



SALVACASA

TRASFORMA IL TUO DEBITO IN GUADAGNO

Sede legale

Via Montenapoleone 8, 20121 Milano (MI)

Sede operativa

Via Archimede 167, 00197 Roma (RM)

P.Iva 10897940960

Codice SDI 5RUO82D



SalvaCasa S.B.R.L.

RELAZIONE D'IMPATTO 2019

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



Telefono +39 0239297709
Numero Verde 800.500.507



Sito web www.salvacasa.it



E-mail info@salvacasa.it
PEC salvacasa@pec.it



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 esecutati 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 (<http://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 2019, primo anno di attività di Salvacasa, e delinea le azioni programmate nel 2020 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 e di 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 esegutati 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 2019

Sebbene Salvacasa sia stata costituita lo scorso 3 Luglio, l'attività relativa a questa finalità di beneficio comune è stata particolarmente intensa. Infatti, grazie al fattivo contributo dei membri della IoInvesto Academy, accademia di investimenti immobiliari promossa dalla Rirei Advisor SRL, 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 esegutati coinvolti dei debiti relativi alle procedure di esecuzione immobiliare in corso.

Dunque nel corso del 2019 sono state avviate operazioni immobiliari per i seguenti volumi:

- Numero di operazioni a saldo e stralcio avviate: 11
- Numero di debitori esegutati coinvolti (inclusi garanti): 20
- Valore nominale complessivo dei debiti in trattativa: 2.014.000 €
- Numero di operazioni di cessione del credito: 10
- Numero di debitori esegutati coinvolti: 14
- GBV delle posizioni trattate: 1.987.000 €





Inoltre, una delle operazioni di acquisto a saldo e stralcio è andata a buon fine. Di conseguenza, la debitrice ha visto stralciare i suoi debiti che ammontavano a € 785.000 per un importo complessivo di € 233.000, il che, considerato l'acquisto da parte di Salvacasa dell'immobile in procedura per € 267.975, ha addirittura portato la sig.ra Vaccaro, oltre alla totale estinzione di tutte le posizioni debitorie, anche ad incassare una somma pari ad € 27.000. Assumendo che l'asta si fosse tenuta e fosse stata aggiudicata ad offerta minima (pari per quell'esperimento d'asta a € 240.000), la sig.ra Vaccaro avrebbe perso l'immobile e sarebbe rimasta con debiti residui per € 545.000. Possiamo quindi concludere che il beneficio complessivo di quest'operazione a favore della sig.ra Vaccaro è stato pari ad € 572.000.

OUTLOOK E OBIETTIVI 2020

Per il 2020 il primo obiettivo è quello di portare in chiusura la mole di lavoro prodotta degli allievi della IoInvesto Academy nel corso del 2019: infatti, molte pratiche sono ancora da considerarsi in essere a causa del blocco delle attività dei Tribunali di tutta Italia causata dall'emergenza epidemiologica da COVID-19 e dunque potrebbero andare in chiusura nei prossimi mesi.

In generale l'obiettivo 2020 è quello di portare beneficio ai debitori in misura corrispondente alla quantità di operazioni immobiliari necessarie a raggiungere i target di fatturato e redditività delineati nel piano industriale di Salvacasa.

A tal fine Salvacasa stessa, su mandato dell'Assemblea soci tenutasi il 18.05 u.s. ha costituito una start-up innovativa, denominata "Recredito S.R.L." che opererà nel settore del recupero dei crediti ipotecari (munita di apposita licenza ex art. 115 TULPS) e che consentirà alla controllante di operare nel contesto delle procedure esecutive con una credibilità molto maggiore, consentendo così un maggior tasso di successo delle operazioni di investimento presentate.

Infine, nell'ottica di un costante miglioramento e aggiornamento delle tecniche di investimento, è da segnalarsi l'elaborazione di una nuova tecnica di investimento immobiliare che fa perno sulle procedure di sovraindebitamento previste dalla L. 3/2012 e che consentirà di prendere in carico pratiche di immobili in procedura che non sarebbero stati gestibili con le classiche procedura finora utilizzate.

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 e di 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 trasformare il debito degli esecutati in un guadagno economico e a smacchiare la fedina finanziaria di persone che, in questo modo, potranno ricominciare una vita serena e dignitosa, SalvaCasa si pone come finalità anche quella dell'educazione finanziaria. Dal 2020, in una società che incoraggia l'acquisto di beni e servizi in misura sempre maggiore, SalvaCasa interverrà sensibilizzando le persone, sin dall'età scolare, in materia di gestione delle finanze, attraverso la predisposizione di materiale informativo e l'organizzazione di eventi formativi. La scuola e l'università hanno il merito di formare i ragazzi su molti aspetti, ma nessuno insegna loro come usare il debito come leva finanziaria, e cioè come generare da un debito una redditività piuttosto che una passività, che può dar luogo a diversi problemi. Educando i ragazzi alla valutazione del debito, si vogliono prevenire gli eventuali rischi ad esso legati. Ancora rispetto alle finalità educative, grazie all'acquisto della licenza d'uso del software ValutaCasaPignorata.it, prodotto da EstimCasa.it srl, SalvaCasa consente al debitore di capacitarsi autonomamente e gratuitamente del valore della sua proprietà immobiliare: la consapevolezza è il punto di partenza necessario per trovare la soluzione adeguata al proprio problema. In base ai dati inseriti dall'utente – relativi alla posizione, alle caratteristiche, alla metratura, alla gestione e al debito – e ai valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare sul compravenduto nell'ultimo semestre, il software effettua un calcolo scientifico, il cui risultato è visualizzabile all'interno della dashboard personale dell'utente, a cui si accede dopo una semplice registrazione. Qui si possono effettuare ulteriori valutazioni (qualora si possiedano ulteriori immobili pignorati) e generare report in formato PDF delle stesse. A seguito dell'emergenza del Covid-19, la finalità educativa diventa per SalvaCasa ancor più importante e prorogabile: attraverso la prevenzione, offriremo alla società gli strumenti per prendersi cura della propria salute economica.





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

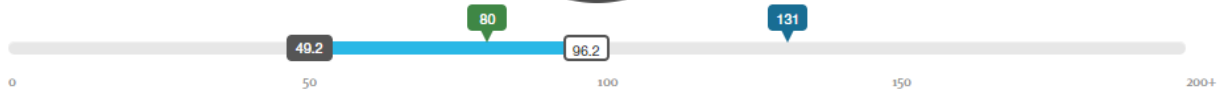
B Impact Report

Punteggio complessivo: B Impact Score

Per la fine dell'anno civile: **Dec 31, 2019**

I punteggi dell'azienda in seguito sono stati confrontati con 1651 aziende ordinarie che hanno anche 1-9 dipendenti. [Per saperne di più](#)

96.2



Punteggi per ogni area di impatto

	Governance	11.9	+
	Lavoratori	7.4	+
	Comunità	21.8	+
	Ambiente	8.5	+
	Clienti	46.3	+

L'analisi quantitativa dell'impatto generato ha restituito un punteggio complessivo pari a **96.2 punti**, 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 già oggi, ad inizio attività, avrebbe le caratteristiche per ottenere la certificazione come società benefit è risultato dalla sommatoria dei seguenti punteggi ottenuti sulle singole aree di valutazione:





- **Governance:** 11.9
- **Lavoratori:** 7.4
- **Comunità:** 21.8
- **Ambiente:** 8.5
- **Clienti:** 46.3

Questi punteggi riflettono correttamente la realtà di Salvacasa. Infatti i punteggi contenuti relativi all'area Lavoratori e Ambiente riflettono, da una parte l'assenza di dipendenti e 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) mentre l'elevato punteggio su Comunità e Clienti riflette l'elevatissimo impatto benefico che l'attività porta a favore dei debitori eseguiti.

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

Dott. Andrea Beretta

