, funzionali al recupero di autonomia gestionale e relazionale
Coop di abitazione Tre Ponti	<ul style="list-style-type: none"> - cooperativa indivisa di Comacchio cui Castello gestisce contabilità ed amministrazione

7.2 La vita sociale della cooperativa

Promozione sociale e culturale

La cooperativa, già da qualche anno, contribuisce a sostenere l'attività di promozione culturale del Circolo Culturale Doro, molto attivo nell'organizzazione di eventi, dibattiti e conferenze nel quartiere Doro.

Alcuni locali della cooperativa in zona Barco e in Ippolito Nievo sono stati messi a disposizione dei soci per agevolare socialità e ricreazione dei soci residenti, come corsi di informatica di base, corsi di ginnastica dolce, corsi di cucito, due biblioteche con zona lettura, rassegne cinematografiche.

Incontri e cene conviviali con la popolazione e le associazioni del quartiere

Per creare momenti di incontro ed eventi a favore della comunità e per favorirne la coesione sociale, la cooperativa ha partecipato attivamente al percorso Community Lab-Porte aperte del Comune di Ferrara. In quest'ottica la cooperativa ha favorito, tra la propria base sociale, la costituzione di associazioni di promozione culturale come "Cittadinanza attiva" e "Gruppi di Controllo di vicinato".

Cittadinanza attiva

È un'associazione di soci residenti nel quartiere Barco, cui hanno aderito anche cittadini non soci. L'associazione realizza diverse attività che promuovono il confronto e lo stare insieme.

Importante da segnalare è il cambiamento di attenzione ricevuta dalla nostra comunità nel quartiere Barco. Sono cresciute le collaborazioni con il volontariato e con l'amministrazione comunale, che ha cominciato a dare risposte e soluzioni a gran parte delle nostre sollecitazioni (come interventi sulla sicurezza viaria, potatura e abbattimento alberi, nuovi arredi e giochi per parco pubblico).

I gruppi di controllo di vicinato

Raccogliendo la piena e consapevole disponibilità di tanti dei nostri soci in accordo con il Comune e le forze dell'ordine, ci siamo resi disponibili a osservare con occhio più attento e critico a quello che la quotidianità ci presenta, con lo scopo di prevenire il disagio e allontanare le paure. Cittadinanza attiva ha favorito la costituzione dei gruppi di controllo di vicinato che in collegamento tra di loro e con le forze dell'ordine possono segnalare le situazioni più critiche. Nel 2017 sono state numerose le segnalazioni alle forze dell'ordine che in alcuni casi hanno portato a sventare reati e all'arresto di malviventi.

Campagne di prevenzione della salute

In collaborazione con AFM Farmacie Comunali di Ferrara e Anied Associazione Nazionale Endocrinologici e Diabetologi, da due anni la cooperativa ha promosso una campagna di prevenzione e controllo di glicemia e valori di colesterolo attraverso misurazioni mensili effettuate sui soci residenti e aperte alla popolazione esterna del quartiere.

Sono 191 le persone monitorate nei locali messi a disposizione dalla cooperativa alla presenza di personale specializzato.

Campagne per la sostenibilità ambientale

Nel 2018 la cooperativa ha avviato una importante sperimentazione di carattere ambientale e di sostenibilità in collaborazione con l'Associazione Viale K per la raccolta ed il recupero di materiali plastici e di oli alimentari usati, da avviare al riutilizzo e riciclo.

La cooperativa Treponti

La Castello collabora con la cooperativa a proprietà indivisa Treponti di Comacchio curandone la contabilità generale e la gestione condominiale.

7.3 Gli strumenti di comunicazione per i rapporti con il territorio e con la base sociale

La cooperativa utilizza diversi strumenti e canali di comunicazione per trasferire e ricevere informazioni alla collettività ai soci ed agli interlocutori esterni. Dispone del sito internet www.castello.org nel quale sono illustrate le modalità per ottenere l'assegnazione di un alloggio, i regolamenti, i bilanci e le principali iniziative sociali della cooperativa.

Ha predisposto una pagina Facebook Coop Castello Community attraverso la quale si propongono informazioni, immagini e campagne promozionali, oltre a ricevere commenti, condivisioni e link da parte di soci e clienti.

Infine dispone di un house-organ, Castello informa, distribuito con cadenza semestrale a tutti i soci nel quale sono

riportate le novità più importanti della vita della cooperativa, dalla disponibilità degli alloggi, alle informazioni amministrative ed allo stato di avanzamento dei programmi di manutenzione alla convocazione delle assemblee.

8. Le strategie di sviluppo

8.1 Come cambia la popolazione

I dati demografici relativi alla Provincia di Ferrara mostrano alcune tendenze nette, che determinano lo scenario entro il quale sviluppare scelte strategiche opportune per dare le necessarie risposte abitative ai mutati bisogni sociali. La popolazione complessiva è calata costantemente nell'ultimo decennio, perdendo 7.679 residenti tra il 2007 e il 2017. L'età media dei residenti è di oltre 48 anni, mentre l'incidenza della popolazione straniera è dell'8,6%. Un dato rilevante riguarda la denatalità, fattore dal costante saldo negativo (nel 2016 il saldo naturale è stato di -2.681, che sommato al saldo migratorio dà un passivo annuo di -3.074). Anche il numero di famiglie è lievemente ma costantemente in calo nell'ultimo quinquennio (-0,31 registrato tra 2015 e 2016), ma soprattutto cala il numero di componenti medi, ora intorno al 2,16 indicando la sempre maggiore presenza di nuclei monofamiliari sul territorio.

8.2 Vincoli e opportunità della nuova legge urbanistica regionale: rigenerazione urbana e sostenibilità ambientale

Mentre da un lato ricomincia a emergere con forza la necessità di provvedimenti utili a rispondere al bisogno di casa per i redditi meno protetti, dall'altro diviene sempre più evidente che a questa nuova

domanda di case non è possibile dare risposta utilizzando nuovo suolo e creando nuove periferie. A questa la sfida ha cercato di rispondere la Regione Emilia-Romagna con i nuovi strumenti urbanistici delineati nella legge regionale n. 24/2017 "Disciplina regionale sulla tutela e uso del territorio".

Le principali finalità della nuova legge sono:

- 1) migliorare la vivibilità delle città con politiche di rigenerazione urbana arricchendo la qualità ambientale, la sicurezza sismica e altro;
- 2) contenere il consumo del suolo introducendo il principio del «consumo del suolo a saldo zero»;
- 3) vietare la dispersione insediativa;
- 4) semplificare le procedure ed il sistema dei piani a livello comunale.

Per realizzare tali obiettivi la nuova legge richiede ai Comuni di dotarsi di un Ufficio di Piano e di un nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG) in sostituzione dei precedenti, prevalentemente orientato al riuso ed alla rigenerazione del territorio urbanizzato. Il PUG dovrà limitare e disincentivare la possibilità di nuovi insediamenti in espansione ed incentivare la riqualificazione ed il riuso del patrimonio esistente.

8.3 Le prospettive per la proprietà indivisa

Dal livello nazionale, come da quello locale, non si intravedono ancora a breve opportunità di nuovi interventi edificatori di alloggi da assegnare in godimento in modo agevolato, sul modello della proprietà indivisa utilizzando i nuovi strumenti urbanistici. Quando si parla di housing sociale (abitazioni destinate a

popolazione con basso reddito e fragilità) si fa ancora riferimento a un modello ancora sostanzialmente pubblico.

Tuttavia, la strada maestra che il prossimo futuro sembra indicare alla cooperazione di abitanti è nel recupero e riqualificazione del patrimonio abitativo già esistente. Condividiamo l'obiettivo di consumo zero di suolo entro 5 anni ed è con questo spirito che guarderemo alle nuove opportunità legate ad interventi mirati nella cosiddetta rigenerazione urbana sia di singoli edifici che di intere aree periferiche. Se ce ne sarà data la possibilità, come proprietà indivisa andremo a ricercare in questo ambito le nuove opportunità di crescita.

La transizione demografica

L'evoluzione dei fabbisogni abitativi nel territorio ferrarese – segnato da denatalità e aumento della popolazione anziana – ci obbliga a ripensare le nostre strategie di sviluppo. Per questo ci stiamo impegnando per adeguare l'offerta abitativa alle nuove domande. Sono emerse ad esempio negli ultimi mesi domande di abitazioni arredate, da parte di giovani coppie alla prima esperienza di vita in comune, o da parte di persone che escono da esperienze familiari fallimentari (separati o divorziati) alla ricerca di soluzioni abitative transitorie. Studenti, lavoratori pendolari, insegnanti o impiegati trasferiti per lavoro a Ferrara, e così via. Un interesse crescente stanno riscuotendo le esperienze di co-housing (co-abitazione) soprattutto quando integrate da servizi. La composizione anagrafica della nostra base sociale, caratterizzata da un'elevata presenza di nuclei mono familiari, da un'età media superiore alla media, da crescente fragilità sociale, orienta la nostra proposta non solo

nella progettazione di percorsi e servizi tesi ad aumentare il benessere abitativo ma anche nella progettazione di spazi collettivi condivisi e aperti alla collettività nei quali integrare servizi abitativi e servizi sociali. È una visione allargata di "housing sociale", da non confondere con la tradizionale edilizia residenziale pubblica, nella quale la cooperativa Castello può ancora giocare un ruolo. L'esperienza di questi primi nostri 40 anni di gestione di alloggi a proprietà indivisa ci permette di portare in dote la nostra competenza immobiliare e manutentiva e una visione di sostenibilità negli interventi ambientali, urbanistici e sociali in grado di assicurare la continuità intergenerazionale dell'attività e del patrimonio della cooperativa.

8.4 La qualità dell'abitare in Coop Castello

Nell'estate del 2018 il CDA della Castello ha deciso di svolgere un'indagine multidimensionale sui soci attraverso la somministrazione di un questionario per indagare aspetti anagrafici, di gradimento, di comunicazione e di fabbisogno di servizi socio-assistenziali e socio-sanitari. I risultati di questa indagine sono stati preannunciati in concomitanza alla presentazione del bilancio di responsabilità sociale 2017 ma sono rendicontati più dettagliatamente in questo bilancio sociale dell'esercizio 2018. A partire dagli esiti del questionario la Coop Castello ha avviato percorsi importanti per migliorare la qualità del vivere abitativo e ampliare la gamma dei servizi andando incontro alle esigenze riscontrate.

La situazione demografica

Dalle risposte ottenute sul numero dei componenti del nucleo familiare si evince che il sondaggio ha coinvolto almeno 887 inquilini della cooperativa, la maggior parte dei quali ha più di 51 anni (64%).

Dall'analisi dei risultati sono emerse inoltre alcune indicazioni di ordine demografico e sociale: La popolazione femminile rappresenta il 53% del campione, il 43% dei residenti ha oltre 65 anni, il 42,5% vive sola nell'alloggio, il 12% della popolazione residente dichiara disabilità ed il 5% risulta essere non autosufficiente. Il nucleo familiare si prende cura della persona disabile o non autosufficiente nel 69% dei casi. Mentre il 36% si avvale di assistenza esterna. Un quadro demografico e sociale che evidenzia l'emergere di un complesso di bisogni e necessità sociali destinato ad acuirsi sempre più nei prossimi anni, con l'aumento dell'età media degli assegnatari e l'aumento dei nuclei mono-famigliari.

Il questionario

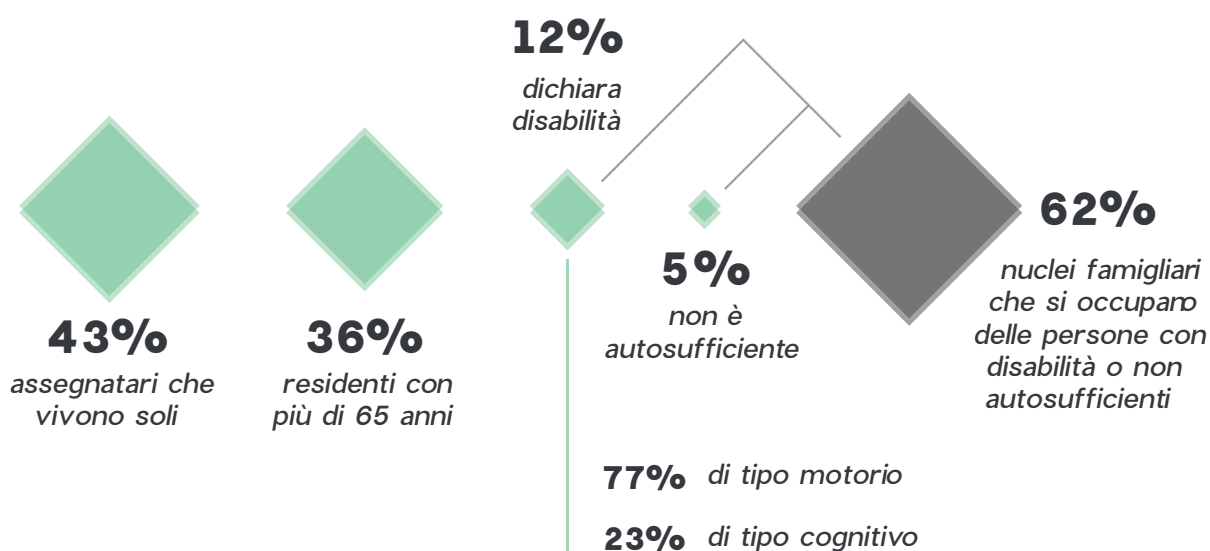


731 questionari distribuiti



511 questionari raccolti

Una istantanea dei residenti



Il gradimento dei servizi

Il questionario ha indagato anche il gradimento degli assegnatari sui servizi e sul personale della cooperativa Castello. I risultati sono complessivamente confortanti. Su una scala da 0 a 7 la valutazione si è mediamente collocata, per le varie voci indagate, tra 4,89 e 6,0, con valutazioni particolarmente positive sulla cortesia e competenza del personale. Anche la valutazione sulla qualità dell'alloggio, relativamente alle condizioni del mercato degli affitti, risulta molto soddisfacente. Valutazioni sostanzialmente positive anche sulla qualità ed i tempi di risposta dei servizi di manutenzione, per i quali sono tuttavia possibili margini di miglioramento.

Sono soddisfatto della cortesia e della competenza del personale della Cooperativa



Sono soddisfatto dei tempi di risposta per i servizi di manutenzione



Sono soddisfatto delle modalità con cui entri in contatto con il personale della Cooperativa



Sono soddisfatto della qualità dei lavori di manutenzione fatti



Sono soddisfatto delle informazioni che la Cooperativa fornisce



Sono soddisfatto delle attività e dei servizi della Cooperativa



Considerando l'offerta abitativa sul mercato, sono soddisfatto della qualità del mio alloggio



Sono soddisfatto della chiarezza dei documenti di rendicontazione delle spese relative ai servizi condominiali



Sono soddisfatto delle condizioni del fabbricato in cui vivi



Sono soddisfatto del servizio reso dal rappresentante e dai componenti del comitato di gestione del mio fabbricato



I fabbisogni assistenziali e socio-sanitari giudicati prevalenti dai soci

La cooperativa Castello ha indagato inoltre la propria base sociale per individuarne i bisogni prevalenti ed emergenti. Sono emerse una gamma di esigenze e bisogni che abbiamo raggruppato in due tipologie:

Richiesta di servizi socio-assistenziali



Assistenza diurna agli anziani: (164)
Consegna spesa a domicilio: (127)
Consegna farmaci a domicilio: (117)
Disbrigo pratiche amministrativa: (111)
Servizi di asilo e animazione per infanzia: (36)
Servizio babysitting a domicilio: (29)

Richiesta di servizi socio-sanitari



Servizi di assistenza infermieristica: (219)
Sportello informativo e relazionale servizi socio-sanitari: (144)
Servizi telesoccorso e teleassistenza: (114)
Servizi di badantato: (83)
Servizi supporto psicologico individuale e familiare: (59)

Come appare evidente la maggioranza delle risposte evidenzia la necessità di poter contare su servizi di assistenza al domicilio sia di tipo sociale (assistenza diurna agli anziani e consegna di spesa e farmaci a domicilio) che di tipo sanitario (assistenza infermieristica a domicilio) che di supporto informativo per l'orientamento e l'accesso ai servizi pubblici socio-sanitari.

Il progetto per uno sportello per welfare e housing sociale

A partire dagli esiti del questionario la Coop Castello, tra la fine del 2018 ed i primi mesi del 2019, ha avviato percorsi importanti per cercare di migliorare la qualità del vivere abitativo. Per andare incontro alle esigenze riscontrate la Coop Castello ha promosso la realizzazione di un progetto che consenta di coniugare la missione statutaria della cooperativa con una nuova "missione sociale", finalizzata a migliorare la qualità dell'abitare delle fasce più fragili della nostra base sociale, ed allo sviluppo di esperienze di domiciliarità integrata ed assistita.

Lo scopo è quello di contrastare la marginalità ed esclusione sociale e dare sostegno agli anziani fragili nelle loro esigenze quotidiane, favorendone il mantenimento delle autonomie e la permanenza nei loro alloggi.

La costituzione di una Associazione di promozione sociale e l'apertura di uno sportello di servizi.

Nella prima fase del progetto si sono attivate le reti di volontari già presenti ed operanti tra i soci della Castello e nel territorio e si è provveduto alla loro trasformazione in **Associazione di promozione sociale con la costituzione dell'Associazione INTORNOATE APS**. Alla associazione la cooperativa ha affidato la nuova "missione sociale" ed il compito di organizzare l'erogazione dei servizi.

Nella fase immediatamente successiva, in locali ottenuti in comodato dalla coop.va Castello, l'Associazione ha programmato l'apertura di uno sportello denominato "**Punto servizi solidali**", dotato di un call-center da attivare inizialmente per 8 ore giornaliere.

Alla promozione e gestione dello sportello collaborano i volontari associati ad Intorno a te. Alle attività svolte da questi volontari sono da aggiungere le attività svolte dai volontari della Associazione ANIAD E.R. – che persegue da anni un progetto salute mirato alla prevenzione del diabete ed al controllo del colesterolo e di ATEDA, che ha lo scopo di attuare l'accompagnamento gratuito a visite mediche ed ospedaliere di anziani fragili e disabili.

I servizi erogati in convenzione

Nella seconda fase del progetto l'Associazione Intorno a te, in collaborazione con la rete di associazioni collegate, intende attivare convenzioni con operatori ed erogatori pubblici e privati per organizzare un'offerta diversificata di diversi servizi sociali.

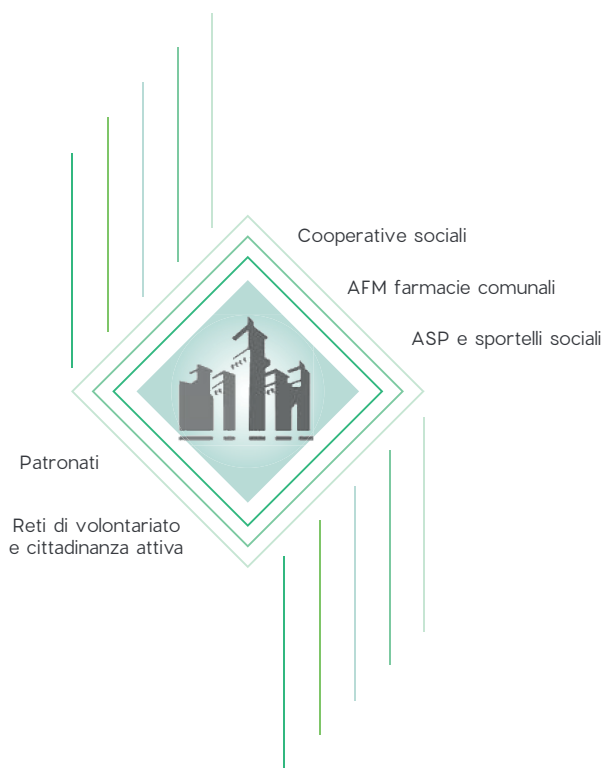
I soggetti già coinvolti ed interessati al progetto sono in particolare: **AFM-Farmacie Comunali di Ferrara**, per la distribuzione dei

farmaci a domicilio; le **Coop. Cidas e Coop. Riabilita**, per l'erogazione di prestazioni assistenziali e fisioterapiche (badanti, colf e Operatori socio sanitari); il **Patronato SPI-CGIL** per l'assistenza nel disbrigo pratiche; La società **Easy-coop** per la distribuzione della spesa a domicilio.

Per la piena funzionalità del "**Punto Servizi Solidali**" è prevista inoltre l'adozione e l'utilizzo di un software dedicato per gestire la presa in carico degli utenti/persone con fragilità fisiche e psicologiche. E' previsto l'utilizzo di card prepagate per il pagamento e la rendicontazione dei servizi e la disponibilità di alcuni telefoni smartphone da mettere a disposizione dei volontari per le comunicazioni di servizio con lo sportello e l'attivazione di chat riservate alla rete di volontari.

La **sede operativa** dello sportello Punto Servizi Solidali è in Via Medini, 18, Ferrara, adiacente alla sede della Cooperativa. Lo sportello è stato inaugurato nell'aprile 2019 alla presenza di numerose istituzioni ed autorità locali. L'utenza cui lo sportello si rivolge è rappresentato prevalentemente dalle famiglie di assegnatari della cooperativa Castello (proprietaria di 730 alloggi che ospitano circa 1200 abitanti) nei quartieri del Doro, Barco, Pontelagoscuro, Via Ippolito Nievo, Via Foro Boario. Oltre a questi residenti/assegnatari della cooperativa Castello i servizi dello sportello saranno offerti anche agli abitanti del quartiere del Barco, del Doro e di Via Bologna.

L'Associazione Intorno a te, che ha in gestione lo "sportello solidale" intende ricorrere inoltre al found rising ed al crown-founding per raccogliere risorse finanziarie da stakeholders rappresentati dalla rete degli erogatori e dalla popolazione residente per finanziare progetti specifici e mirati al fine di potenziare la promozione e le dotazioni strumentali delle associazioni.



I servizi da erogare

Servizi socio-assistenziali

- ricerca badanti
- distribuzione farmaci a domicilio
- distribuzione alimentari, giornali e pasti a domicilio
- accompagnamento per acquisti
- accompagnamento visite
- servizio badanti e colf di condominio

Servizi sanitari

- teleassistenza
- distribuzione e somministrazione di farmaci a domicilio
- servizi infermieristici
- servizi fisioterapici
- assistenza psicologica
- controllo glicemia e colesterolo

Servizi disbrigo pratiche

- sportello patronati
- sportello CUP
- orientamento appropriatezza abitativa (sviluppo di nuovi progetti abitativi per anziani autonomi)

Risultati attesi

I risultati attesi dallo sviluppo delle attività progettuali della Cooperativa Castello sulla comunità di riferimento sono sostanzialmente:

- 1) Migliorare la qualità ed il benessere abitativo dei residenti fragili o soli.
- 2) Mantenere più a lungo l'anziano fragile nella propria residenza ritardandone il ricovero nelle strutture protette.
- 3) Costituire un presidio stabile e conosciuto di orientamento e di informazione per la comunità di riferimento, collegato ad una rete di erogatori professionali anche al fine di rafforzare e stabilizzare i legami sociali della comunità.
- 4) Attuare programmi di prevenzione e promozione di corretti stili di vita ed educazione sanitaria.

Con l'avvio del progetto la cooperativa si propone inoltre di implementare specifiche capacità progettuali finalizzate non solo al miglioramento del benessere abitativo ed allo sviluppo di esperienze di domiciliarità integrata ed assistita. Ma è un primo passo nella progettazione e nello sviluppo di esperienze di "senior housing" (alloggi pensati e progettati espressamente per la popolazione più anziana) e per lo sviluppo di esperienze di integrazione tra le associazioni di volontariato, le cooperative di abitanti e la cooperazione sociale.

