

# CONSORZIO FABRICA – BILANCIO SOCIALE 2021



# INDICE

1 Lettera del Presidente

2 Informazioni generali sull'ente

3 Mission

4 Struttura organizzativa

5 Mappatura dei principali stakeholder

6 Il team

7 Obiettivi ed attività

8 Situazione economico-finanziaria

**Lettera del Presidente**

Il 2021 è stato per il consorzio Fabrica un anno molto importante, sono state messe le basi per lo sviluppo e la crescita del consorzio attraverso la promozione di nuove iniziative ed il consolidamento e l'ampliamento del gruppo di lavoro.

Fabrica si è consolidato come un'impresa sociale, con un'identità orientata a promuovere progetti con finalità sociale nel settore immobiliare.

L'emergenza abitativa che oggi riguarda centinaia di persone e famiglie, anche nei nostri territori, ci ha visti coinvolti attraverso la ricerca di soluzioni strategiche e tecniche a favore di soggetti fragili, un'attività che è stata sviluppata direttamente, ma soprattutto attraverso la cooperazione con le cooperative socie di Fabrica.

Nel corso del 2021 sono state circa 400 le persone che sono state accolte nelle nostre strutture e nelle abitazioni, attraverso progetti finalizzati all'integrazione sociale. Fabrica infatti, insieme alle cooperative socie, ha affrontato i temi dell'emergenza abitativa offrendo soluzioni temporanee di qualità a favore di persone e famiglie che vivono per svariati motivi grandi difficoltà sociali ed economiche. Le soluzioni proposte, sono sempre supportate da uno staff tecnico per la qualità abitativa, con forte orientamento ad accogliere le persone al fine di progettare percorsi individualizzati di inserimenti o re-inserimento sociale.

L'impegno di Fabrica nel corso del 2021 è stato anche orientato allo sviluppo di progetti innovativi a favore degli over 65, iniziative per le quali Fabrica ha svolto un ruolo tecnico di supporto al consorzio CO&SO, e di sviluppo come nel caso dei progetti di Housing Sociale. L'investimento progettuale del Consorzio in questo settore è stato molto importante, e si concretizzerà a partire dal 2023 con l'apertura a Firenze di un complesso di oltre 30 unità abitative per anziani fragili. Tale iniziativa rappresenta certamente una proposta di qualità orientata a dare risposte integrate a favore della popolazione anziana, garantendo qualità e sicurezza alle persone, e soprattutto un luogo di socializzazione e di risposta alle fragilità.

In ultimo, ma non per importanza abbiamo sviluppato e sostenuto progetti nel settore della rigenerazione urbana e culturale, un ambito di grande interesse per il nostro paese, in cui i beni culturali non sempre sono adeguatamente mantenuti e utilizzati.

A tale proposito la riqualificazione del complesso immobiliare "La Cittadella di Santa Caterina da Siena" a Borgo san Lorenzo, di cui Fabrica è tra i soci fondatori della Fondazione omonima, ci ha visti molto impegnati a sostenere questo progetto che permetterà di restituire al territorio un immobile di grande valore storico e culturale per iniziative sociali, del tempo libero, formative e turistiche.

E' evidente che il lavoro fatto fin qui e nel corso del 2021 pone basi solide per lo sviluppo e la crescita del consorzio.

## 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 e sostiene, attraverso attività di consulenza immobiliare, lo sviluppo di progetti innovativi promossi da CO&SO anche in altre regioni

## Mission

Il Consorzio Fabrica è un consorzio di scopo nato nel 2009 dall'impulso di un gruppo di imprese sociali toscane aderenti al consorzio CO&SO. 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. A tale proposito offre consulenza e sostegno a CO&SO e alle cooperative socie, nei seguenti ambiti: gestione immobiliare, coordinamento di attività nel settore abitativo, housing sociale, sviluppo di progetti innovativi, rigenerazione urbana. 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 nei seguenti ambiti

	Consulenza e progettazione	Gestione e manutenzione immobili	Agenzia sociale per la casa	Innovazione e sostegno allo start up
A favore delle coop. Socie di CO&SO	Settore immobiliare (residenziale, socio-sanitario, educativa, turistico-ricettiva)	Property Facility Community management	Valorizzare le esperienze del sistema CO&SO per offrire risposte al disagio abitativo	Housing sociale e rigenerazione urbana
A favore di altri soggetti	Settore immobiliare (residenziale, socio-sanitario, educativa, turistico-ricettiva)	Property Facility Community management	Progetti di housing sociale sul territorio regionale	Housing sociale e rigenerazione urbana

## Collegamento con altri enti del terzo settore

Siamo inseriti 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 consorzi *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

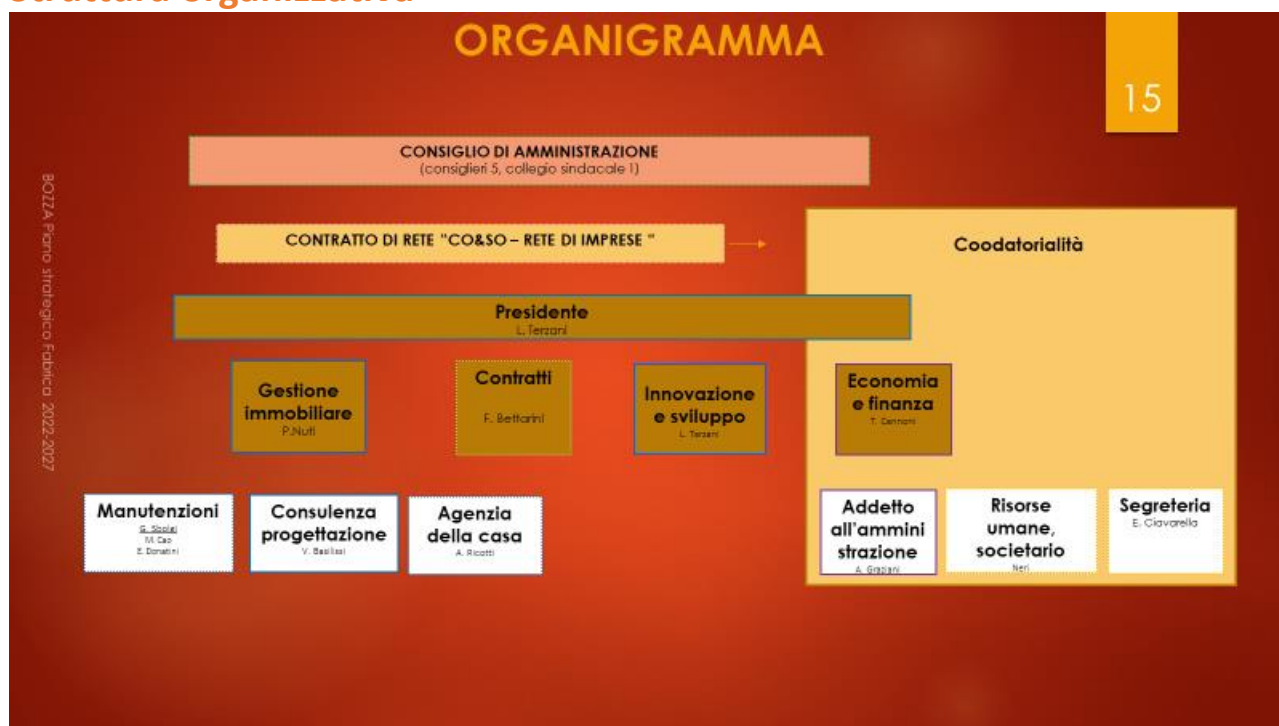
Un punto di forza del 2021 è stato sicuramente la collaborazione con il Consorzio CO&SO per la realizzazione di progetti di sviluppo e innovazione nell'ambito dei servizi a favore della popolazione anziana. Nello specifico Fabrica ha svolto un ruolo di consulenza sia contrattuale che immobiliare relativa allo sviluppo di iniziative che prevedono la progettazione e costruzione di complessi immobiliari destinati a servizi di cura e socio sanitari. Fabrica si è fatto promotore di una iniziativa finalizzata alla realizzazione di un progetto di Senior Housing, nel comune di Firenze, di cui è prevista l'apertura nel corso del 2023.

L'obiettivo è quello di realizzare soluzioni abitative per over 65 caratterizzate da innovazione, *smart living*, connessione con il territorio e socialità, per promuovere l'invecchiamento attivo e con la possibilità di attivare forme di *assisted living*.

Nell'ambito dei progetti di rigenerazione urbana e culturale occorre segnalare il progetto per il recupero del complesso del Monastero di Santa Caterina da Siena di Borgo San finalizzato alla realizzazione di una struttura orientata a valorizzare le eccellenze del territorio.

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 Convoi*, *Consorzio Mestieri Toscana*, *Cooperativa Arke'*, *Cooperativa Cristoforo*, *cooperativa Odissea*

## Gli amministratori

**LORENZO TERZANI**, Presidente del Consiglio di amministrazione

Data di prima nomina: 30/06/2020

**PATRIZIA NUTI**, Consigliere

Data di prima nomina: 30/06/2020

**ANDREA RICOTTI**, Consigliere

Data di prima nomina: 30/06/2020

**FRANCESCO FERRANTE**, Consigliere  
Data di prima nomina: 30/06/2020

**MASSIMO CIVILINI**, Consigliere  
Data di prima nomina: 30/06/2020

## Partecipazione:

Nel 2020 il Cda si è riunito volte.

## Assemblea dei Soci:

Il numero dei partecipanti all'Assemblea è dieci, di cui quattro soci. L'Assemblea è stata regolarmente convocata nei modi e nei termini previsti dallo Statuto sociale. Le questioni principali trattate sono state:

- L'approvazione del bilancio di esercizio
- La nomina dei Consiglieri di amministrazione e del Presidente.

## 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 2021 abbiamo collaborato con:

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

## 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 L'Orologio
- Cooperativa La Spiga di Grano
- Cooperativa Convoi
  
- Cooperativa L'Abbaino
- Cooperativa EDA Servizi
- Cooperativa Arkè
- SACIP S.a.s
- EdilGennari srl
- EdGar edilizia garantita
- FM Srl ditta specializzata in impianti di condizionamento
- MAREC Srl
- Beta Progetti 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.



## **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.

**Federico Bettarini**, Responsabile area Housing e amministrativa: dopo la laurea presso la facoltà di Economia e Commercio nel 1995, dal giugno 2020 è Vice Presidente 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 (RSA, Senior Housing e assistenza sociale) in fase di start-up.

## **Progettazione**

**Valentina Basilissi**, Progettista: Architetto specialista in Restauro dei Beni architettonici e del paesaggio. Dopo la laurea in Architettura conseguita presso l'Università degli Studi di Firenze nel 2015, consegue l'abilitazione alla professione nel 2016, specializzandosi presso la SSBAP di Firenze nel 2019. Nel 2020 intraprende il Master di II livello in BIM/hBIM presso l'Università degli Studi di Padova. Attualmente svolge la propria professione con particolare attenzione ai progetti di recupero nell'ambito socio-sanitario e all'accessibilità del patrimonio costruito esistente.

## **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.

## **Ufficio comunicazione**

**Lucia Ciciriello**

## **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.

Contratto di lavoro applicato ai dipendenti CCNL delle cooperative sociali.

Retribuzione lorda minima: € 1.640,63

Retribuzione lorda massima: € 2.856,34

## 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
- Colonia Marina - Follonica
- Senior Housing Via Baracca - Firenze

**Sosteniamo** le cooperative socie e i nostri clienti nella gestione e nella manutenzione degli edifici. Servizio di Global Service relativi alla gestione immobiliare di 60 edifici di accoglienza sociale.

**Offriamo** consulenza specializzata per sviluppare progetti ed iniziative immobiliari con finalità sociali e socio sanitarie.

- Co&So: consulenza per il complesso socio-sanitario nel comune di Rapaganano – regione Marche
- Co&So: consulenza per il complesso socio-sanitario nel comune di La Spezia – regione Liguria
- 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”.

**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.

- Immobile residenziale nel Comune di Dicomano
- Immobile residenziale quartiere Q1 di Firenze
- Immobile residenziale nel quartiere Q5 di Firenze

## Progetti innovativi

### Il Senior Housing

Nel 2021 Fabrica ha concretizzato l'ipotesi relativa al progetto di rigenerazione urbana che prevede interventi di riqualificazione di complessi immobiliari destinati al Senior Housing. Un progetto integrato che si concretizza attraverso l'offerta abitativa e un sistema di servizi di accompagnamento, assistenza e supporto; un nuovo modello di residenzialità che faciliti il mantenimento della qualità della vita e soddisfi l'esigenza di autonomia e socialità delle persone over 65.

Il Consorzio Fabrica è impegnato nella realizzazione di un complesso residenziale che offra la possibilità di vivere in modo nuovo il tempo della pensione, con l'aspirazione di fare del patrimonio immobiliare uno strumento di intervento sociale.

### Progetto RigenERPrato

La sfida del progetto è quella di promuovere, nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica, percorsi di crescita da parte delle persone che accedono a tali offerte abitative, favorendo l'uscita verso soluzioni abitative diverse .

I soggetti coinvolti oltre al Consorzio Fabrica sono E.P.P., il Comune di Prato, Pin di Prato (organizzazione dell'università che promuove ricerca ed innovazione). Il progetto sostenuto da fondi Ministeriale si articola su tre annualità ed è stata conclusa la prima. Il progetto è stato ammesso alla seconda annualità con un'ottima valutazione.

## Qualità organizzativa

Iscrizione a CCIAA e Albo regionale delle cooperative	OK
Conformità fiscale e contributiva	OK
Corretta applicazione CCNL	OK
Certificazione ISO 9001	IN CORSO
Bilancio Sociale	OK
Adozione modello organizzativo e gestionale L. 231/2001	IN CORSO
Revisione Ministeriale	OK
Obblighi assicurativi, assistenziali, retributivi, previdenziali	OK
Conformità legislativa (D.Lgs 81/08; trattamento dati personali; reati ambientali e tributari)	OK
Valutazione di impatto	PREDISPORRE MODELLO

## Situazione economico finanziaria

### Valore della produzione

	TOTALE	CONSORZIO	COOP SOCIALI A	COOP SOCIALI B
<b>VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	<b>€ 1.711.518,72</b>	<b>€ 203.264,72</b>	<b>€ 1.422.557,75</b>	<b>€ 85.696,25</b>
COSTI ESTERNI DELLA PRODUZIONE	-€ 1.124.658,00	-€ 31.129,55	-€ 1.088.771,25	-€ 4.757,20
<b>VALORE AGGIUNTO</b>	<b>€ 586.860,72</b>	<b>€ 172.135,16</b>	<b>€ 333.786,50</b>	<b>€ 80.939,05</b>
COSTO DEL PERSONALE	€ 111.076,00	€ 111.076,00	€ 0,00	€ 0,00
AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	€ 378.181,04	€ 2.815,61	€ 299.534,03	€ 75.831,40
COSTI INTERNI ALLA RETE	€ 84.487,67	€ 54.919,69	€ 27.096,53	€ 2.471,45
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>€ 13.116,00</b>	<b>€ 3.323,86</b>	<b>€ 7.155,94</b>	<b>€ 2.636,20</b>
GESTIONE FINANZIARIA	-€ 3.693,00	-€ 738,60	-€ 2.954,40	€ 0,00
IMPOSTE D'ESERCIZIO	€ 1.284,00	€ 856,00	€ 285,33	€ 142,67
<b>RISULTATO D'ESERCIZIO</b>	<b>€ 8.139,00</b>	<b>€ 1.729,26</b>	<b>€ 3.916,21</b>	<b>€ 2.493,54</b>
<b>DISTRIBUZIONE DEL VALORE AGGIUNTO</b>	<b>TOTALE</b>	<b>CONSORZIO</b>	<b>COOP SOCIALI A</b>	<b>COOP SOCIALI B</b>
Alla struttura	€ 6.206,62	€ 1.812,31	€ 3.514,24	€ 852,16
Alla rete	€ 456.253,40	€ 133.996,47	€ 259.831,93	€ 63.005,99
All'impresa (per investimenti e ricapitalizzazione)	€ 102.125,03	€ 29.821,28	€ 57.826,31	€ 14.022,16
Ai finanziatori	€ 4.360,44	€ 1.273,48	€ 2.469,40	€ 598,80

Allo Stato ed agli enti locali	€ 17.171,24	€ 5.014,33	€ 9.723,26	€ 2.357,77
Al fondo promozione L. 59/92	€ 743,99	€ 217,30	€ 421,37	€ 102,18
<b>TOTALE VALORE AGGIUNTO</b>	<b>€ 586.860,72</b>	<b>€ 172.135,16</b>	<b>€ 333.786,50</b>	<b>€ 80.939,05</b>

**CONSORZIO FABRICA**  
**BILANCIO SOCIALE 2021**

**COORDINAMENTO E REDAZIONE**

Patrizia Nuti  
Valentina Basilissi  
Irene Lombardo  
Laura Banchi

**RACCOLTA ED ELABORAZIONE DATI**

Lorenzo Terzani  
Patrizia Nuti  
Valentina Basilissi  
Laura Banchi  
Irene Lombardo  
Arianna Neri  
Tommaso Cannoni  
Massimo Cao  
Enrico Donatini

[www.consorziofabrica.it](http://www.consorziofabrica.it)