

RELAZIONE DI IMPATTO 2020

Relativa alla società: Brainscapital S.r.l. Società Benefit

Chi Siamo

Brainscapital S.r.l. è una società di consulenza costituita nel 2013 per l'accompagnamento di attività imprenditoriali e per lo sviluppo di soluzioni per progetti innovativi e sfidanti.

Più specificamente, Brainscapital grazie alle importanti esperienze operative, consulenziali e gestionali dei suoi *partner*, nonché alla preziosa rete di contatti e di *partnership* con società ed enti in vari settori, accompagna, con progetti di sviluppo, sia le società in startup sia realtà consolidate in cerca di un cambiamento positivo di crescita.

La società mette a disposizione dei suoi clienti il proprio *expertise* per aiutarli a rispondere in maniera efficace alle nuove sfide ed esigenze che emergono sul mercato. Per questo motivo sostiene lo sviluppo delle società che vogliono entrare nel mercato dell'*online* o migliorare il proprio *e-commerce*, portale e *market-place*. Inoltre, affianca le imprese che intendono massimizzare i propri impatti positivi sulla società e sull'ambiente nell'acquisizione dello *status* giuridico di Società Benefit e le aiuta ad ottenere la certificazione B-Corp®.

Infine, grazie all'esperienza diretta maturata dai suoi partner, supporta le società nella progettazione, avvio e gestione di campagne di *Equity Crowdfunding* o nel reperire capitali tramite altri strumenti di finanza alternativa e agevolata.

Le Società Benefit

Le Società Benefit rappresentano un'evoluzione del concetto stesso di azienda.

Mentre le società tradizionali esistono con l'unico scopo di distribuire dividendi 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 sulle persone, comunità, territori, ambiente, beni e attività culturali e sociali e altri portatori di interesse.

Non si tratta di Imprese Sociali o di un'evoluzione del non profit, ma di una trasformazione positiva dei modelli dominanti di impresa a scopo di lucro, per renderli più adeguati alle sfide e alle opportunità dei mercati del XXI secolo.

Con la Legge n. 208 del 2015 l'Italia ha introdotto la normativa per le Società Benefit, secondo paese al mondo dopo gli Stati Uniti dove la forma giuridica di Benefit Corporation, equivalente alla Società Benefit italiana, è stata introdotta nel 2010, per consentire a imprenditori, manager, azionisti e investitori di proteggere la missione dell'azienda e distinguersi sul mercato rispetto a tutte le altre forme societarie attraverso una forma giuridica virtuosa e innovativa.

Brainscapital Società Benefit

Con verbale di assemblea dei soci, del 23 settembre 2020, è stata approvata all'unanimità la modifica statutaria necessaria per la trasformazione di Brainscapital in Società Benefit.

Con la delibera Brainscapital esplicita, così come integrato nel proprio nuovo oggetto sociale, la volontà di perseguire obiettivi oltre che di profitto economico anche con finalità sociali, generando impatti positivi sulle persone, la comunità e l'ambiente in cui opera.

Da anni Brainscapital si distingue sul mercato grazie alle iniziative virtuose e innovative che ha avviato e alla continua attenzione dedicata alla ricerca di soluzioni adeguate a rispondere alle sfide proposte dal contesto attuale.

Tra queste attività e progetti si annoverano nel corso del 2020 in particolare:

- **Homes4All:** l'*housing* sociale che promuove la rigenerazione urbana tramite l'intervento di gruppi di investitori privati disponibili a mettersi in rete al servizio del sociale e della valorizzazione del territorio, progetto vincitore del bando promosso dal Fondo Innovazione Sociale della Presidenza del Consiglio dei Ministri;
- **Shot** (*Social Housing Opportunities Turin*): la prima agenzia immobiliare sociale a Torino;
- **G-Local Factory:** progetto realizzato dalla cooperativa Liberitutti e dedicato alla valorizzazione dei saperi artigiani e delle conoscenze professionali che si prefigge di valorizzare i talenti professionali e implementare le capacità imprenditoriali;
- **Progetto speciale campi nomadi:** per il superamento delle strutture attrezzate e l'avviamento di percorsi di inclusione con l'obiettivo di contrastare l'emergenza abitativa dei rom.

Il cambiamento dello *status* giuridico in Società Benefit consolida, quindi, il costante impegno messo in atto da Brainscapital nel corso degli anni per garantire l'utilità sociale della sua attività di impresa, la quale muove dal presupposto che le relazioni professionali e di business costituiscano un insieme di valori e attitudini orientate all'innovazione e all'assunzione di responsabilità per contribuire allo sviluppo di un mondo più ricco di senso e di valori, oltre che di risorse economiche.

Homes4All

Homes4All nasce da un'idea e dallo sviluppo imprenditoriale portato avanti fin dal suo inizio da Brainscapital come progetto di finanza di impatto per affrontare l'emergenza abitativa a Torino. Il progetto "Homes4All – a Torino il diritto all'abitazione si innova" è poi stato promosso dalla Città di Torino insieme alla Camera di Commercio di Torino, Brainscapital S.r.l. Società Benefit, Homers S.r.l. Società Benefit e l'Associazione Acmos.

A dicembre 2019 viene costituito il veicolo operativo per dare attuazione al progetto di finanza di impatto e così nasce Homes4All S.r.l. startup innovativa e anch'essa Società Benefit. Nello specifico la NewCo promuove una strategia di *housing* innovativa attraverso l'individuazione di blocchi di proprietà, liberi o occupati, di diversa provenienza (aste giudiziarie, alloggi sfitti, donazioni) da acquisire direttamente ovvero

ricevere in gestione. La società procede, in caso di alloggi vuoti, a ristrutturare, valorizzare e mettere a disposizione dei canali dell'affitto sociale e, in caso di alloggi occupati, a supportare gli inquilini in caso di situazioni debitorie.

Il progetto si concentra, inoltre, sulla promozione di meccanismi partecipativi, collaborativi e inclusivi di abitazione che trova nell'ecosistema di Torino Social Impact (la piattaforma che riunisce più di cento soggetti che si occupano a vario titolo di innovazione sociale ed economia d'impatto sul territorio) il contesto ottimale di sviluppo.

Parallelamente alle attività più strettamente connesse all'erogazione del servizio offerto da Homes4All, il progetto mira a costruire un'offerta immobiliare di *social housing* che sia adeguata e funzionale al perseguimento degli obiettivi di *out come* previsti dal progetto. Al fine di raggiungere tali obiettivi nello specifico Brainscapital ha avuto modo di occuparsi nel corso del 2020 in particolare delle seguenti principali attività:

- Implementare la "Rete di investitori immobiliari a impatto sociale" e la ricerca di capitali privati. Si tratta di un'attività di fondamentale importanza in quanto finalizzata da una parte all'ampliamento dei soci di Homes4All, dall'altra a consentire il necessario reperimento di capitali privati al fine di effettuare le acquisizioni immobiliari necessarie per l'inserimento delle famiglie beneficiarie;
- Coordinare la gestione delle pratiche di sovraindebitamento che prevede di liberare i beneficiari dai debiti pregressi giungendo ad accordi di saldo e stralcio con gli enti creditizi. L'attività contribuisce a raggiungere l'obiettivo di stabilità abitativa permettendo alle famiglie di rimanere nella propria abitazione, evitando, inoltre, la generazione di possibili altri disagi sociali derivanti per esempio dallo sradicamento e creando le condizioni per un miglioramento del benessere familiare e l'*empowerment* degli stessi nuclei familiari;
- Individuare il modello di *business* di Homes4All nonché la sua gestione economico-finanziaria. Il modello economico che si presenta ha come obiettivi principali il mettere in evidenza la natura pubblico-privata dell'intervento, la struttura complessiva dei costi e ricavi, il ruolo già assunto dai privati nel costruire l'offerta immobiliare necessaria per dare sviluppo al servizio sperimentale, la sostenibilità economica del progetto all'interno dello schema di *pay by result*; la capacità da parte del partenariato di attrarre investitori che abbiano interesse a misurarsi in un progetto di finanza di impatto;
- Definire, con il supporto dello Studio legale Iaione & Partners, la convenzione con la Città di Torino, il cui scopo è disciplinare il processo di selezione dei beneficiari e i criteri per la loro individuazione; la sottoscrizione dei contratti di locazione e le agevolazioni previste in favore dei locatori privati; l'eventuale procedura per la concessione di beni appartenenti al patrimonio immobiliare pubblico; le procedure di ricerca degli investitori e sostenitori del progetto; l'istituzione della c.d. cabina di regia per il compimento di una verifica empirica costante sull'andamento del progetto; il modello di *governance* pubblico-privata prescelto; la valutazione dell'impatto sociale ed economico del progetto e il sistema del *pay by result*.

Progetto speciale campi nomadi

Il Progetto speciale campi nomadi sorge a seguito delle raccomandazioni europee, recepite conseguentemente anche dall'Italia, di superare il concetto di "Campi Nomadi" entro l'anno 2020.

Con l'approvazione delle Delibere 01055 del 2017 e le successive 03210, 22539 del 2018, la Città di Torino ha deciso di modificare il regolamento delle aree sosta autorizzate e approvare delle linee guida tese ad un progressivo superamento dei campi nomadi autorizzati.

Il programma di interventi – per la cui realizzazione sono stati coinvolti cinque assessorati (Welfare, Sicurezza urbana, Ambiente, Istruzione e Decentramento) che hanno operato d'intesa con la Prefettura di Torino, l'Autorità giudiziaria e le Forze dell'ordine – prevede un piano di attività biennale svoltosi dal 2018 al 2020, suddiviso in due macrofasi: la prima relativa agli aspetti della legalità, la seconda dedicata all'inclusione sociale.

Tra le operazioni da svolgere durante la prima delle due macrofasi, avviata e conclusa nel corso del 2018, si annovera: la realizzazione di un censimento delle presenze nelle aree sosta attrezzate, da confrontare con l'elenco dei nuclei autorizzati in precedenza; in seguito si è proceduto alla raccolta delle domande presentate dalle famiglie che intendevano permanere temporaneamente nei campi autorizzati.

Alla presentazione delle domande hanno fatto seguito i controlli sulle dichiarazioni, svolti in collaborazione con le autorità di Pubblica Sicurezza e la Guardia di Finanza, e il conseguente, o meno, accoglimento delle istanze. Infine, è stata prevista la possibilità di un'eventuale rilocalizzazione delle persone nei campi autorizzati (Germagnano e Aeroporto in particolare) per consentire un diverso raggruppamento di famiglie allo scopo di ridurre le cause di conflittualità e, altro obiettivo non secondario, contrastare con maggiore efficacia il fenomeno dei roghi.

Nella prima macrofase del Progetto speciale sono stati programmati anche interventi finalizzati alla tutela dell'ambiente e di contrasto al degrado degli spazi destinati ad area sosta. In particolare, si è proceduto alla rimozione e allo smaltimento dei rifiuti accumulati lungo le aree perimetrali e all'interno dei campi autorizzati di via Germagnano e di Strada Aeroporto; nelle strutture, invece, sono stati demoliti i fabbricati vandalizzati, nello specifico un manufatto ad uso servizi e le casette pericolanti.

L'obiettivo prioritario della seconda macrofase, invece, è stato l'individuazione di percorsi di inclusione sociale e di nuove modalità di insediamento nel territorio urbano (sia per le famiglie che erano presenti in aree di sosta autorizzate, sia per quelle che vivevano in accampamenti spontanei con carattere di stanzialità o in altri immobili cittadini).

L'obiettivo, in particolare, è stato perseguito attraverso le seguenti azioni:

- Individuazione di interventi di riqualificazione urbana e territoriale;
- Sperimentazione di soluzioni abitative innovative, concrete e realizzabili a costi contenuti, inserite nel contesto di ideazione di percorsi di accompagnamento all'inclusione;
- Monitoraggio e inserimento scolastico dei beneficiari.

Per supportare il trasferimento delle famiglie dal campo di Via Germagnano verso nuove soluzioni abitative è stata avviata un'attività di ricognizione e ascolto che ha permesso di rispondere alle necessità dei nuclei familiari; in seguito, sono state avviate le attività del Laboratorio per Sociale per l'Abitare Inclusivo.

Più specificamente, le attività hanno riguardato:

- L'elaborazione di una proposta di sostegno alla locazione, secondo quanto messo a disposizione da Lo.C.A.Re.;
- La ricerca di soluzioni sul mercato immobiliare, in base a criteri di sostenibilità economica e adeguatezza delle strutture;
- La realizzazione di sopralluoghi di valutazione per la verifica dell'adeguatezza delle strutture, l'analisi dei costi necessari per l'avvio e la gestione della nuova soluzione abitativa;
- La valutazione degli eventuali interventi edilizi.

Brainscapital è uno degli enti facenti parte dell'A.T.I. all'uopo costituitasi, congiuntamente alla Cooperativa sociale Liberitutti e alla Fondazione Contrada Torino Onlus al fine di portare avanti il Progetto speciale campi nomadi insieme al Project Manager Marco Buemi, al Gruppo Accompagnamento Sociale, al Gruppo Urbanistica, Architettura e Territorio. Il ruolo svolto in particolare da Brainscapital nel corso dell'iniziativa può essere così riepilogato:

- Rapporti con i soggetti economici;
- Strategie per l'individuazione ed ottenimento di risorse;
- Impostazione, in coordinamento con gli altri attori, di percorsi di formazione e di inclusione sociale nell'ottica di costruire opportunità di inserimento sociale e di sviluppo;
- Studio a livello internazionale di progetti e *best practices* assimilabili, con particolare riferimento alle esperienze portate avanti dalla Città di Berlino e dalla Città di Dortmund;
- Configurazione dell'assetto giuridico dei vari progetti;
- Costruzione, ove necessario, di quadri economico-finanziari;
- Capacitazione per l'imprenditoria innovativa.

SHOT (*Social Housing Opportunities Turin*)

La presente proposta progettuale, in seno alla co-progettazione del Piano di Inclusione sociale della Città di Torino, candidata nell'area definita dalla delibera "Sviluppo di percorsi di accompagnamento all'autonomia e di inclusione di minoranze etniche", nasce dall'esperienza maturata dai soggetti proponenti su diversi aspetti caratterizzanti: il primo è il percorso svolto come accompagnamento tecnico del Progetto speciale campi nomadi della città, che ha permesso di individuare alcuni percorsi di inclusione abitativa alternativi alla permanenza all'area sosta di Via Germagnano e di raccogliere attraverso colloqui i bisogni e le potenzialità espresse dalle famiglie; il secondo aspetto è la conoscenza e l'ingaggio della popolazione rom, in particolare l'esperienza decennale svolta sia dal soggetto capofila Liberitutti sia dal partner AIZO, che hanno sviluppato alcune esperienze specifiche sull'accompagnamento all'abitare.

Non si possono, inoltre, trascurare le competenze ed esperienze messe in atto dai partner Fondazione Contrada Torino Onlus e Brainscapital –per il tramite del Trust non profit Brains Heritage – nella gestione e interlocuzione con soggetti privati relative alla sfera della consulenza e della gestione del patrimonio immobiliare privato.

Il progetto si inserisce in un più ampio contesto di iniziative in materia di inclusione sociale e urbanistica di gruppi svantaggiati della città di Torino. Nella fattispecie, l'obiettivo specifico del progetto è di favorire l'inclusione di minoranze etniche nel tessuto urbano e sociale, nonché sopperire alla mancanza di alloggi per i beneficiari diretti attraverso il reperimento di unità abitative, garantendone al contempo la coesione sociale, l'inserimento relazionale e la tenuta economica di lungo periodo.

Le azioni progettuali proposte per il perseguimento degli obiettivi, e le relative modalità operative sono state immaginate dal gruppo di lavoro e nello specifico consistono nelle seguenti attività:

- Accompagnamento sociale all'abitare, rivolto ai nuclei rom che sono fuoriusciti dall'area Sosta di via Germagnano;
- SHOT – *Social Housing Opportunities Turin*, il laboratorio sociale di gestione del patrimonio abitativo privato.

SHOT, in particolare, si rivolge a singoli o nuclei in condizioni di forte fragilità sociale potenzialmente in grado di sostenere un canone calmierato. Le attività prevedono la formazione di un laboratorio sociale incaricato di identificare, da un lato, potenziali affittuari e, dall'altro, i singoli o le famiglie target. Il progetto, inoltre, si rivolge ai proprietari di case e appartamenti sfitti che nel capoluogo piemontese sono sempre di più, rendendo la situazione abitativa torinese per certi versi paradossale: da una parte, infatti, si registra un'elevata componente di famiglie o singoli che necessita di una sistemazione, ma ha difficoltà a permettersela o non la trova, dall'altra sono moltissime le unità immobiliari che, per svariati motivi, rimangono sfitte per anni.

Il laboratorio sociale è stato dunque istituito con lo scopo di rappresentare un nuovo strumento di intervento equo e conveniente sia per i proprietari sia per i futuri inquilini e favorire così l'incontro tra questi due gruppi e tra i beneficiari e la comunità nel suo insieme. Le attività del progetto sono finalizzate non solo allo sviluppo di un sistema in grado di garantire locazioni a canoni calmierati ed una programmazione finanziaria gestionale che permetta la sostenibilità economica del progetto e il suo mantenimento nel tempo, ma soprattutto alla creazione di una comunità socialmente proattiva, fondata su principi di relazione e integrazione sociale.

Il ruolo del laboratorio nel suo complesso è quello di:

- Identificare gli immobili ed i relativi proprietari;
- Concordare con i proprietari le condizioni di affitto in termini di durata e prezzo della locazione nonché dei servizi forniti ai proprietari (es. ristrutturazione, manutenzione straordinaria degli immobili, pulizie, stato di mantenimento degli immobili);

- Stringere *partnership* con altri enti del territorio per trovare sinergie (ad es. progetto di integrazione con “Homes4All”; *partnership* con altre agenzie immobiliari a medio/lungo termine ma con altri standard o caratteristiche; etc.);
- Assegnare ai beneficiari le abitazioni identificate e selezionate;
- Identificare incentivi economici a garanzia di future morosità incolpevoli che possono determinarsi nell’arco della durata contrattuale stabilita.

G-Local Factory

G-Local Factory è un progetto che si è sviluppato nel 2019 grazie al lavoro della Cooperativa sociale Liberitutti, luogo di sperimentazione e sintesi di processi sociali complessi che sin da subito ha posto particolare attenzione allo sviluppo delle comunità locali.

Il progetto, in particolare, mira a:

- Creare un percorso di accompagnamento imprenditoriale per quei soggetti che dimostrano talento artigianale ma non possiedono le risorse – sociali, economiche, relazionali – per posizionarsi nel mercato tradizionale, attraverso formazione e *tutorship* in un’ottica di *learning by doing* con professionisti qualificati;
- Valorizzare queste figure professionali mediante un sistema che ottimizza le risorse condividendo spazi, reti e competenze;
- Fornire strumenti e il supporto organizzativo necessari ad un nuovo ingresso sul mercato, in termini di potenziamento di un prodotto artigianale e di posizionamento in reti commerciali inesplorate;
- Implementare uno spazio che sia al contempo luogo di produzione, aggregazione e sviluppo sociale, punto di riferimento per il territorio locale.

G-Local Factory è un laboratorio condiviso e attrezzato, un *Cocrafting*, che accoglie artigiani e giovani professionisti, valorizzandone le competenze e le capacità imprenditoriali. Si tratta di un luogo moderno e funzionale, fornito di uffici, spazi di lavoro, utensileria e armadietti riservati.

Inoltre, G-Local Factory appoggiandosi ad una rete di professionisti qualificati, come studi di grafica e comunicazione, società dedicate all’accompagnamento di *startup* offre alle imprese i seguenti servizi:

- Assistenza fiscale e tributaria;
- Marketing e comunicazione;
- Sviluppo del *brand*;
- Consulenza e sviluppo commerciale;
- Direzione di produzione;
- Sviluppo portali *e-commerce*;
- Prototipazione;
- Assistenza legale.

Inoltre, nel coworking di G-Local Factory sono organizzati corsi di cucito facilmente accessibili e calibrati rispetto al proprio livello di conoscenza degli strumenti e corsi individuali personalizzabili sulle proprie esigenze; peraltro, attraverso la sezione LAB G-Local Factory pianifica eventi, *workshop* e laboratori dedicati alla creatività.

L'impatto sociale che genera il progetto è una forma di *empowerment* per il territorio attraverso il passaggio di competenze e strumenti, atti a rendere autonome le persone coinvolte e che difficilmente potrebbero accedere e fruire autonomamente ed economicamente a tali servizi e consulenze.

Nell'ambito del progetto G-Local Factory, Brainscapital offre assistenza di accompagnamento e consulenza commercialistica tanto per la struttura in sé quanto per i fruitori finali che aderiscono a G-Local Factory.

In particolare, è stato previsto dall'inaugurazione degli spazi, uno sportello di assistenza commercialistica, amministrativa e contabile che tutt'ora prosegue.

Descrizione dei nuovi obiettivi che la società intende perseguire nell'esercizio successivo

Nel corso del 2021 Brainscapital sarà sicuramente impegnata nel portare avanti le attività di Homes4All.

La società, infatti, prevede di supportare Homes4All nella gestione economico-finanziaria volta, in particolare, per l'anno 2021 all'acquisizione dei primi immobili, alla ristrutturazione degli stessi e al successivo inserimento delle famiglie beneficiarie. In secondo luogo, l'attività verterà nell'incrementare la ricerca di capitali da privati allargando la rete di investitori, nonché nel ricevere in gestione immobili dai soci. Il 2021 vedrà, altresì, Brainscapital impegnata nella replicabilità del modello di business di Homes4All su altri contesti nazionali, a cominciare dalla Città di Genova e dalla Regione Lombardia.

Con riferimento al progetto G-Local Factory, Brainscapital nel corso del 2021 continuerà ad offrire i suoi servizi di consulenza gestionale e commercialistica, amministrativa e contabile.

Infine, a partire dal 2021 Brainscapital affiancherà le imprese che intendono massimizzare i propri impatti positivi sulla società e sull'ambiente e le supporterà nell'acquisizione dello *status* giuridico di Società Benefit, nonché nell'ottenimento della certificazione B-Corp® e altre attività legate ai nuovi modelli di sostenibilità delle imprese che sempre più si stanno affermando.

CONCLUSIONI

Sig.ri Soci di Brainscapital S.r.l. Società Benefit,

Vi invitiamo ad approvare la presente relazione redatta ai sensi dell'art. 1, co. 382 della L. 208/2015 concernente il perseguimento del beneficio comune, che viene allegata al Bilancio dell'esercizio 2020 e pubblicata nel Sito Internet della Società.

Torino, li 11 marzo 2021

Il Responsabile d'impatto
Mario MONTALCINI