



SalvaCasa S.B.R.L

Relazione d'impatto 2023

Redatta ai sensi dell'art. 1 co. 382 L.208/2015

P.IVA 10897940960
Sede legale Via Montenapoleone 8, 20121 Milano (MI)
SDI 5RUO82D

Introduzione

Imprenditore nel settore immobiliare da oltre dieci anni, ho conosciuto da vicino, nell'adolescenza, il problema del pignoramento, che aveva sconvolto la vita di mio nonno, e quindi di tutta la mia famiglia. Conoscendo da vicino questo dramma e tutte le dolorose dinamiche che ne scaturiscono, ho da subito avuto premura, nel mio lavoro, di aiutare le persone che vivessero questa difficoltà. In oltre dieci anni di esperienza come investitore immobiliare, ho incontrato e liberato dai debiti centinaia di persone, acquistando la loro casa prima che finisse all'asta e trattando con i creditori per saldare il debito. A luglio 2019 ho deciso di fondare la start-up benefit innovativa SalvaCasa per massimizzare l'impatto positivo delle mie soluzioni sulla società, aiutando il maggior numero di debitori eseguiti a chiudere la propria posizione debitoria e a guadagnare un corrispettivo che li rendesse in grado di ricominciare a vivere in serenità.

In Italia, sempre più famiglie perdono la casa all'asta, dopo aver contratto debiti con banche o società finanziarie che non sono riuscite a ripianare. Spesso le persone che si trovano in questa situazione hanno perso il lavoro all'improvviso, trovandosi repentinamente a non avere più l'entrata economica che consentiva loro di pagare le rate del mutuo e, come se non bastasse, a perdere la casa. In alcuni casi, questa situazione comporta anche la perdita degli affetti, mettendo in crisi le relazioni interpersonali in famiglia, tra gli amici o sul lavoro. Quando la casa va all'asta, viene svenduta a un prezzo che generalmente non rispecchia il valore di mercato dell'immobile: ne consegue che il debitore, molto spesso, continua a essere indebitato anche dopo l'asta, e i creditori possono rifarsi sullo stipendio, sulla pensione, su altri beni o sull'eredità. Il pignoramento è il dramma di questo decennio, e le previsioni per il futuro, vista l'emergenza economica che stiamo vivendo, non dicono nulla di buono. Proprio per questo, SalvaCasa guarda con ancor più slancio al prossimo triennio, dove potremo aiutare un numero di persone sempre maggiore.

Cesare Rosati – Fondatore di SalvaCasa s.b.r.l.

Cosa sono le Società Benefit

Le Società Benefit (SB), introdotte nel nostro ordinamento dalla L. 208/2015 nel quadro di un più ampio mosaico di interventi normativi volti finalmente a promuovere, riconoscere e valorizzare la c.d. “responsabilità sociale dell’impresa” rappresentano un’evoluzione del concetto stesso di fare impresa, votato non solo al perseguimento del naturale scopo lucrativo, ma anche alle c.d. “finalità di beneficio comune” operando “in modo responsabile, sostenibile e trasparente nei confronti delle persone, comunità, territori e ambiente, beni ed attività culturali e sociali, enti e associazioni, ed altri portatori di interesse” tra cui, ad esempio, clienti, fornitori, finanziatori e collaboratori.

È quindi evidente che la scelta di questo status giuridico ci permette di rendere ancora più esplicita nei confronti degli stakeholders la nostra missione di riduzione di esternalità negative nei confronti dei debitori coinvolti nei procedimenti di esecuzione forzata.

Le società tradizionali, per antica statuizione giuridica, esistono con l’unico scopo di distribuire utili agli azionisti, le Società Benefit sono espressione di un paradigma più evoluto: integrano nel proprio oggetto sociale, oltre agli obiettivi di profitto, lo scopo di avere un impatto positivo sulla società che le circonda.

Le Società Benefit (SB) hanno dunque due caratteristiche fondamentali:

1. esplicitano l’attenzione verso tutti i portatori di interesse, sia shareholders che stakeholders, nel proprio oggetto sociale.
2. misurano i propri risultati in termini di impatto positivo sulla società e sull’ambiente con la stessa completezza e con lo stesso rigore adottato per i risultati di tipo economico e finanziario.

La gestione delle Società Benefit richiede agli amministratori il bilanciamento tra l’interesse dei soci e l’interesse della collettività. Le SB devono nominare una persona cui affidare le funzioni ed i compiti volti al perseguimento delle finalità di beneficio comune responsabile dell’impatto dell’azienda (c.d. “Responsabile Benefit”) e si impegnano a rendicontare in maniera trasparente e completa le proprie attività attraverso una relazione annuale di impatto, che descriva sia le azioni svolte che i piani e gli impegni per il futuro.

Al momento della redazione di questo documento, le Società Benefit non godono di incentivi di tipo economico o fiscale, per cui oltre a rappresentare un valore per la società, non causano aggravii per i contribuenti.

La Relazione di Impatto che le Società Benefit sono tenute a redigere ogni anno costituisce un allegato del bilancio d’esercizio e contribuisce ad aumentare la trasparenza aziendale completando le informazioni di natura finanziaria con una serie di importanti indicazioni di carattere non finanziario inerenti le finalità di Beneficio Comune incluse nello statuto.

Per la misurazione quantitativa dell’impatto SalvaCasa ha scelto, quale protocollo di misurazione esterno ed indipendente, il B Impact Assessment (<https://bimpactassessment.net/>). La misura dell’impatto si traduce in un numero su una scala di valori da 0-200 punti che può essere validato, ad eventuale richiesta della società Benefit,

dall'ente certificatore B Lab. Con il superamento degli 80 punti si ottiene il riconoscimento di B Corp certificata. Per dettagli sul risultato di SalvaCasa si veda il relativo paragrafo.

Le finalità di beneficio comune di SalvaCasa

Lo statuto di SalvaCasa esplicita le finalità specifiche di beneficio comune che SalvaCasa intende perseguire nell'esercizio della propria attività d'impresa, attraverso lo svolgimento di azioni il cui obiettivo è quello di generare un misurabile impatto positivo sulla società, in particolare sui debitori esecutati coinvolti in procedure espropriative immobiliari, e di creare le premesse per la crescita della società necessaria per il raggiungimento dei suoi obiettivi di business.

Questa relazione rende conto sulle attività svolte nell'anno 2022 e delinea le azioni programmate nel 2023 per il raggiungimento delle finalità di beneficio comune.

In particolare, lo Statuto di SalvaCasa riporta all'art. 4:

“La società pone particolare enfasi sul contribuire alla possibilità delle persone che la compongono di soddisfare i propri bisogni umani fondamentali (Sussistenza, Riposo, Comprensione, Identità, Partecipazione, Affetto, Creazione, Libertà, Protezione) come base per la felicità delle persone, e ricerca soluzioni che tendano verso la possibilità di soddisfare i bisogni umani fondamentali delle persone che siano impattate dalle attività in cui è coinvolta. La società, in particolare, si impegna a perseguire la creazione delle migliori condizioni possibili per attrarre, fare crescere e trattenere persone di talento.

[...]

Nell'esercizio della propria attività economica la Società, inoltre, avrà come obiettivo quello di migliorare l'ambiente sociale nel quale opera, riducendo le esternalità negative che si generano sui debitori nei cui confronti si stanno svolgendo delle esecuzioni forzate.

In particolare, la Società attuerà pratiche e, più in generale, processi in grado di far riacquistare una dignità sociale agli individui, possessori di beni immobili, che sono stati destinatari di atti di esecuzione forzata, al fine di far loro conseguire una più rapida reintegrazione nella società civile, accrescere il loro benessere economico e personale oltre che migliorare l'impatto socio-culturale dell'individuo nell'ambito della collettività nella quale insiste. La Società, pertanto:

- promuove e sviluppa pratiche e modelli educativi – in particolare presso organizzazioni educative e formative pubbliche e private rivolte ai giovani – che aiutino a diffondere il benessere nei territori, nelle organizzazioni e tra le persone e l'etica nei comportamenti affinché si generi e si propaghi un nuovo paradigma fondato sui principi relazionali di consapevolezza, reciprocità e comprensione;*
- promuove, sviluppa e diffonde, secondo un approccio relazionale e sistemico, principi e pratiche di innovazione sostenibile tra le persone e nelle organizzazioni sociali, anche attraverso lo sviluppo di community di condivisione di conoscenza ed buone pratiche;*
- affianca, collabora e coopera operativamente e strategicamente con organizzazioni no profit, fondazioni e simili*

i cui scopi siano allineati e coerenti con quelli della Società per contribuire al loro sviluppo ed amplificare l'impatto positivo delle attività svolte.

Considerando che un ruolo predominante nell'ambito delle finalità specifiche di beneficio comune di SalvaCasa è assunta dalla riduzione degli effetti negativi sofferti da debitori esecutati soggetti a procedure esecutive immobiliari, tale finalità sarà analizzata nel dettaglio a parte rispetto alle altre suindicate."

Le finalità di beneficio comune principale: la riduzione dell'impatto sui debitori

"In particolare, la Società attuerà pratiche e, più in generale, processi in grado di far riacquistare una dignità sociale agli individui, possessori di beni immobili, che sono stati destinatari di atti di esecuzione forzata, al fine di far loro conseguire una più rapida reintegrazione nella società civile, accrescere il loro benessere economico e personale oltre che migliorare l'impatto socio-culturale dell'individuo nell'ambito della collettività nella quale insiste."

Attività 2022

Sebbene SalvaCasa sia stata costituita il 3 Luglio 2019, l'attività relativa a questa finalità di beneficio comune è stata particolarmente intensa. Infatti, grazie al fattivo contributo dei membri della IoInvesto Academy, sono state avviate più operazioni di investimento immobiliare, sia a saldo e stralcio che mediante cessione di crediti ipotecari, finalizzate non solo al conseguimento di una plusvalenza a vantaggio di SalvaCasa, ma anche alla liberazione dei soggetti esecutati coinvolti dei debiti relativi alle procedure di esecuzione immobiliare in corso.

Dunque, nel corso del 2022 sono state avviate operazioni immobiliari per i seguenti volumi:

- Numero di operazioni a saldo e stralcio aperte: 243
- Totale debiti trattati: 23.096.440,59 €
- Valore nominale complessivo dei debiti in trattativa: 7.163.353,46 €

Outlook e obiettivi 2023

Per il 2023 il primo obiettivo è quello di gestire e portare in chiusura la mole di lavoro prodotta nel corso del 2022.

Avendo costituito la start-up innovativa ReCredito S.R.L., che opera nel settore del recupero dei crediti ipotecari con licenza ex art. 115 TULPS, SalvaCasa è nelle condizioni di operare nel contesto delle procedure esecutive con una credibilità maggiore, consentendo così un maggior tasso di successo delle operazioni di investimento. ReCredito ha già acquistato pacchetti di crediti ipotecari, proponendosi di rinunciare ai debiti residui in funzione della finalità benefit di SalvaCasa.

Le altre finalità di beneficio comune

“La Società, pertanto:

- promuove e sviluppa pratiche e modelli educativi – in particolare presso organizzazioni educative e formative pubbliche e private rivolte ai giovani – che aiutino a diffondere il benessere nei territori, nelle organizzazioni e tra le persone e l’etica nei comportamenti affinché si generi e si propaghi un nuovo paradigma fondato sui principi relazionali di consapevolezza, reciprocità e comprensione;*
- promuove, sviluppa e diffonde, secondo un approccio relazionale e sistemico, principi e pratiche di innovazione sostenibile tra le persone e nelle organizzazioni sociali, anche attraverso lo sviluppo di community di condivisione di conoscenza ed buone pratiche;*
- affianca, collabora e coopera operativamente e strategicamente con organizzazioni no profit, fondazioni e simili i cui scopi siano allineati e coerenti con quelli della Società per contribuire al loro sviluppo ed amplificare l’impatto positivo delle attività svolte.”*

Oltre a liberare gli esecutati della loro posizione debitoria e a restituire loro serenità e dignità – anche economica –, SalvaCasa è in prima linea anche nell’educazione finanziaria. Se a scuola ci insegnassero la differenza tra un debito buono, che genera un profitto, e un debito cattivo, che rappresenta una passività e che può portare a problemi seri, probabilmente drammi come quelli del pignoramento non esisterebbero. Dal 2021, allora, SalvaCasa vuole farsi promotrice di una sensibilizzazione ai temi dell’educazione finanziaria, per prevenire nuovi casi di problemi legati all’indebitamento. Vuole farlo attraverso interventi sui media (giornali, radio, televisione), eventi online e dal vivo e percorsi formativi dedicati.

Valutazione dell’impatto generato

In qualità di Società Benefit, SalvaCasa è tenuta a prendere in considerazione e a valutare il proprio impatto sociale utilizzando uno standard di valutazione esterno e riconosciuto a livello internazionale.

SalvaCasa ha scelto di misurare il proprio impatto tramite il BIA (Benefit Impact Assessment), lo strumento di valutazione dell’impatto sviluppato dall’ente no profit B Lab. Lo standard Benefit Impact Assessment classifica la performance ambientale e sociale delle aziende su una scala 0-200 punti, ove il punteggio di 80 punti è considerato la soglia minima che consente alla Società Benefit di intraprendere un percorso di certificazione B-Corp. Non essendo tale certificazione richiesta dalla legge, SalvaCasa non ha intrapreso questo percorso di certificazione.

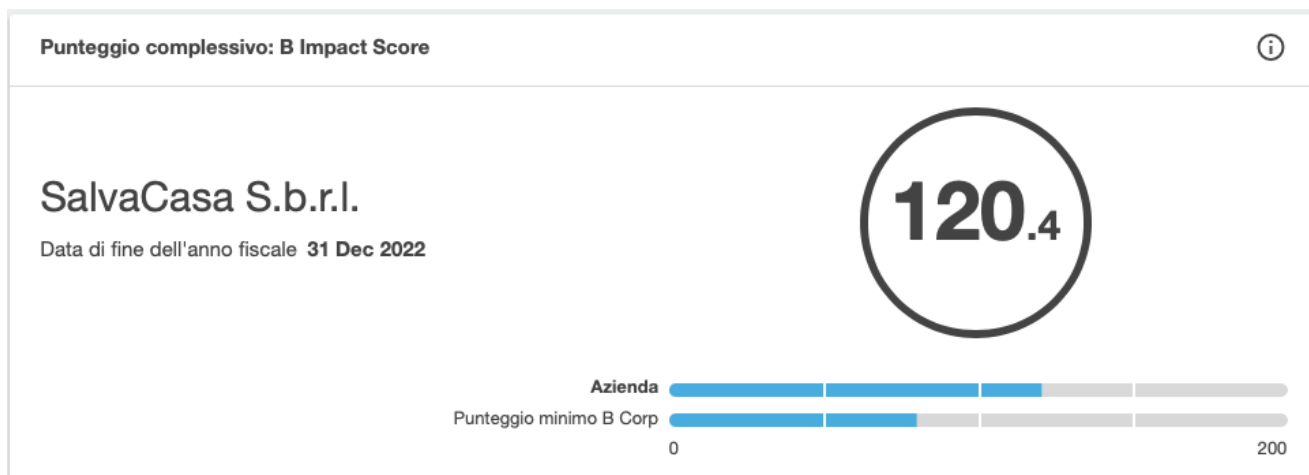
Il Benefit Impact Assessment valuta le performance aziendali considerando l’impatto su 5 aree distinte:

- **Governance:** valuta la responsabilità aziendale, l’etica e la trasparenza dell’azienda concentrandosi sulla missione, il coinvolgimento dei portatori di interesse e in generale sulla trasparenza delle pratiche e delle politiche aziendali.
- **Lavoratori:** valuta il contributo dell’azienda al benessere dei dipendenti. Le sezioni riguardano tematiche legate alla retribuzione, ai benefit, alla formazione, alla crescita professionale, alla salute, sicurezza e flessibilità

lavorativa.

- **Comunità:** valuta l'impegno verso la comunità e l'impatto su questa da parte dell'azienda. Gli argomenti sono legati alla diversità e all'inclusione, alla creazione di occupazione, alle pratiche di beneficenza e volontariato e al coinvolgimento attivo nella realtà locale. Valuta anche l'impatto più ampio dell'azienda attraverso la catena di fornitura e, se applicabile, valuta le aziende il cui modello è concepito per avere un impatto positivo sulla comunità locale.
- **Ambiente:** valuta la gestione ambientale complessiva dell'azienda, comprese le sue strutture, l'uso delle risorse, le emissioni e la logistica e, quando pertinente, i suoi canali di distribuzione e la sua catena di fornitura. Questa sezione cattura anche le caratteristiche dei prodotti mirati a risolvere un problema ambientale specifico, ad esempio ripensando le pratiche tradizionali di fabbricazione e coltivazione o realizzando prodotti che riducono consumi e rifiuti, preservano la terra o la fauna selvatica o sono meno tossici come, ad esempio, i prodotti biologici.
- **Clienti:** considera l'impatto positivo diretto del servizio o del prodotto e il modo in cui produce un beneficio per l'utilizzatore finale.

Risultato dell'analisi d'impatto





Governance

Scopra in che modo l'azienda può migliorare le politiche e pratiche pertinenti alla propria missione, all'etica, la responsabilità e trasparenza.

DOMANDE RISPOSTE PUNTEGGIO GENERALE
22/23 23.6



Lavoratori

Scopra in che modo l'azienda può contribuire al benessere finanziario, fisico, professionale e sociale dei propri lavoratori.

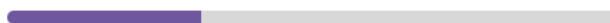
DOMANDE RISPOSTE PUNTEGGIO GENERALE
44/44 37.6



Comunità

Scopra in che modo l'azienda può contribuire al benessere economico e sociale delle comunità in cui opera.

DOMANDE RISPOSTE PUNTEGGIO GENERALE
53/54 30.1



Ambiente

Scopra in che modo l'azienda può migliorare la propria gestione ambientale in generale.

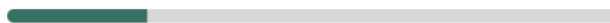
DOMANDE RISPOSTE PUNTEGGIO GENERALE
25/28 10.5



Clienti

Scopra in che modo l'azienda può migliorare il valore che crea per i clienti e consumatori diretti dei propri prodotti e servizi.

DOMANDE RISPOSTE PUNTEGGIO GENERALE
39/39 18.3



L'analisi quantitativa dell'impatto generato ha restituito un punteggio complessivo pari a **120,4 punti** – in miglioramento rispetto all'anno scorso –, su un valore massimo di 200, su una scala che prevede la soglia di 80 punti per poter ottenere la certificazione internazionale B Corp. Questo punteggio, che dimostra che SalvaCasa possiede le caratteristiche per ottenere la certificazione di società benefit, è risultato dalla sommatoria dei seguenti punteggi ottenuti sulle singole aree di valutazione:

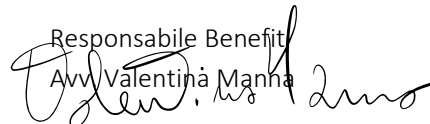
- **Governance:** 23,6
- **Lavoratori:** 37,6
- **Comunità:** 30,1
- **Ambiente:** 10,5
- **Clienti:** 18.3

Questi punteggi riflettono correttamente la realtà di SalvaCasa: il punteggio relativi all'area Ambiente riflette una tipologia di prodotto/servizio che non ha impatti particolari sull'ambiente (sebbene la società si impegni a non sprecare risorse, mediante l'utilizzo intensivo di tecnologie digitali); l'elevato punteggio su Comunità e Clienti riflette l'elevatissimo impatto benefico che l'attività porta a favore dei debitori esegutati.

Conclusioni

Il problema del debito non è solo una questione economica, ma anche sociale. Da anni il numero delle famiglie che vivono il dramma del pignoramento immobiliare è in costante crescita, ed è stimato che, dopo l'emergenza sanitaria del Covid-19, si assisterà a un'impennata del numero di sofferenze bancarie. Ebbene, SalvaCasa non vuole stare a guardare, ma portare il suo aiuto tangibile a chi ne ha bisogno. Non solo aiuto concreto, ma anche prevenzione efficace, perché voler risolvere davvero i problemi significa anche fare in modo che non si ripresentino. Se fin qui abbiamo svolto un lavoro apprezzabile e soddisfacente, nei prossimi anni le nostre attività saranno ancor più corpose, per ottenere un impatto positivo sul contesto sociale del nostro Paese.

Responsabile Benefit
Avv. Valentina Manna





SALVACASA
TRASFORMA IL TUO DEBITO IN GUADAGNO