



legacoop
ABITANTI

Dipartimento Housing Legacoop Lombardia

Matteo Busnelli

Roma, 28 maggio 2019



La cooperazione di abitanti Legacoop in Lombardia

Il panorama

- 104 cooperative aderenti
- Valore della produzione calato nel corso degli ultimi 10 anni di circa il 50%
- Calo nei cicli della produzione di alloggi (venuti meno incentivi pubblici)

Tenuta del modello della «proprietà indivisa»:

- incremento, seppur contenuto, del valore della produzione
- patrimonio di 18.500 alloggi

Quali prospettive per lo sviluppo e l'innovazione nell'abitare: i *nuovi «mestieri»*

Le cooperative hanno ricercato, e già sperimentato, attività che vanno oltre la tradizionale realizzazione di immobili da assegnare ai soci:

- riqualificazione e/o gestione di patrimoni di terzi (pubblici e privati)
- diversificazione e targetizzazione dell'utenza (giovani, anziani, stranieri, adulti in difficoltà)
- progettazione di servizi connessi all'abitare
- interventi di rigenerazione urbana.

Una possibile risposta «organizzativa»: *aggregazioni e reti*

Opportunità di mercato e normative ma anche nuovi attori, quindi:

NO risposte individuali

SI aggregazioni che consentano di stare sul nuovo mercato con adeguate risorse e competenze

Accompagnare lo sviluppo *definendo modalità operative per lavorare in rete*

- Formalizzazione di aggregazioni, anche solo su progetti o interventi specifici, dove è richiesta la “grande dimensione”
- Proseguire e potenziare l’attività di coordinamento delle cooperative per la realizzazioni di «grandi» programmi

Accompagnare lo sviluppo *approfondendo le nuove domande dell'abitare*



Partendo dall'analisi delle fratture che attraversano il Paese - dalle divisioni élite/popolo alle fratture tra territori, generi e generazioni, tra economia e natura, stato e comunità - Legacoop si pone come obiettivo la ricomposizione e la costruzione di unità, per ricucire legami sociali e territoriali. Le fratture che riguardano l'abitare mettono in contrapposizione offerta e domanda, affitto e proprietà, inquilini e proprietari, casa a condizioni sostenibili e casa a condizioni faticose. Da questi spazi il Dipartimento Housing Legacoop Lombardia intende avviare un dibattito e un confronto, mettendo in condivisione le proprie buone pratiche cooperative e la propria capacità di creare relazioni tra chi questi spazi li abita.

lunedì 25 marzo ore 14.30-17.00

I A MAPPA DEI BISOGNI ABITATIVI: IL RITORNO AI L'AFFITTO
Francesca Cognetti, Datsu-Politecnico di Milano

venerdì 10 maggio ore 14.30-17.00

LA RIGENERAZIONE URBANA
Francesca Santaniello, InPatto Locale Consulente per progetti di rigenerazione urbana

giovedì 30 maggio ore 14.30-17.00

OLTRE L'ALLOGGIO: PROGETTARE I SERVIZI COLLABORATIVI ALL'ABITARE
Lial Rogel, Presidente HousingLab e project manager di Experimentday-Milano, Fiera dell'abitare collaborativo

venerdì 18 ottobre ore 14.30-17.00

COSTRUIRE LA PARTECIPAZIONE DELLA BASE SOCIALE: ESPERIENZE E MODELLI
Matteo Villa, Professore in Sociologia economica all'Università di Pisa

Accompagnare lo sviluppo valutando nuovi canali e modalità di finanziamento per lo sviluppo

- **Sociabilità:** percorso per la definizione di un sistema di valutazione al fine di favorire l'accesso alle risorse messe a disposizione della Finanza di Impatto o Social Impact Funds;
- A livello di ACI Abitanti si sta avviando inoltre per un percorso volto a costruire una **piattaforma**, anche con altri soggetti pubblici e privati, al fine di presentarsi come "sistema unitario" per accedere a fondi e finanziamenti comunitari;
- Da approfondire, la validità ed efficacia di **possibili strumenti finanziari innovativi** quali l'equity crowdfunding o la strutturazione di nuovi modelli di proprietà indivisa, sulla scorta di modelli sperimentati in altri paesi europei, che vedono una compartecipazione sostanziosa agli investimenti da parte dei soci abitanti

Accompagnare lo sviluppo *presidiando* l'evolversi di strumenti normativi e fiscali

«DISCIPLINA REGIONALE
DEI SERVIZI ABITATIVI»
Legge regionale 8 luglio 2016 – n. 16

ROADSHOW ISTITUZIONALE
OTTOBRE/NOVEMBRE 2016



MILANO 2030 mercoledì 10 aprile 2019 ore 10
Casa della Cultura, Via Borgogna, 3, Milano

La cooperazione lombarda incontra **Pierfrancesco Maran**, Assessore a Urbanistica, Verde e Agricoltura del Comune di Milano per discutere del nuovo piano del governo del territorio a partire dai temi: immobili dismessi abbandonati, riduzione del consumo di suolo, centro-periferie, case in affitto, quota ERS e quota ERP, l'abitare per i giovani.



DIPARTIMENTO HOUSING
DIPARTIMENTO PRODUZIONE E SERVIZI

Accompagnare lo sviluppo presidiando l'evolversi di strumenti normativi e fiscali

Principali elementi innovativi contenuti nella legge 16/2016 di Regione Lombardia di interesse per le cooperative di abitanti

Non solo politiche di edilizie ma anche politiche sociali (servizio)

Servizi abitativi sociali

- Locazione permanente o temporanea, destinati alla vendita dopo 8 anni
- Servizi abitativi a canone agevolato, temporanei e servizi residenziali temporanei
- Istituzione di un fondo destinato a sostenere i servizi abitativi sociali alimentato da risorse nazionali, comunitarie e autonome regionali

Welfare abitativo: Misure a sostegno per il mantenimento dell'abitazione

Accreditamento di soggetti privati per la gestione dei servizi abitativi pubblici e sociali

Accompagnare lo sviluppo *interloquendo con le istituzioni*

...per stimolare e/o cogliere strumenti per realizzazione di nuovi interventi in edilizia agevolata

Documento politico 40° Congresso Legacoop Lombardia

Supporto dell'offerta abitativa con obiettivo di aumentare il patrimonio di alloggi in locazione a prezzi calmierati.

Il sostegno pubblico è da concedere ai soggetti attuatori degli interventi costruttivi e può essere in conto capitale o in conto interessi per mutui integrativi contratti dai soggetti attuatori

Accordo di programma per la realizzazione di programmi innovativi di rigenerazione urbana, recupero e riqualificazione del patrimonio abitativo pubblico e sociale

Tra Regione Lombardia e Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti

- 48 milioni di euro per recupero e rigenerazione di quartieri ERP
- 30 milioni di euro per recupero unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici non utilizzati per carenze manutentive
- **23 milioni di euro per recupero e destinazione a servizi abitativi sociali del patrimonio immobiliare pubblico e privato non utilizzato o sottoutilizzato**

Accordo di programma: obiettivi e finalità

- Incrementare i servizi abitativi sociali soddisfacendo il fabbisogno abitativo;
- valorizzare il patrimonio edilizio anche migliorando la qualità edilizia e conseguentemente il relativo contesto urbano;
- attrarre i soggetti pubblici e privati proprietari di stock abitativo non utilizzato per mettere a disposizione nuovi servizi abitativi;
- garantire la rapidità di intervento e la conseguente assegnazione degli alloggi;
- incentivare gli aspetti gestionali nell'ottica dell'accREDITAMENTO degli operatori erogatori dei servizi abitativi, introdotto dalla LR 16/16

Accordo di programma: progetti ammessi a finanziamento

Possono essere ammessi a finanziamento **progetti integrati** che comprendono interventi di riuso volti alla realizzazione di nuovi servizi abitativi sociali che interessino interi edifici o singole unità immobiliari.

Tali progetti devono contemplare necessariamente entrambe le seguenti componenti:

- 1) interventi finalizzati a **contenere le spese di locazione e gestione** degli alloggi sostenendo l'accesso e la permanenza nel servizio abitativo;
- 2) interventi di natura edilizia finalizzati **alla messa in funzione del servizio abitativo, l'efficientamento energetico nonché l'adeguamento alla normativa vigente.**

Accordo di programma: soggetti proponenti

Soggetti privati (persone giuridiche) e enti pubblici ad esclusione di comuni e ALER, che hanno in proprietà o in piena disponibilità alloggi o unità immobiliari non utilizzate o sottoutilizzate.

Con i termini di "non utilizzate" e "sottoutilizzate" si intendono unità immobiliari che non risultano utilizzate per la destinazione ad esse associata e non risultano altresì locate o concesse in comodato d'uso.

Nella manifestazione di interesse verrà indicata la soglia temporale che specifica il non utilizzo o sottoutilizzo per l'ammissione a finanziamento di tali interventi.

Accordo di programma: costi ammissibili

Spese necessarie per interventi edilizi volti a contenere le spese generali in relazione al fabbisogno abitativo emergente;

Spese manutentive che facilitino una gestione integrata del servizio abitativo offerto (property, facility nello spirito della LR 16/16);

Spese relative alla riqualificazione degli alloggi destinati a servizi abitativi sociali, che saranno calcolate in percentuale rispetto ad un costo convenzionale per unità di superficie, che sarà dettagliato nella manifestazione d'interesse. Non possono essere ammesse, invece, le spese riferibili alla progettazione e quelle relative agli oneri vari;

Il finanziamento è calcolato sulla base della durata della destinazione d'uso del servizio abitativo sociale

Accordo di programma: canoni

Il servizio abitativo offerto deve rappresentare un'opportunità per le famiglie che non hanno i requisiti di accesso ai servizi abitativi pubblici e dovrà prevedere un canone di locazione più basso di quello di mercato ed in particolare:

- dovrà essere conforme a quanto stabilito dal D.M. del 22 aprile 2008
- nel caso in cui non risultino presenti gli accordi locali di cui alla Legge n.431/98, il canone non dovrà superare il 5% del prezzo di cessione fissato a livello comunale per gli alloggi in edilizia residenziale convenzionata

Accordo di programma: manifestazione interesse e durata convenzione

Entro sei mesi dalla pubblicazione del Decreto del presidente della Giunta Regionale di approvazione dell'Accordo di programma, verrà pubblicata la manifestazione di interesse per l'attivazione del presente programma, di cui al precedente paragrafo 4.

La durata della convenzione sarà pari a quella della destinazione d'uso prevista per il servizio abitativo oggetto dell'intervento.



legacoop
ABITANTI

GRAZIE!

www.legacoopabitanti.it