

www.consorziofabrica.it

bilancio sociale 20 23

FABRICA
CONSORZIO



Indice

3 Lettera del Presidente

4 Metodologia adottata per la redazione del Bilancio Sociale

4 Informazioni generali sull'ente

5 Mission

7 Struttura organizzativa

8 Mappatura dei principali stakeholder

9 Il team

11 Obiettivi ed attività

13 Situazione economico-finanziaria

Lettera del **Presidente**

L'esperienza maturata nel corso del 2023 e conclusasi nel 2024 relativa alla realizzazione del progetto di **Senior Housing Villaggio Novoli**, rappresenta per il Consorzio una straordinaria **opportunità** che potrebbe porre le basi per un ulteriore **sviluppo di iniziative simili a favore della popolazione over 65**, ma direi con più consapevolezza per gli over 75. Gli aspetti demografici nel nostro paese, come del resto in Europa, evidenziano con assoluta certezza un incremento dell'aspettativa di vita e quindi un **crescente numero di popolazione anziana**; di contempo si assottigliano sempre di più le reti di protezione e di relazione familiari e amicali, generando un evidente problema che si evidenzia in una grave situazione di solitudine, in cui molti anziani sono costretti a vivere.

La necessità di intervenire per questa esteso numero di persone rappresenta prima di tutto un obbligo morale, per coloro che hanno scelto la vocazione sociale per il proprio impegno lavorativo.

Quanto detto è assolutamente confermato da **l'interesse che l'inaugurazione del Villaggio Novoli ha generato a tutti i livelli**, da parte delle Amministrazioni locali, dalle Istituzioni, dai mass media ma soprattutto dai singoli cittadini, a dimostrazione che questo tipo di **offerta di servizi rappresenta una risposta possibile**, anche se non esclusiva, a favore di un numero ampio di persone e delle relative famiglie.

La dimensione abitativa rappresenta, in questo contesto, un aspetto fondamentale, sia in ordine alla qualità abitativa, sia relativamente all'**impegno per realizzare progetti sostenibili e accessibili**.

Tale considerazione vale sia se si tratti di realizzare nuove iniziative immobiliari, sia se si lavori a domicilio delle persone.

In considerazione di tutto questo credo che l'impegno profuso da parte del consorzio, insieme alle cooperative socie debba assolutamente **continuare per realizzare e promuovere progetti e realizzare nuove iniziative valorizzando il marchio ViViSmart**.

L'attività del Consorzio nel corso del 2023 si è comunque sviluppata anche negli altri ambiti:

- **Gestione immobiliare:** Rappresenta un elemento fondamentale relativamente allo sviluppo e gestione di servizi abitativi di accoglienza. L'impegno profuso per migliorare l'offerta e garantire un'organizzazione all'altezza del compito, è stato importante.
- **Servizi per l'abitare:** Il Consorzio Fabrica, è accreditato come Agenzia Sociale per la Casa, soggetto riconosciuto dalla Regione Toscana, a tale proposito promuove iniziative finalizzate all'accesso sostenibile all'abitare. Le più importanti sono state realizzate nell'area di Prato e Pistoia in particolare nei Comuni di Pistoia, Prato e Quarrata. I progetti sono stati gestiti attraverso le cooperative socie.
- **Progetti di rigenerazione urbana e culturale:** Il consorzio ha sostenuto lo sviluppo di progetti riguardanti grandi complessi che rivestono un valore storico architettonico e culturale. In particolare Fabrica ha seguito e sostenuto la progettazione finalizzata a riqualificare il Monastero di Santa Caterina da Siena a Borgo San Lorenzo. L'immobile è nella disponibilità della Fondazione omonima di cui Fabrica è tra i soci Fondatori.

Lorenzo Terzani

Metodologia adottata per la redazione del **bilancio sociale**

Il presente bilancio è l'esito di un processo con il quale Fabrica ha rendicontato le attività, i risultati e l'impiego delle sue professionalità per consentire ai diversi interlocutori di conoscere e valutare la missione del Consorzio. L'obiettivo primario del bilancio è proprio quello di **comunicare e rendere visibile il valore** del Consorzio per consolidare la **fiducia e il dialogo** con i vari stakeholders. Per la sua redazione sono stati garantiti il coinvolgimento e l'analisi dei diversi attori e interlocutori, intercettando sia la Direzione che i dipendenti e collaboratori di Fabrica.

Tra le informazioni che abbiamo rendicontato nel Bilancio non figurano solo quelle di natura economica, ma anche quelle descrittive e quantitative che possano rispondere con chiarezza a tutti gli stakeholders, tenendo sempre a mente **i valori e la coerenza** del Consorzio. Esso è stato redatto nell'impostazione e nei contenuti seguendo le Linee Guida per la redazione del bilancio sociale emanate con il DM 4 luglio 2019, rispettando **i principi di rilevanza, completezza, trasparenza, neutralità, competenza di periodo, chiarezza, veridicità e verificabilità, attendibilità ed autonomia delle terze parti.**

Questo è stato garantito sia per mettere in luce le informazioni rilevanti relative alla situazione e all'andamento del Consorzio, sia per proporre le informazioni senza alcuna distorsione. Il bilancio sociale è stato presentato ed approvato dall'Assemblea dei soci in concomitanza al bilancio di Esercizio. Il documento è strutturato in nove capitoli. La pubblicazione è accessibile all'indirizzo **www.conorziofabrica.it** oltre che alla versione cartacea.

Informazioni generali sull'ente

- Nome dell'ente: **Fabrica - Consorzio di cooperative sociali**
- Codice fiscale / Partita IVA: **05920580486**
- Forma giuridica e qualificazione ai sensi del codice del terzo settore: **Società Cooperativa**
- Indirizzo sede legale: **Via Valdipesa 1-4, 50127 Firenze (FI)**
- Area territoriale di operatività: **Fabrica opera su tutta Toscana, con particolare concentrazione delle attività nel territorio dell'Area Metropolitana di Firenze, nelle provincie di Pistoia, Prato, Lucca e Pisa.**

Mission

Il Consorzio Fabrica è un consorzio di scopo nato nel 2009 dall'impulso di un gruppo di imprese sociali toscane aderenti al gruppo cooperativo. **Nato con l'obiettivo di fornire servizi abitativi per le realtà del terzo settore**, Fabrica è composto da un team di professionisti e tecnici specializzati in attività di **promozione sociale, progettazione, manutenzione e gestione immobiliare**: un lavoro di squadra che rende ogni percorso unico nei valori intrinseci della cooperazione sociale.

Dal 2019 il Consorzio Fabrica è accreditato dalla Regione Toscana in qualità di Agenzia Sociale per la Casa, ovvero soggetto giuridico senza fine di lucro operante nell'inserimento abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi alle condizioni di mercato.

Scopo mutualistico

Ci ispiriamo fortemente ai principi che sono alla base del movimento cooperativo mondiale **impegnandoci a promuovere lo sviluppo locale auto sostenibile valorizzando il patrimonio ambientale, artistico e culturale**. Promuoviamo la cooperazione, l'integrazione e la collaborazione dell'azione dei soci, per fornire alle comunità locali interventi efficaci, specialmente in materia di:

- **Housing Sociale**, per la realizzazione di servizi abitativi accessibili alle persone più fragili
- **I Senior Housing**, per la realizzazione di servizi abitativi e domiciliari alle persone anziane
- **Immobili polifunzionali** finalizzati alla realizzazione di progetti di innovazione sociale
- **Assistenza tecnica ed amministrativa**, finanziaria e gestionale ai soci nell'ambito dell'abitare
- **Consulenze tecniche ed operative**.

Collegamento con altri enti del **terzo settore**

Collaboriamo in una delle principali reti di imprese a livello nazionale, il **Gruppo Cooperativo Nazionale CGM**, il cui fine è la costruzione di alleanze durature con attori del settore pubblico e privato per offrire servizi di qualità a costi sostenibili. Collaboriamo con le sezioni locali e nazionali di **Confcooperative**, la più grande organizzazione di rappresentanza, assistenza, tutela e vigilanza del movimento cooperativo italiano e delle imprese locali. Dal 2019 Fabrica ha sottoscritto un contratto di rete con i **CO&SO**, **Coltibus** e **Mestieri Toscana** allo scopo di collaborare e creare nuove opportunità imprenditoriali e attuare economie di scala attraverso la messa in codatorialità di alcune risorse umane (amministrazione, risorse umane, segreteria). Un legame forte che integra le competenze di protagonisti del terzo settore locale per agire in modo più efficace in tutti i settori del welfare: **dall'agricoltura sociale, alle politiche attive del lavoro, ai servizi socio educativi e socio assistenziali.**

Contesto di **riferimento**

Un punto di forza di questo 2023 è stato sicuramente lo **sviluppo del progetto di Senior Housing in Via Baracca a Firenze** e la valorizzazione del marchio ViViSmart. Progettiamo e realizziamo soluzioni abitative per over 65 finalizzate a promuovere l'invecchiamento attivo e con la possibilità di attivare forme di assisted living.

Il progetto vede una collaborazione fattiva con i soci del consorzio, in particolare **CO&SO** e la Cooperativa **il Girasole**. Tra gli altri progetti il recupero complessivo del Monastero di Santa Caterina da Siena di Borgo San Lorenzo per realizzare una struttura polifunzionale a servizio del territorio e dei turisti. L'obiettivo di ciascun progetto è di **creare una rete con la comunità locale che favorisca sinergie e collaborazioni in un'ottica sociale e culturale.**

Struttura organizzativa

La compagine sociale

I soci di Fabrica sono: **Consorzio Co&So, Cooperativa Il Girasole, Cooperativa Intrecci, Cooperativa Odissea, Cooperativa Gruppo Incontro e Cooperativa Cristoforo.**

Gli amministratori

- **LORENZO TERZANI**, Presidente del Consiglio di amministrazione
- **PATRIZIA NUTI**, Vicepresidente
- **FRANCESCA MEONI**, Consigliere
- **ANDREA RICOTTI**, Consigliere
- **MASSIMO CIVILINI**, Consigliere
- **VALERIO BONETTI**, Consigliere

Partecipazione:

Nel 2023 il Cda si è riunito 8 volte.

Assemblea dei Soci:

Il numero dei partecipanti all'Assemblea è di sei soci. L'Assemblea è stata regolarmente convocata nei modi e nei termini previsti dallo Statuto sociale quattro volte nel corso del 2023. Le questioni principali trattate sono state:

- L'approvazione del bilancio di esercizio
- La nomina dei Consiglieri di amministrazione e del Presidente
- Approvazione nuovo Patto Associativo

Mappatura dei principali stakeholder

Fin dalla sua nascita, Fabrica promuove in ogni sua azione l'integrazione con il territorio a favore dei bisogni delle comunità. Instauriamo rapporti e collaborazioni con Enti pubblici e privati territoriali, imprese e società al fine di promuovere i progetti di innovazione sociale e di consolidare quelli attivi.

Nel 2023 abbiamo collaborato con:

Enti pubblici

- Comune di Prato
- Comune di Firenze
- Comune di Pistoia
- Comune di Quarrata
- Comune di Livorno
- Comune di Borgo San Lorenzo
- Comune di Dicomano
- Regione Toscana

Enti religiosi

- Istituto Serve di Maria Santissima Addolorata
- Opera della Divina Provvidenza della Madonnina del Grappa
- Provincia d'Italia della Congregazione delle Suore di San Giuseppe dell'Apparizione
- Istituto Povere Figlie delle Sacre Stimmate
- Istituto Sacro Cuore Suore Serve di Maria
- Provincia della Congregazione delle Figlie della Carità di San Vincenzo De Paoli
- Istituto "Minime Suore del Sacro Cuore"
- Congregazione San Filippo Neri
- Congregazione delle Suore Domenicane dello Spirito Santo

Imprese e società

- Consorzio CO&SO
- Consorzio Mestieri Toscana
- Cooperativa Il Girasole
- Cooperativa Intrecci
- Cooperativa Gruppo Incontro
- Cooperativa Odissea
- Cooperativa L'Orologio
- Cooperativa Cristoforo
- Cooperativa La Spiga di Grano
- Cooperativa Convoi
- Cooperativa L'Abbaino
- Cooperativa EDA Servizi
- Cooperativa Arkè
- SACIP S.a.s
- EdilGennari srl
- FM Srl ditta specializzata in impianti di condizionamento
- MAREC Srl
- Beta Progetti srl
- Cinquegrana srl
- Pegam srl

Il team

Il nostro team, composto da architetti, geometri, amministrativi e tecnici, porta la propria competenza professionale e personale ai progetti e ai servizi che il Consorzio offre, con continuo aggiornamento sulle tematiche attuali per rispondere in modo adeguato alle esigenze dei committenti.

- **Lorenzo Terzani, Presidente:** dopo la laurea in Architettura presso l'Università degli Studi di Firenze, si iscrive all'Albo professionale degli Architetti nel 1995. E' stato docente di scuola media superiore presso gli Istituti statali d'arte dal 1987 al 1997. Ha ricoperto la carica di Presidente della Cooperativa l'Abbaino, del Consorzio CO&SO ed ha partecipato alla costituzione del Consorzio Fabrica, di cui è Presidente. La sua attività riguarda specificatamente la gestione dell'area "Sviluppo ed innovazione", con particolare riferimento alle iniziative nell'ambito dell'housing sociale e dei servizi alla persona.
- **Federico Bettarini, Direttore Housing Sociale:** dopo la laurea presso la facoltà di Economia e Commercio nel 1995, si iscrive all'Albo professionale dei Dottori Commercialisti nel 1996, dal giugno 2020 è collaboratore del Consorzio Fabrica dedicandosi in particolar modo all'attivazione del servizio di Facility management per numerose strutture gestite dalle cooperative associate e al coordinamento dei progetti di fattibilità di alcune iniziative immobiliari in ambito socio-sanitario in fase di start-up, in particolare il progetto Villaggio Novoli - Senior Housing.

Direzione

- **Patrizia Nuti, Direttore e Project manager:** dopo la laurea in Architettura conseguita presso l'Università degli Studi di Firenze, è iscritta all'Albo professionale degli Architetti dal 1998. Da oltre dieci anni collabora per le cooperative del Consorzio CO&SO e ad oggi è Direttore e Project manager del Consorzio Fabrica.

Progettazione

- **Nicky Lepore, Ingegnere, Responsabile Progettazione Tecnica.** Dopo la laurea in Ingegneria Edile Architettura conseguita presso l'Università della Calabria con una tesi su "Rilevamento fotogrammetrico terrestre", consegue l'abilitazione professionale e collabora con uno studio di Architettura di Firenze. Dall'marzo 2023 entra far parte del team il Consorzio Fabrica.

Il team

Area amministrativa

- **Tommaso Cannoni, Direttore amministrativo:** dopo la laurea in Governo e Direzione d'Impresa presso l'Università degli Studi di Firenze nel 2008, diventa Dottore di Ricerca in Economia e Gestione delle Imprese e dei Sistemi Locali nel 2013, Research Fellow presso The Wharton Business School of the University of Pennsylvania dal 2012. Ricopre l'incarico di Direttore Amministrativo Finanza e Controllo di CO&SO e delle società del gruppo dal 2015.
- **Antonella Graziani, Amministrativa:** diplomata nel 1996, ha una formazione pluriennale in contabilità aziendale. Dal 2013 lavora nell'ufficio amministrazione di Fabrica.
- **Susana Guidotti, Amministrativa:** diplomata nel 1996, ha una formazione pluriennale in contabilità aziendale. Dal 2013 lavora nell'ufficio amministrazione di Fabrica.

Ufficio comunicazione

- **Rafael Tronquini, Responsabile per la promozione dei progetti del Consorzio:** Dopo essersi laureato in Scienze della Comunicazione presso l'Universidade do Vale do Rio dos Sinos, ha continuato il suo percorso di studi conseguendo un Master in Gestione di Progetti presso l'ESPM e un Master in Digital Transformation presso l'Università degli Studi di Firenze. Ha più di 20 anni di esperienza in comunicazione e marketing a 360 gradi in diverse realtà dal Brasile, Italia, Filippine e Danimarca. Dall'agosto 2023 collabora per il Consorzio Fabrica.

Facility management

- **Enrico Donatini, Coordinatore manutenzioni:** geometra e responsabile manutenzione. Diplomato nel 1987 presso l'Istituto per Geometri di Prato, è iscritto al Collegio dei geometri dal 1992. Da Febbraio 2017 lavora per Fabrica occupandosi della parte manutentiva.
- **Massimo Cao, Referente manutenzioni:** si è diplomato presso l'Istituto tecnico Gramsci di Prato nel 1998 e nel 2001 ha conseguito l'abilitazione di geometra. Dal giugno 2020 collabora per il Consorzio Fabrica. Federico Balli, Manutentore: è dipendente della Cooperativa Edilcoop e collabora per Fabrica dal 2017 occupandosi principalmente delle manutenzioni di tutti gli immobili.
- **Federico Balli, Manutentore:** è dipendente della Cooperativa Edilcoop e collabora per Fabrica dal 2017 occupandosi principalmente delle manutenzioni di tutti gli immobili.

Contratto di lavoro applicato ai dipendenti CCNL delle cooperative sociali.

- Retribuzione lorda minima: € 1.150
- Retribuzione lorda massima: € 2.830

Obiettivi e attività

Ai soci e alla comunità:

Promuoviamo interventi, mediante un team tecnico specializzato, finalizzati alla rigenerazione urbana.

- Convento di Borgo San Lorenzo - Firenze
- Convento di Colleviti - Pescia
- Immobile residenziale di Via Baracca - Firenze

Sosteniamo le cooperative socie e i nostri clienti nella gestione e nella manutenzione degli edifici. Servizio di Global Service e di consulenza immobiliare.

Offriamo consulenza specializzata per sviluppare progetti ed iniziative immobiliari con finalità sociali.

- CO&SO: progetti di due RSA e 1 RSD - Fermo ; 2 strutture socio sanitarie a La Spezia;
- Per le cooperative socie: valutazione di fattibilità - L.R 41/05 - "Sistema integrato di interventi e servizi - per la tutela dei diritti di cittadinanza sociale".

Per i soci:

valutazione di fattibilità - L.R 41/05 - "Sistema integrato di interventi e servizi - per la tutela dei diritti di cittadinanza sociale".

Gestiamo attraverso l'Agenzia Sociale per la Casa (L.R 13/15 - Disposizioni per il sostegno alle attività delle agenzie sociali per la casa) servizi di accompagnamento all'abitare per soggetti fragili, in particolare abbiamo gestito lo sportello casa di Pistoia e il progetto RigenERPrato a Prato.

Sviluppiamo progetti innovativi integrati attraverso la valorizzazione del marchio VIVI Smart(Villaggio Virtuale Smart)

Progetti **innovativi**

Progetto RigenERPrato

Il progetto RigenERPrato, finanziato dal Dipartimento della Funzione Pubblica all'interno del Fondo Innovazione Sociale, mira a favorire il percorso di autonomia dei nuclei familiari in Accoglienza Abitativa nel Comune di Prato attraverso l'erogazione di pacchetti di servizi assistenziali e di supporto personalizzati che possano rispondere alle esigenze specifiche di ciascuno e la rimessa in opera di alcuni alloggi comunali da destinare all'Accoglienza Abitativa. Velocizzando questo percorso di autonomia e aumentando la disponibilità di alloggi, l'obiettivo è anche quello di ridurre la spesa pubblica per i singoli nuclei familiari coinvolti. Efficientare i servizi socioassistenziali erogati dalle Amministrazioni Comunali per ottenere un impatto sociale apre un ventaglio di possibilità per la sperimentazione di sistemi di finanza a impatto, i cosiddetti sistemi di "Outcome Payment" o "Pay by Results".

Partner

Il partenariato del progetto comprende i principali stakeholder del contesto pratese interessati dalla tematica dell'accoglienza abitativa: il Comune di Prato, Edilizia Pubblica Pratese S.p.A., Consorzio Fabrica, il centro di ricerca ARCO-Action Research for Co-Development presso il PIN - Polo Universitario Città di Prato.

Il Senior Housing

Nel corso del 2023 è stato completato l'intervento di riqualificazione del complesso immobiliare denominato Villaggio Novoli - Senior Housing (Via Baracca 48, Firenze) e nel contempo è stata avviata una campagna di comunicazione per promuovere il progetto valorizzando il marchio VIVI Smart.

Il Consorzio Fabrica si è impegnato nella realizzazione di un complesso residenziale che offrisse la possibilità di vivere in modo nuovo il tempo della pensione, con l'aspirazione di fare del patrimonio immobiliare uno strumento di intervento sociale. Si tratta di un'iniziativa integrata che si concretizza attraverso l'offerta abitativa e un sistema di servizi di accompagnamento, assistenza e supporto per le persone anziane.

L'obiettivo è stato quello di creare un nuovo modello di residenzialità che facilitasse il mantenimento della qualità della vita e soddisfacesse l'esigenza di autonomia e socialità delle persone over 65.

Situazione economico finanziaria

Valore della produzione

	TOTALE	CONSORZIO	COOP SOCIALI A	COOP SOCIALI B
VALORE DELLA PRODUZIONE	€ 1.459.195,00	211.583,28	1.218.427,83	29.183,90
COSTI ESTERNI DELLA PRODUZIONE	-€ 815.728,00	-€ 16.314,56	-€ 791.256,16	-€ 8.157,28
VALORE AGGIUNTO	€ 643.467,00	€ 195.268,72	€ 427.171,67	€ 21.026,62
COSTO DEL PERSONALE	€ 116.493,00	€ 116.493,00	€ 0,00	€ 0,00
AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	€ 380.288,00	€ 3.802,88	€ 372.682,24	€ 3.802,88
COSTI INTERNI ALLA RETE	€ 74.000,00	€ 48.100,00	€ 23.680,00	€ 2.220,00
RISULTATO OPERATIVO	€ 72.686,00	€ 26.872,84	€ 30.809,42	€ 15.003,74
GESTIONE FINANZIARIA	-€ 26.488,00	-€ 5.297,60	-€ 21.190,40	€ 0,00
IMPOSTE D'ESERCIZIO	€ 29.439,00	€ 19.724,13	€ 6.476,58	€ 3.238,29
RISULTATO D'ESERCIZIO	€ 16.759,00	€ 1.851,10	€ 3.142,44	€ 11.765,45
	-8.620,00 €			
DISTRIBUZIONE DEL VALORE AGGIUNTO	TOTALE	CONSORZIO	COOP SOCIALI A	COOP SOCIALI B
Alla struttura	€ 6.805,28	€ 2.055,87	€ 4.497,43	€ 221,38
Alla rete	€ 500.261,82	€ 152.004,49	€ 332.526,45	€ 16.367,91
All'impresa (per investimenti e ricapitalizzazione)	€ 111.975,61	€ 33.829,02	€ 74.004,67	€ 3.642,72
Ai finanziatori	€ 4.781,03	€ 1.444,62	€ 3.160,27	€ 155,56
Allo Stato ed agli enti locali	€ 18.827,51	€ 5.688,21	€ 12.443,58	€ 612,51
Al fondo promozione L. 59/92	€ 815,76	€ 246,50	€ 539,25	€ 26,54
TOTALE VALORE AGGIUNTO	€ 643.467,00	€ 195.268,72	€ 427.171,67	€ 21.026,62

**CONSORZIO FABRICA
BILANCIO SOCIALE 2023**

COORDINAMENTO E REDAZIONE

Lorenzo Terzani

RACCOLTA ED ELABORAZIONE DATI

Lorenzo Terzani

Tommaso Cannoni

Rafael Tronchini

**Fabrica – Consorzio di cooperative sociali – società
cooperativa sociale appartenente al Gruppo
Cooperativo paritetico CO&SO Firenze**

Via Valdipesa, 1/4 – 50127 – Firenze

+39 0550684431

segreteria@consorziofabrica.org

Lun-Ven dalle 9:00 alle 18:00

P.IVA/CF 05920580486



www.consorziofabrica.it

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI ATTO DI NOTORIETÀ, RESA AI SENSI E PER GLI EFFETTI DEGLI ARTICOLI 21, PRIMO COMMA, 38, SECONDO COMMA, 47, TERZO COMMA E 76 DEL D.P.R. 28 DICEMBRE 2000, N. 445, E SUCCESSIVE INTEGRAZIONI E MODIFICAZIONI “Il sottoscritto Presidente del Consiglio di amministrazione LORENZO TERZANI dichiara che il presente documento informatico è conforme a quello trascritto e sottoscritto sui libri della società e dichiara altresì che il documento informatico in formato .xls contenente lo Stato Patrimoniale, il Conto Economico e la Nota Integrativa è conforme ai corrispondenti documenti originali depositati presso la società”.

**Il Presidente del C.d.A.
LORENZO TERZANI**