



THINKI SPA
RELAZIONE ANNUALE
SOCIETA' BENEFIT
01/09/2021 - 31/08/2022
COMMA 382 DELLA LEGGE 28 DICEMBRE 2015, N. 208



La relazione annuale sull'attuazione del beneficio comune

In capo agli amministratori delle società benefit è posto l'obbligo di redigere una specifica relazione sul beneficio comune perseguito⁴³. Tale disposizione ha lo scopo di rafforzare la trasparenza con cui l'impresa opera per la realizzazione degli obiettivi indicati nello statuto.

La relazione deve essere redatta annualmente ed essere allegata al bilancio della società.

Essa, in particolare, deve contenere:

- 1) 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;
- 2) una valutazione dell'impatto sociale generato attraverso l'uso di standard esterni di valutazione che rispondano a precisi requisiti e che abbiano per oggetto le specifiche aree di valutazione indicate dalla stessa legge⁴⁴
- 3) una sezione dedicata alla descrizione dei nuovi obiettivi che la società intende perseguire nell'esercizio successivo.

Si tratta, dunque di una relazione con la quale gli amministratori riferiscono ai soci sulle specifiche attività poste in essere per il perseguimento del beneficio comune, sulle modalità con cui hanno operato il bilanciamento tra gli interessi dei soci e quelli degli altri stakeholders, sulle ragioni per cui abbiano attribuito preferenza all'uno piuttosto che all'altro in determinate circostanze; sui livelli di performance ambientale e sociale realizzati, nonché sulle linee programmatiche di sviluppo futuro⁴⁵. La relazione sull'attuazione del beneficio comune deve essere, infine, pubblicata sul sito internet della società, qualora esistente.

⁴³ V. comma 382 della legge 28 dicembre 2015, n. 208.

⁴⁴ Sul tema si rinvia al paragrafo 5.2.

⁴⁵ È da segnalare, peraltro, che obblighi informativi per alcuni versi analoghi a quelli che devono essere soddisfatti con la relazione della società benefit sul perseguimento del beneficio comune, saranno introdotti a breve nel nostro ordinamento per effetto del recepimento della direttiva 2014/95/UE sulle informazioni di carattere non finanziario e sulle informazioni in tema di diversità nella composizione degli organi sociali. Questa direttiva, infatti, obbliga le società di grandi dimensioni (in possesso dei requisiti contenuti nell'articolo 3, paragrafo 4, della direttiva n. 2013/34) a dichiarare nella relazione di gestione allegata al bilancio d'esercizio e consolidato alcune informazioni in tema di ambiente, sfera sociale, personale, rispetto dei diritti umani, lotta contro la corruzione attiva e passiva.



Indice relazione annuale società Benefit (comma 382 della Legge 28 dicembre 2015, n. 208):

- **BENEFICIO COMUNE DELLA SOCIETA' ITALIA IN CAMPUS**
Obiettivi per perseguire il beneficio comune
- **MODALITA' E AZIONI PER PERSEGUIRE LE FINALITA' DI BENEFICIO COMUNE**
Struttura di governo e assetto societario
Codice etico e Whistleblowing
L'innovazione
Agevolazione fiscale startup innovativa
Soluzioni abitative proposte e servizi erogati
Il nostro "essere" Benefit
Campagna di comunicazione e coinvolgimento riduzione d'impatto energetico
- **NUOVI OBIETTIVI**
Certificazione Bcorp
Replicare il progetto in altre città italiane
- **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

Allegati:

- **BILANCIO**
- **VALUTAZIONE DI IMPATTO**



BENEFICIO COMUNE DELLA SOCIETA' ITALIA IN CAMPUS

Obiettivi per perseguire il beneficio comune

La Società Think! Spa - Italia in Campus si è costituita a Lodi in data 29/03/2018 come start-up innovativa.

La Società, ha per oggetto lo sviluppo, la produzione e la commercializzazione di prodotti o servizi innovativi ad alto valore tecnologico, e più specificatamente in via prevalente la fornitura di servizi integrati ad utenti e collaboratori dei poli universitari e scolastici, aziende e lavoratori fuori sede che operano sul territorio, il tutto realizzato attraverso una piattaforma informatica innovativa e di alto valore tecnologico su canali web e tramite app che semplificano per gli utenti la visualizzazione, la richiesta e la gestione personale dei servizi e delle convenzioni, anche tramite webradio, podcast, forum, blog e ogni altro strumento di comunicazione innovativa.

La Società ha realizzato nell'anno 2019, una campagna di Crowdfunding portando i soci a sfiorare le partecipazioni a 120.

La mission della Società è la creazione di valore per tutti gli stakeholder direttamente coinvolti nelle attività sociali: azionisti/soci, clienti e dipendenti.

Il progetto consiste nel creare un "sistema campus", e non solo, che prevede sia la locazione di immobili ad uso residenziale "stile campus" o "stile case universitarie" da sub-locare agli studenti ed ai giovani professionisti così detti "veloci", sia la creazione di un sistema di servizi integrati a supporto degli utenti per agevolarli nell'insediamento e nella permanenza presso una città diversa da quella di residenza, minimizzando le problematiche tipiche di chi affronta un percorso sia di studio che lavorativo lontano da casa.

Tale obiettivo è perseguito attraverso l'offerta di beni/servizi e soluzioni che riteniamo essere in linea con le esigenze del mercato.

MODALITA' E AZIONI PER PERSEGUIRE LE FINALITA' DI BENEFICIO COMUNE

Struttura di governo e assetto societario

La struttura di governo societario è articolata su un modello organizzativo tradizionale e si compone dei seguenti organi:

- Assemblea degli Azionisti/Soci, organo che rappresenta l'interesse della generalità della compagine sociale e che ha il compito di prendere le decisioni più rilevanti per la vita della



Società, nominando il Consiglio di Amministrazione, approvando il bilancio e modificando lo Statuto;

- Consiglio di Amministrazione, che opera per il tramite degli amministratori delegati;
- Collegio Sindacale;
- Organismo di Vigilanza
- Direzione Operativa

Il Consiglio di Amministrazione riveste un ruolo centrale nell'ambito dell'organizzazione aziendale. Ad esso fanno capo le funzioni e le responsabilità degli indirizzi strategici ed organizzativi e detiene, entro l'ambito dell'oggetto sociale, tutti i poteri che per legge o per Statuto non siano espressamente riservati all'Assemblea e ciò al fine di provvedere all'amministrazione ordinaria e straordinaria della Società.

Il Collegio Sindacale, con incarico di revisione contabile, è composto da tre Sindaci effettivi e due supplenti, nominati dall'assemblea degli azionisti, che durano in carica tre esercizi, sono rieleggibili e scadono alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo al terzo esercizio dalla carica.

L'Organismo di Vigilanza è monocratico ed esterno all'azienda.

È stato nominato come strumento di presidio in sede iniziale di lavoro con l'obiettivo di gestire al meglio i rischi di impresa in termini di compliance legale. In particolare, l'ODV è chiamato a vigilare, data la dimensione ridotta della struttura ed i presidi amministrativi già presenti, in merito all'applicazione del Codice etico.

La Direzione Operativa si occupa della gestione effettiva della Società.

Codice etico e Whistleblowing

Seguendo le linee guida internazionali in materia di governance e di responsabilità di impresa focalizzate sulla teoria della autoregolamentazione privata, la Società si è dotata di uno specifico codice etico. Il documento, adottato formalmente il 12/05/2018 è parte integrante della attività dell'Organismo di vigilanza e completato da un sistema di gestione delle segnalazioni di approccio internazionale (Whistleblowing - EthicPoint), per la massima tutela e protezione del segnalante. Tale attività è gestita anche attraverso la condivisione con gli stakeholder tramite il sito internet aziendale.

L'innovazione

L'innovazione consiste nel creare un sistema innovativo e tecnologico tramite il sito e l'APP, atto a fornire allo studente o al lavoratore veloce non solo l'alloggio, ma anche una serie di servizi collegati



che possono soddisfare tutte le esigenze connesse alla quotidianità e atte al miglioramento della qualità della vita, studio, lavoro.

Il trasferimento in una nuova città, specie se in un'altra regione o in un altro paese, è infatti spesso causa di ansia.

Think! Spa - Italia in Campus si prefigge di rendere l'insediamento nella nuova realtà semplice ed efficiente.

L'obiettivo è quello di utilizzare un alto livello tecnologico per costruire una community tra studenti, lavoratori, università, aziende, attività collaterali, atte a creare un sistema di networking.

Per questi scopi, ha realizzato internamente una app e un sito internet (www.italiaincampus.it), in grado di gestire e controllare i servizi proposti.

Principali caratteristiche dell'app:

- Il trasporto di cortesia che permette la prenotazione tramite app del viaggio di andata e ritorno da e per l'Università di Lodi
- La programmazione del servizio di pulizie ove presente con orari e giorni dedicati per singola struttura
- Le richieste di manutenzione che può essere effettuata direttamente dall'inquilino per la programmazione in base all'urgenza dei lavori nelle strutture
- Propone scontistiche agevolate differenziate per utenza: utente generico, studente e utente che alloggia nelle strutture di Italia in Campus. Scontistiche agevolate con più di 200 attività sul territorio: Shopping, tempo libero, viaggi, cura della persona etc.
- Contatti utili sul territorio (taxi, numero unico emergenze, farmacie...)
- Le news sul territorio (fiere, mercati, eventi ...)
- E-commerce/Sistemi di pagamento (in progress)
- Assistenza per emergenze H 24/7

Principali caratteristiche del sito internet (www.italiaincampus.it):

- Ricerca dell'alloggio nelle città di Lodi e Cremona
- Richiesta di prenotazione tramite la piattaforma
- Webcam site in più strutture che permettono da remoto di avere uno sguardo sulla città
- Prenotazione di servizi extra a pagamento (come le pulizie e sanificazione, biancheria...)
- La possibilità di inviare il proprio curriculum nella sezione "offerte di lavoro"

Oltre a questi strumenti tecnologici, la società si è posta l'obiettivo di selezionare sul mercato un



software che abbia le caratteristiche idonee per l'ottimizzazione dei processi operativi quali ad esempio amministrativi, tecnici, commerciali, altro.

Agevolazione fiscale startup innovativa – Benefici

Gli incentivi fiscali, che possono essere fruiti in maniera stabile, servono a sostenere la nascita e lo sviluppo di imprese innovative ad alto valore tecnologico e sono destinati a chi intende investire nel capitale delle startup innovative.

In particolare:

- per le persone fisiche è prevista una detrazione dall'IRPEF lorda pari al 30% della somma investita nel capitale sociale delle startup innovative, fino ad un investimento massimo di un milione di euro annui;
- per le persone giuridiche è prevista una deduzione dall'imponibile IRES pari al 30% dell'investimento, con tetto massimo di investimento annuo pari a 1,8 milioni di euro.

Gli incentivi sono fruibili sia in caso di investimenti diretti, sia in caso di investimenti indiretti per il tramite di organismi di investimento collettivo del risparmio (OICR) e di altre società che investono prevalentemente in tali società.

Soluzioni abitative proposte e servizi erogati

Soluzioni abitative proposte:

- Campus Universitario per studenti
- Casa per studenti e giovani professionisti veloci
- Residenze per studenti e professionisti veloci

Plus offerti in tutte le soluzioni abitative dedicate agli studenti:

- Nessun deposito cauzionale

Plus offerti in tutte le soluzioni abitative:

- Incluso e gratuito il servizio di bicicletta personalizzata con logo Italia in Campus

Servizi All Inclusive Campus Universitario:

- Assistenza per le emergenze h24/7
- Manutenzioni ordinarie



- App di Italia in Campus con scontistiche dedicate in oltre 200 attività commerciali della Città di Lodi
- Utenze incluse (acqua, luce, gas, Wi-Fi)
- Spese condominiali, tassa rifiuti
- Pulizia delle aree comuni (scale, corridoi, cucine, bagni condivisi)
- Dotazione di piumini e lenzuola personalizzate con logo Italia in Campus
- Trasporto di cortesia da e per l'Università ad orari prefissati

Servizi All Inclusive Casa:

- Assistenza per le emergenze h24/7
- Manutenzioni ordinarie
- App di Italia in Campus con scontistiche dedicate in oltre 200 attività commerciali della Città di Lodi
- Utenze incluse (acqua, luce, gas, Wi-Fi)
- Spese condominiali, tassa rifiuti)
- Pulizia delle aree comuni (scale, corridoi, bagni condivisi)

Servizi All Inclusive Residenza:

- Assistenza per le emergenze h24/7
- Manutenzioni ordinarie
- App di Italia in Campus con scontistiche dedicate con oltre 200 attività commerciali della Città di Lodi
- Utenze incluse (acqua, luce, gas, Wi-Fi)
- Spese condominiali, tassa rifiuti)

Il nostro "essere" Benefit

Le società benefit – introdotta in Italia con la legge 28 dicembre 2015, n. 208 (commi 376-383 e allegati 4 – 5) ed entrata in vigore dal primo gennaio 2016 – sono una nuova forma giuridica d'impresa.

Si tratta di una società finalizzata a conseguire un profitto e contestualmente si impegna ad arrecare benefici alla comunità del luogo in cui sviluppa il proprio business.

Accanto agli obiettivi propri, cioè di conseguire utili, infatti, affianca altri che mirano a generare un beneficio comune, un impatto positivo sulla comunità e sulla biosfera.



Le società benefit offrono garanzie economiche e d'investimento caratterizzati da una maggiore sensibilità nei confronti di temi altamente comuni oggi quali: sostenibilità, il rispetto e la trasparenza.

Per questo Think! Spa – Italia in Campus ha molto a cuore:

- L'interesse per lo sviluppo del territorio e delle sue realtà. Ci affidiamo ove possibile a fornitori locali. Abbiamo stipulato più di 200 convenzioni con gli enti territoriali della città e paesi limitrofi.
- La cura dell'ambiente. Le strutture sono dotate di tecnologie avanzate atte a ridurre i consumi e l'impatto ambientale. Le strutture sono inoltre dotate di sistemi di regolazione climatica che permettono il monitoraggio e il controllo remoto degli impianti termici. Lo staff inoltre utilizza per gli spostamenti presso le strutture, ove possibili veicoli elettrici come il monopattino, l'autovettura elettrica e bici personalizzate con logo Italia in Campus.
- L'attenzione "alla persona" attraverso i servizi erogati e le convezioni proposte ai suoi ospiti
- Il benessere delle persone coinvolte nella società. Vivere in un mondo più green favorendo attraverso le tecnologie il meno utilizzo della carta
- L'assistenza dei clienti. Abbiamo dotato i nostri Campus di telecamere di sorveglianza e accessi elettronici
- La sanificazione degli spazi
- Il sostegno verso il "prossimo". Italia in campus ha tra i suoi clienti categorie di persone fragili e vulnerabili che supporta e guida nei propri servizi offerti

Alcuni vantaggi della società benefit:

- Ridefinizione delle Responsabilità del management
- Rafforzamento dei diritti di Azionisti e investitori
- Maggiore accesso agli investimenti di capitale privato

Campagna di comunicazione e coinvolgimento riduzione d'impatto energetico

La società ha realizzato una campagna di marketing atta a sensibilizzare la propria clientela sul risparmio energetico nelle strutture. La campagna mira all'informazione. A tal proposito è stato definito un piano editoriale che tocca queste tematiche con post mirati.

In seguito, alcuni dei contenuti affrontati:

- Utilizzo delle lampade ad alta efficienza in luoghi dove rimangono accese più a lungo (cucina, sala da pranzo...)



- Non tenere lampade accese inutilmente, specie nelle ore diurne sfruttando il più possibile la luce solare
- Se non utilizzati per ore, spegnere gli apparecchi elettrici (tv, radio, computer...) con l'interruttore principale, evitando la funzione stand-by (anche la lucina rossa consuma energia)
- Non far scorrere l'acqua inutilmente (mentre ci si insapona, ci si lava i denti o mentre si usa il rasoio). In una famiglia di tre persone questo consente di risparmiare fino a circa 8.000 litri l'anno

NUOVI OBIETTIVI

Certificazione Bcorp

La Società oltre ad essere Benefit, ha intrapreso un percorso di certificazione come Bcorp (Certified B Corporation) attraverso la società Nativa una delle aziende fondatrici del movimento in Europa, la prima BCorp in Italia e partner italiano di B Lab.

Nel mondo, le BCorp certificate si distinguono sul mercato da tutte le altre perché vanno oltre l'obiettivo di profitto e innovano continuamente per massimizzare il loro impatto positivo verso i dipendenti, le comunità in cui operano, l'ambiente e tutti gli stakeholder.

Presente in 150 settori e in oltre 70 Paesi, il movimento BCorp ha un unico obiettivo: ridefinire un nuovo paradigma di business adeguato ai nostri tempi, concreto e replicabile obiettivo pienamente perseguibile per Italia in Campus.

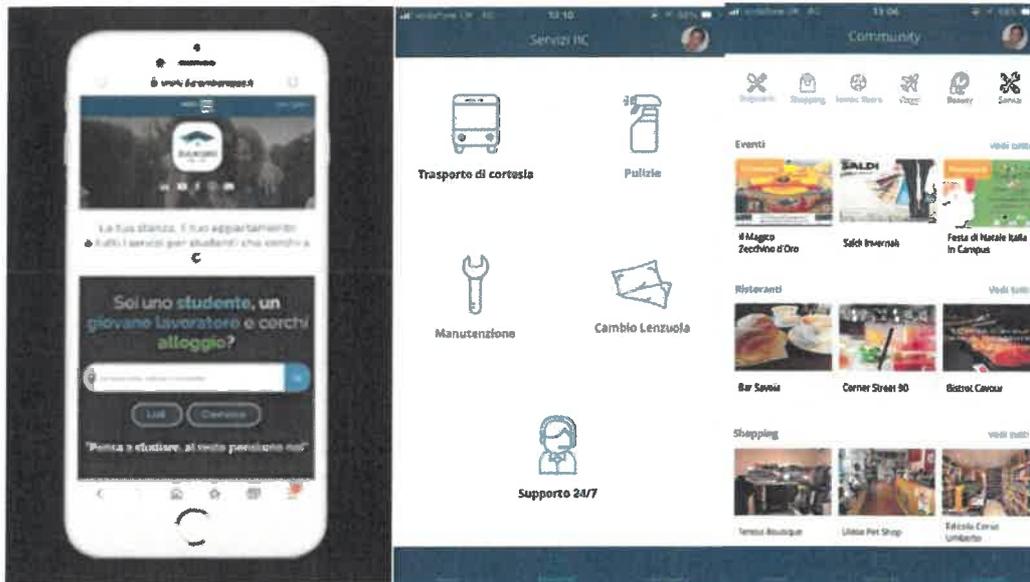
Replicare il progetto in altre città italiane

Resta anche per quest'anno, uno dei principali obiettivi della società, c'è inoltre la volontà di replicare l'idea di business, basata sull'esperienza del Co-living, in altre piccole città Italiane. Questo obiettivo verrà perseguito una volta perfezionata la capacità di erogare servizi ad alto valore aggiunto che consenta di soddisfare le esigenze degli studenti e lavoratori fuori sede



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:

1. L'app di Italia in Campus

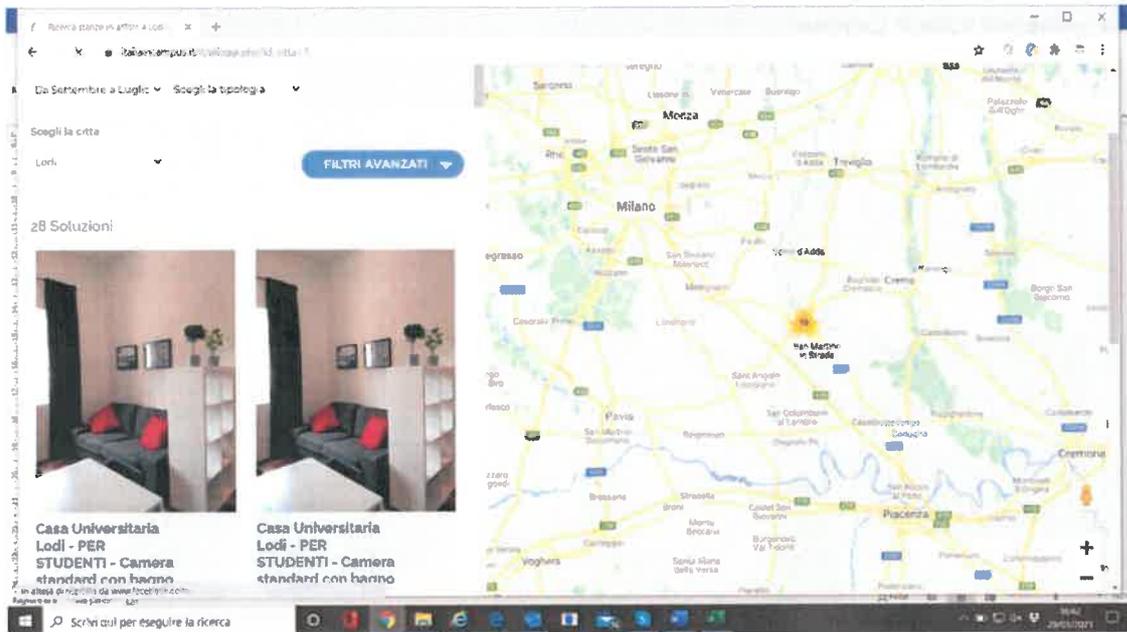


2. Il sito di Italia in campus

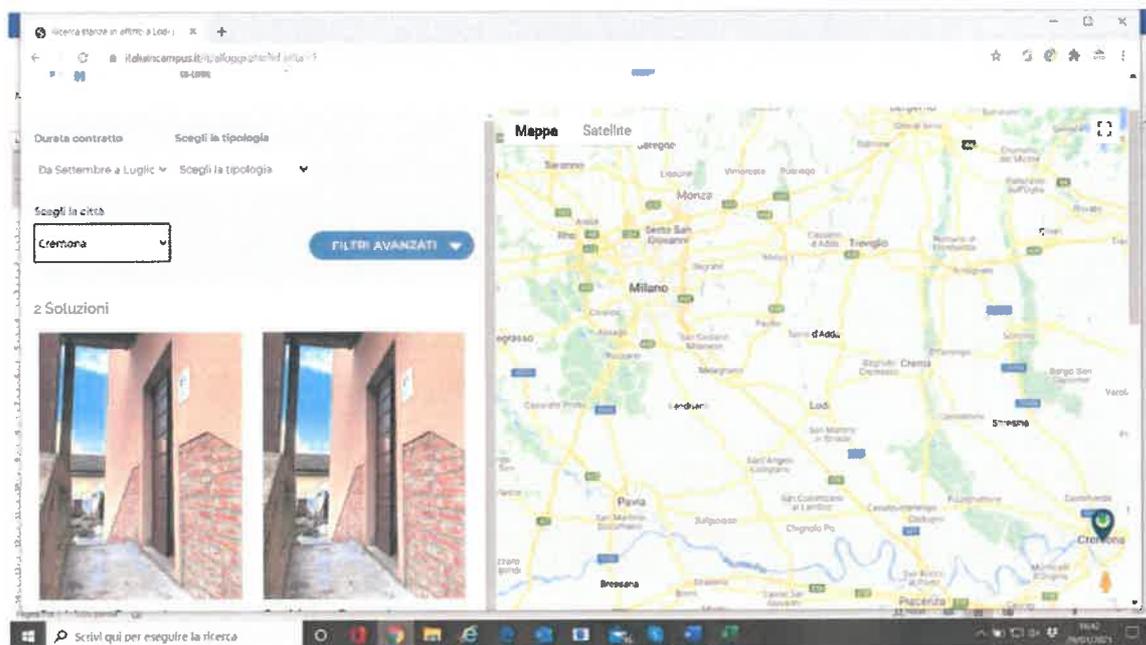
WWW.ITALIINCAMPUS.IT



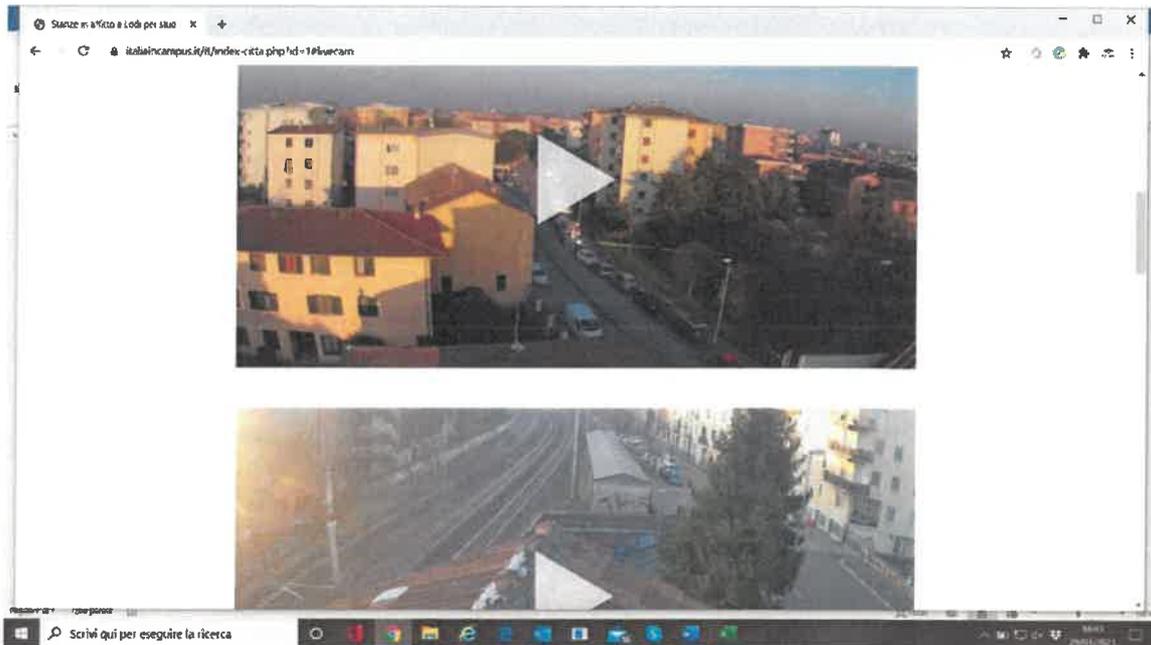
Soluzioni abitative in Lodi suddivise in Residenze, Campus e Case Universitarie.



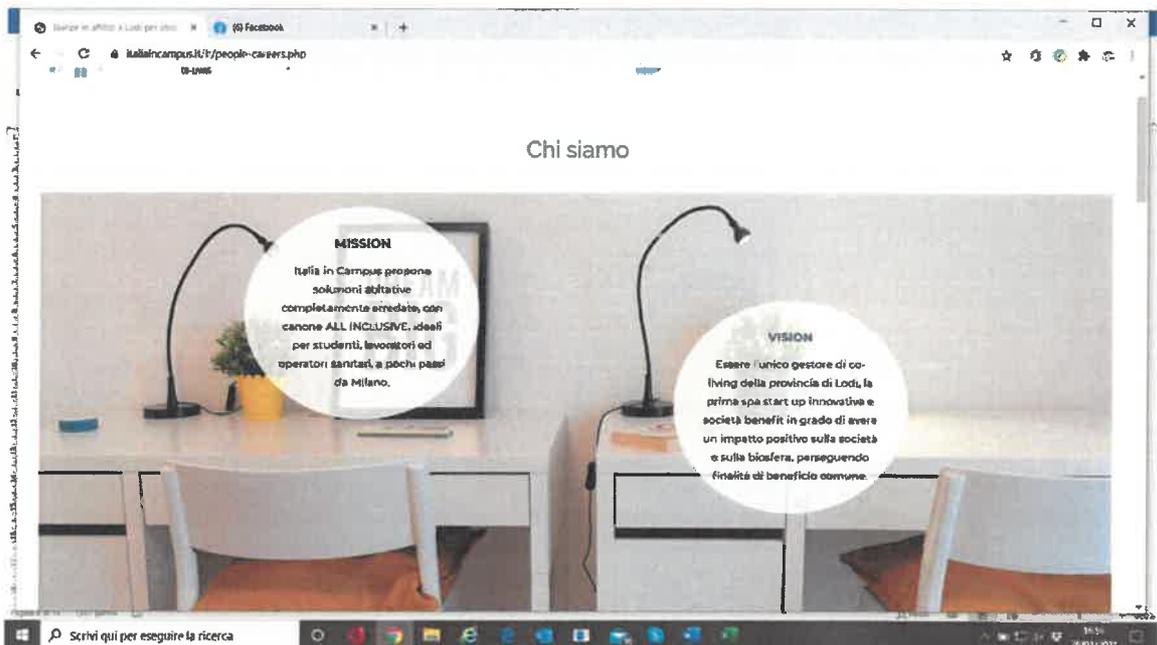
Soluzioni abitative a Cremona



Le nostre webcam “uno sguardo sulla città”



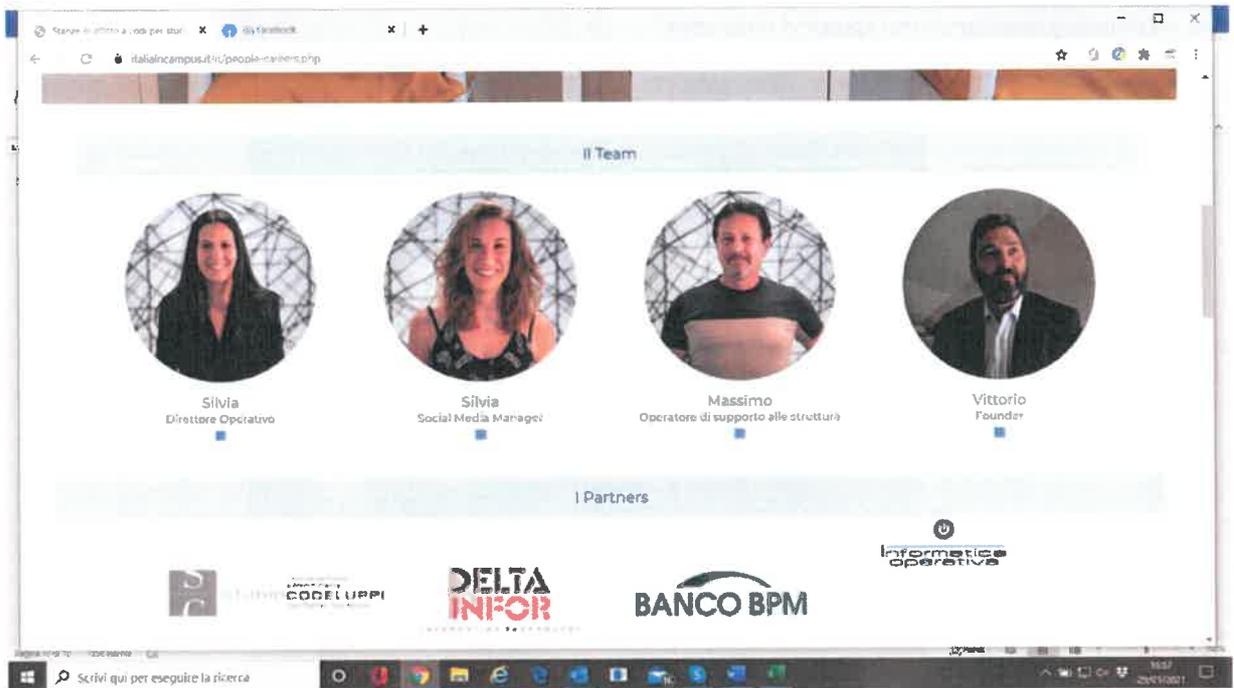
La nostra “mission” e la nostra “vision”



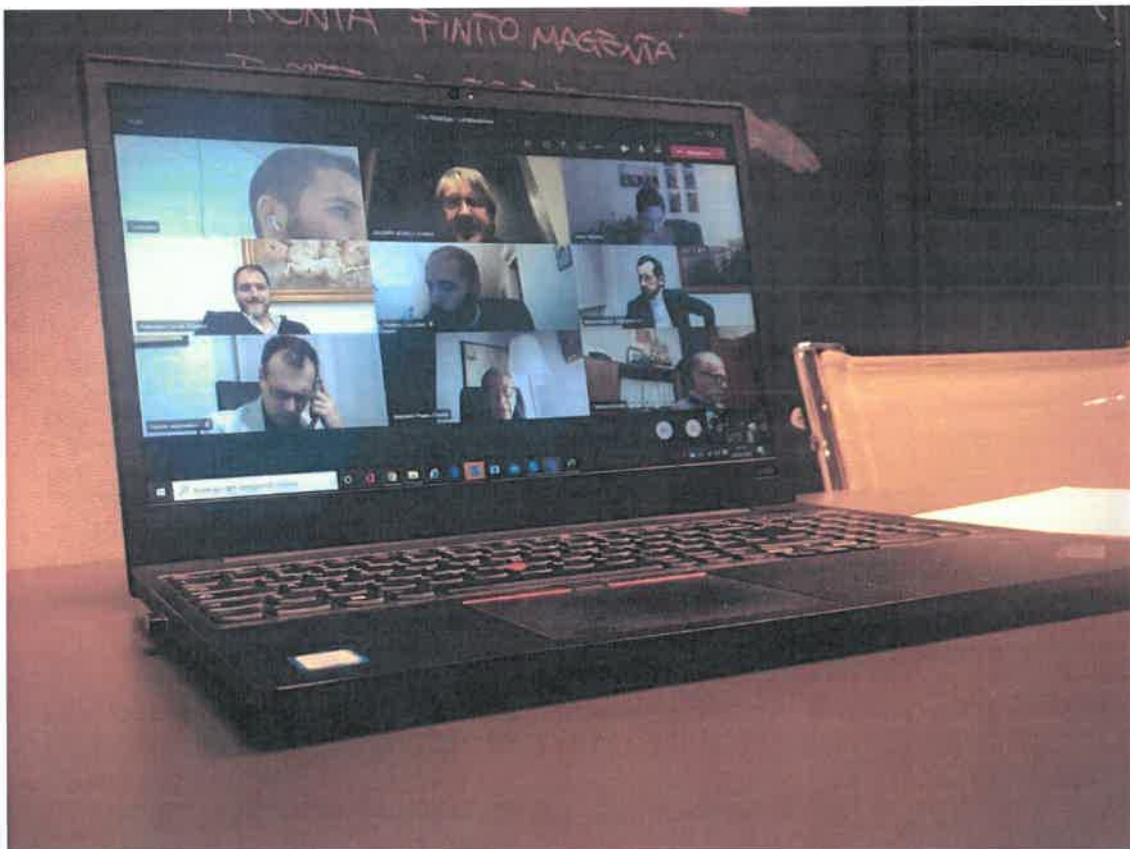


ITALIA IN CAMPUS
CO-LIVING

Il team di "Italia in Campus" e i nostri "partner"



Il Consiglio di Amministrazione





Vittorio Codeluppi, founder di Think! spa, dà risalto alle Società Benefit, dimostrando quanto, noi di IIC in particolare, teniamo al benessere delle persone e del nostro pianeta. Dall'intervista, a cui hanno partecipato anche altre società benefit, è nato il libro "SOCIETA' BENEFIT. PROFILI GIURIDICI ED ECONOMICO-AZIENDALI" Grazie al Dipartimento di Scienze Aziendali e allo Yunus Social Business Center dell'Università di Bologna
Alma Mater Studiorum - Università di Bologna



A cura di
Carlo Bellavite Pellegrini
Raul Carniso

Società Benefit

Profili giuridici ed economico-aziendali

Prefazione di
Manco Del Barba



Egea

Lodi, 25/11/2022

Dott. Corrado Sancilio

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Corrado Sancilio', written over a horizontal line.

