

ECOHABITARE SOCIETA' BENEFIT SOCIETA' COOPERATIVA

Relazione di impatto 2024

Redatta ai sensi dell'art. 1 comma 382 Legge 208/2015

*Data chiusura esercizio: **31/12/2024***

Sommario

Lettera agli Stakeholders.....	2
Nota metodologica	3
1. Ecohabitare: società cooperativa e società benefit.....	4
1.1. Il modello benefit e gli obiettivi di beneficio comune.....	4
1.2. Le società benefit come modello per lo sviluppo sostenibile	6
2. Misurazione della performance di impatto (art. 1 comma 382 lett. a) Legge 208/2015).....	6
3. Misurazione dell'impatto attraverso lo standard di valutazione esterno (art. 1 comma 382 lett. b) Legge 208/2015).....	7
4. Obiettivi di impatto 2025 (art. 1 comma 382 lett. c) Legge 208/2015)	7
5. Osservazioni conclusive.....	9

Lettera agli Stakeholders

Caro stakeholder,

con grande entusiasmo vi presentiamo **Ecohabitare SB Società Cooperativa**, una realtà nata nel 2024 con l'obiettivo di generare un **impatto positivo e duraturo nel settore abitativo**.

La nostra cooperativa è il frutto di un progetto ambizioso: **rispondere in modo concreto, innovativo e sostenibile alle criticità strutturali del sistema abitativo contemporaneo**.

Ecohabitare SB non nasce solo per costruire edifici, **ma per costruire comunità**. Alla base della nostra visione c'è la convinzione che l'abitare debba tornare ad essere un diritto accessibile, dignitoso e integrato con il territorio. Per questo, ci ispiriamo al modello cooperativo e abbiamo scelto di adottare lo status di *Società Benefit*: **un impegno formale e sostanziale a generare valore condiviso, oltre il profitto**.

Operiamo in modo responsabile, sostenibile e trasparente nei confronti di tutte le persone e comunità con cui interagiamo. Questo significa che, oltre a realizzare abitazioni a condizioni migliori rispetto al mercato, **accompagniamo ogni intervento edilizio con una riflessione sull'impatto ambientale e sociale**.

Ecohabitare SB rappresenta una scommessa sul futuro: **una casa accessibile per tutti, costruita su fondamenta di cooperazione, responsabilità e innovazione**.

Con gratitudine,

Verona, 30 aprile 2025

Dott. Mauro Vanzini

Responsabile di Impatto

Ecohabitare SB Società Cooperativa

Nota metodologica

La presente “relazione di impatto” viene redatta ai sensi dell’art. 1 comma 382 della Legge n. 208/2015 quale documento complementare agli ordinari schemi di bilancio civilistico.

Le “Società Benefit”, infatti, introdotte dall’art. 1, commi 376 e ss. della legge 208/2015, sono società di capitali o cooperative che *“nell'esercizio di una attività economica, oltre allo scopo di dividerne gli utili, perseguono una o più finalità di beneficio comune e operano in modo responsabile, sostenibile e trasparente nei confronti di persone, comunità, territori e ambiente, beni ed attività culturali e sociali, enti e associazioni ed altri portatori di interesse.”*

In tal senso, sono tenute a redigere e ad allegare al bilancio una relazione annuale concernente il perseguimento del beneficio comune.

Il dispositivo della norma descrive i contenuti costitutivi della relazione di impatto nelle lettere dalla a) alla c) del sopracitato comma 382.

La relazione, pertanto, include:

- a) la descrizione degli obiettivi specifici, delle modalità e delle azioni attuati dagli amministratori per il perseguimento delle finalità di beneficio comune e delle eventuali circostanze che lo hanno impedito o rallentato;
- b) la valutazione dell'impatto generato utilizzando lo standard di valutazione esterno con caratteristiche descritte nell'allegato 4 annesso della Legge 208/2015 e che comprende le aree di valutazione identificate nell'allegato 5 della suddetta legge;
- c) una sezione dedicata alla descrizione dei nuovi obiettivi che la società intende perseguire nell'esercizio successivo.

Per la redazione di questa relazione Ecohabitare ha consultato, oltre al dispositivo normativo, il documento *“Linee guida per il reporting aziendale delle società benefit”* redatto dal Network Italiano per il Business Reporting (oggi Organismo Italiano per il Business Reporting) e reso pubblico nel 2019.

1. Ecohabitare: società cooperativa e società benefit

1.1. Il modello benefit e gli obiettivi di beneficio comune

Il comparto edilizio rappresenta una delle principali fonti di impatto ambientale, contribuendo in maniera rilevante alle emissioni climalteranti, al consumo di risorse naturali non rinnovabili e alla produzione di rifiuti da costruzione e demolizione. Contestualmente, la crescente pressione abitativa, l'urbanizzazione non pianificata e il divario tra costi immobiliari e capacità reddituale generano forme di esclusione sociale e disuguaglianza nell'accesso alla casa.

Infatti, il settore edilizio in Italia presenta significative criticità sia sotto il profilo ambientale che sociale. Secondo il rapporto di Legambiente e Kyoto Club¹, il comparto residenziale è responsabile del 24,2% delle emissioni di gas serra e del 27,9% della domanda di energia primaria nel Paese. Un aspetto particolarmente preoccupante è il “carbonio incorporato”, ovvero le emissioni legate alla produzione dei materiali da costruzione e alle fasi di costruzione e demolizione degli edifici, che rappresentano una quota significativa dell'impronta ambientale complessiva del settore.

Dal punto di vista sociale, l'accesso a un'abitazione adeguata e sostenibile è sempre più difficile per molte famiglie italiane. Nel 2021, circa il 20,2% delle famiglie viveva in condizioni di sovraffollamento abitativo, con percentuali ancora più elevate tra le famiglie in affitto (35,6%) e quelle con almeno tre minori (33,7%). Inoltre, il 9,9% delle famiglie italiane spendeva più del 40% del proprio reddito disponibile per le spese abitative, una situazione che colpisce in particolare le famiglie più povere, quelle in affitto e quelle con componenti disoccupati².

Questi dati evidenziano la necessità di un intervento strutturale che affronti simultaneamente le sfide ambientali e sociali del settore abitativo.

Di fronte a tali criticità, Ecohabitare SB Società Cooperativa ha scelto di configurarsi come *Società Benefit* ai sensi della Legge 208/2015, integrando nel proprio oggetto sociale finalità di beneficio comune.

Si riporta, di seguito, stralcio dello Statuto di Ecohabitare in cui sono individuati gli obiettivi di beneficio comune che la società intende perseguire:

¹ Legambiente e Kyoto Club (2022). “Il settore edilizio verso una nuova sfida: la decarbonizzazione delle costruzioni”. <https://www.legambiente.it/wp-content/uploads/2022/11/La-decarbonizzazione-delle-costruzioni-report-2022.pdf>

² Welforum (2021). [Lo stato della disuguaglianza abitativa in Italia](#)

In quanto società benefit, la società intende perseguire anche più finalità di beneficio comune e operare in modo responsabile, sostenibile e trasparente nei confronti di persone, territorio, ambiente e altri portatori di interesse. La società svolgerà la propria attività nelle aree sopra elencate, coniugando il proprio sviluppo economico e la propria missione mutualistica con finalità di beneficio comune che, in qualità di Società Benefit, la società, ai sensi dell'articolo 1, comma 376 e seguenti della Legge 208/2015 (Legge di Stabilità 2016), intende perseguire, operando in modo responsabile, sostenibile e trasparente nei confronti di persone, comunità, territori e ambiente, beni ed attività culturali e sociali, enti e associazioni ed altri portatori di interesse. Qualificandosi come società Benefit, ha identificato le seguenti specifiche finalità di beneficio comune come maggiormente significative per l'attività della società, attraverso un'analisi condotta in conformità con l'Allegato 4 e 5 all'articolo 1 comma 378 della Legge 208/2015:

I. Creare le migliori condizioni per assicurare benessere e dignità a tutte le persone che lavorano per l'azienda, attraverso l'adozione di politiche specifiche e la promozione di una cultura di collaborazione, onestà, fiducia, responsabilità, trasparenza, equità e inclusione e misure di welfare aziendale (Sostenibilità sociale);

II. Mettere in atto pratiche di business oneste, trasparenti e rigenerative attraverso l'innovazione guidata da principi di qualità, salute e sostenibilità. La cooperativa si impegna anche a stabilire specifici accordi di partnership e interdipendenza con i suoi soci, dipendenti, fornitori, clienti, partner, enti pubblici e altri stakeholder chiave, con il fine ultimo di aumentare la creazione di valore condiviso;

III. Attuare un'evoluzione progressiva del proprio modello di business e operativo per contribuire a creare un sistema economico a zero emissioni di gas climalteranti, in linea con gli obiettivi europei di neutralità climatica e quelli nazionali di transizione ecologica. Inoltre, la cooperativa si impegna a valorizzare il territorio attraverso un uso responsabile delle risorse, la riduzione degli sprechi e il rispetto dell'ambiente in generale, attuando progetti di economia circolare e adottando una metodologia di valutazione di impatto per la produzione di beni e servizi nella propria area di business.

1.2. Le società benefit come modello per lo sviluppo sostenibile

Le Società Benefit rappresentano una delle innovazioni più significative nel panorama imprenditoriale contemporaneo, poiché coniugano in modo strutturale obiettivi economici e finalità di beneficio comune. A differenza delle imprese tradizionali, queste società si impegnano formalmente – tramite statuto – a generare un impatto positivo su persone, comunità, territori e ambiente, rendendo trasparente e misurabile il proprio contributo al benessere collettivo. Questo approccio non è solo valoriale, ma strategico: adottare un modello orientato al beneficio comune significa rivedere processi, governance e relazioni in chiave rigenerativa, rafforzando la coerenza tra missione e operatività.

Nel corso del 2024, l'evoluzione di questo modello in Italia è stata oggetto di approfondite analisi in due ricerche condotte su ambito nazionale³.

Le ricerche hanno evidenziato come le Società Benefit non solo stiano crescendo in modo esponenziale, ma mostrino anche una capacità superiore di resilienza, innovazione e attrattività sul mercato. Dall'analisi degli statuti emerge una ricca varietà di finalità dichiarate, spesso strettamente connesse al settore di appartenenza, segno di una crescente consapevolezza strategica. Tra i temi più frequenti figurano il rafforzamento delle relazioni sociali, la trasformazione sostenibile dei modelli produttivi e la centralità delle persone nei processi aziendali. In questo scenario, le Società Benefit si affermano come attori economici capaci di coniugare competitività e responsabilità, e di contribuire attivamente alla transizione verso un'economia più equa, sostenibile e orientata al lungo termine.

2. Misurazione della performance di impatto (art. 1 comma 382 lett. a) Legge 208/2015)

Costituita nella seconda metà del 2024, Ecohabitare SB Società Cooperativa ha concentrato i primi mesi della sua attività sull'organizzazione interna e sulla definizione della propria struttura di governance, in coerenza con l'identità e i principi di una Società Benefit. In questa fase iniziale, l'attenzione si è focalizzata sulla nomina del *Responsabile dell'Impatto*, figura centrale prevista dallo statuto e dalla normativa di riferimento, con l'obiettivo di garantire un presidio concreto e continuativo sull'attuazione degli impegni di beneficio comune. Il Consiglio di Amministrazione ha deliberato la nomina del Dott. Mauro Vanzini – anche Presidente del CdA – quale Responsabile

³ <https://www.societabenefit.net/ricerca-nazionale-sulle-societa-benefit/>

dell'Impatto. affidandogli il compito di promuovere e monitorare gli obiettivi di sostenibilità e impatto sociale.

La governance societaria è composta da un Consiglio di Amministrazione formato da quattro membri: Mauro Vanzini (Presidente), Michele Cicala (Vicepresidente), Roberto Crepaldi e Simone Piccoli.

Vista la recente costituzione della cooperativa, le attività operative orientate agli impatti ambientali e sociali sono state pianificate in modo graduale, con una programmazione più estesa a partire dal 2025.

Per l'anno 2024, gli obiettivi sono stati volutamente contenuti e concentrati sul rafforzamento della cultura interna della cooperazione e sulla valorizzazione delle relazioni con il territorio.

3. Misurazione dell'impatto attraverso lo standard di valutazione esterno (art. 1 comma 382 lett. b) Legge 208/2015)

Nel corso del 2024, Ecohabitare SB Società Cooperativa non ha proceduto alla misurazione dell'impatto secondo uno standard di valutazione esterno sviluppato da un ente terzo, come previsto dall'art. 1, comma 382, lett. b) della Legge 208/2015.

Tale decisione è stata assunta in considerazione del limitato periodo di operatività dell'ente nell'anno di costituzione e della conseguente assenza di attività significative su cui poter fondare una valutazione efficace.

Tuttavia, il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto prioritario individuare fin da subito lo strumento più adeguato alla misurazione futura dell'impatto e, a seguito di un'analisi comparativa, ha deliberato l'adozione dello standard internazionale *B Impact Assessment* (BIA), sviluppato da B Lab.

Tale strumento sarà utilizzato per la redazione della relazione d'impatto a partire dal 2025, garantendo così una valutazione strutturata e riconosciuta a livello internazionale degli effetti generati dalle attività della cooperativa nei confronti degli stakeholder e dell'ambiente.

4. Obiettivi di impatto 2025 (art. 1 comma 382 lett. c) Legge 208/2015)

Per l'anno 2025, Ecohabitare SB Società Cooperativa intende consolidare il proprio impegno come Società Benefit attraverso una pianificazione operativa mirata, che declina le finalità di beneficio comune in obiettivi specifici, misurabili e coerenti con i valori fondanti della cooperativa.

In primo luogo, si punterà sull'**ottimizzazione del clima aziendale** del Consiglio di Amministrazione, promuovendo una cultura interna improntata alla collaborazione, all'onestà e alla trasparenza.

L'obiettivo prevede l'introduzione di momenti strutturati di confronto e co-progettazione tra i membri del CDA (almeno 3 incontri formativi nel corso dell'anno), con un monitoraggio basato su un indice di soddisfazione interna.

Obiettivo	Target	KPI
Ottimizzazione del clima aziendale	3 incontri formativi nel corso dell'anno	Numero di incontri formativi

In secondo luogo, si intende **valorizzare il territorio** e attivare collaborazioni con realtà locali e associazioni, con l'obiettivo di sottoscrivere almeno 2 partnership formali entro la fine dell'anno per progetti con finalità sociali o ambientali. Il relativo KPI sarà il numero di accordi attivati.

Obiettivo	Target	KPI
Valorizzare il territorio	2 partnership formali	numero di accordi attivati

Il terzo obiettivo riguarda la **divulgazione della cultura della sostenibilità**, attraverso l'organizzazione di un evento pubblico aperto alla cittadinanza e alle imprese locali, previsto entro il terzo trimestre del 2025.

Infine, per rafforzare la **trasparenza verso tutti gli stakeholder esterni**, Ecohabitare si impegna a sviluppare un **sito web aziendale** entro l'anno. Il sito conterrà informazioni istituzionali, lo statuto, l'elenco dei benefici comuni perseguiti e la **relazione d'impatto** redatta, in conformità con quanto previsto dalla normativa. I KPI associati sono il numero di eventi ed la verifica sulla pubblicazione del sito.

Obiettivo	Target	KPI
Divulgazione della cultura della sostenibilità	1 evento pubblico	Numero di eventi
Divulgazione della cultura della sostenibilità	Creazione sito web aziendale	Verifica della creazione del sito web aziendale

5. Osservazioni conclusive

L'anno 2024 ha rappresentato per Ecohabitare SB Società Cooperativa una fase fondativa e di orientamento, in cui l'attenzione si è concentrata sulla definizione della governance, sull'identificazione delle prime linee strategiche e sull'assunzione delle responsabilità previste dal modello di Società Benefit.

In questo contesto, pur non essendo ancora state avviate attività operative estese, sono stati compiuti passi importanti per garantire una base solida e coerente con le finalità di beneficio comune indicate nello statuto, tra cui la nomina del Responsabile dell'Impatto e la scelta dello standard di valutazione per il monitoraggio futuro.

Guardando al 2025, l'obiettivo della cooperativa è quello di tradurre tali fondamenti in azioni concrete, misurabili e trasparenti, capaci di generare valore sociale, ambientale e relazionale sul territorio.

La presente relazione di impatto, redatta secondo quanto previsto dalla normativa vigente, viene allegata al bilancio d'esercizio e rappresenta un primo esercizio di consapevolezza e impegno verso una gestione orientata all'impatto.

Al momento, tuttavia, la relazione non è ancora pubblicata online in quanto la cooperativa non dispone di un sito web aziendale attivo, la cui realizzazione è già stata pianificata tra gli obiettivi prioritari per il 2025.

Verona, 30 aprile 2025

Dott. Mauro Vanzini
Responsabile di Impatto
Ecohabitare SB Società Cooperativa