Bilancio Sociale di Mandato

VERSO DISTRETTI MUTUALISTICI

legacoop ABITANTI

www.legacoopabitanti.it

INTRODUZIONE

DERIVE E APPRODI

Rossana Zaccaria - Presidente Legacoop Abitanti

L'International Co-operative Alliance (ICA) definisce l'impresa cooperativa come «un'associazione autonoma di persone unite volontariamente con l'obiettivo di rispondere a dei bisogni economici, sociali e culturali simili e raggiungere le proprie aspirazioni grazie ad un'impresa di proprietà dei soci e democraticamente controllata da essi» (ICA).

Questa definizione contiene in sé due concetti chiave dell'azione cooperativa: bisogni e aspirazioni. La Cooperazione di Abitanti, nella sua storia pluricentenaria, ha provato a rispondere al bisogno di avere una casa e all'aspirazione dello sviluppo del singolo in comunità coese. Questo abitare, che consente pari opportunità e dignità, è al fondamento di una società democratica.
Questa fase che stiamo attraversando, di grande incertezza e sospensione, sollecita a tutti i livelli un ripensamento dei modelli di sviluppo, di convivenza, in una nuova consapevolezza dell'interdipendenza dei diversi piani dell'agire collettivo.
Dentro queste domande, che si fanno urgenti anche rispetto alle fragilità sociali crescenti, è importante fare il tentativo di tracciare nuove traiettorie, ma anche di riflettere su quanto si è fatto in questi anni.

Questo è il senso del Bilancio di Mandato di Legacoop Abitanti, che intende ricostruire le azioni principali di quattro anni di attività associativa, 2016-2020, con uno sguardo a ritroso sul punto di avvio: dalle "Derive" - in una doppio significato di deviazioni negative, degenerazioni del modello, e di avvio di percorsi creativi e generativi - per arrivare a descrivere gli "Approdi", in modo da poter prevedere un nuovo inizio, raccogliendo i frutti del lavoro fatto per concentrarsi su quanto richiede nuove energie.

Il punto di partenza del 2016 era un comparto fortemente colpito dalla crisi finanziaria e immobiliare, ridimensionato in termini quantitativi, e per certi aspetti disorientato rispetto al modello cooperativo.

La stessa idea di mantenere il settore dentro Legacoop era quattro anni fa legittimamente messa in dubbio, nell'incertezza della possibilità di reggere una condizione di fragilità, e nel dubbio sulla validità di quel modello cooperativo.

Legacoop Abitanti, con tutti suoi soci, in quel momento ha fatto una scommessa, si è posta una sfida rispetto a un riposizionamento e una possibilità di rilancio fondata su una sorta di nuovo patto associativo: da una lato ripensare alle modalità di lavoro associativi in termini collettivi, dall'altro ritenere che la questione abitativa ha una centralità rispetto ai bisogni delle persone e allo sviluppo dei territori che non era possibile eliminare e intorno alla quale elaborare un ripensamento dei modelli di offerta.

In estrema sintesi crediamo si possa dire, a distanza di questi quattro anni, che si è generato un lavoro corale, una capacità di pensiero e di pratiche distribuite, che hanno consentito di ridare senso alla storia delle Cooperative di Abitanti e Housing Sociale che si sta completamente ridisegnando.

Non è il numero delle cooperative o la curva dei fatturati che danno il segno di questo percorso, ma piuttosto una dimensione qualitativa dentro la quale le cooperative stanno ritrovando una strada, pur appesantite dai fardelli della crisi e dagli errori commessi. La geografia di questi processi è molto diversificata, ma ci sono delle evidenze che questa stessa pandemia ci ha aiutato a vedere: l'abitare ha un portato essenziale, nella casa in questi mesi si sono svolte le attività più importanti, e tutte le realtà cooperative che hanno strutturato negli anni una dimensione collettiva e collaborativa hanno espresso una capacità di mutualismo anche in un momento in cui lo spazio comune e lo spazio pubblico sono stati messi in discussione.

Come ha sostenuto recentemente Linda Sabbadini, direttore centrale dell'Istat, il nostro paese ha retto in questi mesi alla crisi della pandemia, dove più del 40% dei minori viveva in case sovraffollate, per un "tesoretto" costituito dalle reti familiari, di solidarietà, di volontariato e con queste, aggiungo io, le Cooperative di Abitanti che hanno espresso la loro parte più virtuosa e meritevole: essere piattaforme urbane di resilienza, con una capacità di accompagnare i processi sociali.

Quattro anni fa siamo partiti da un documento che era l'esito di un percorso di lavoro che aveva definito alcune Linee Guida per le nostre cooperative. Il presupposto era un'analisi della crisi del settore immobiliare che ha accelerato e reso più acuti problemi delle cooperative riconducibili alle caratteristiche di progetti pensati nella fase alta del ciclo, ma anche a modalità di gestione in continuità nella convinzione di una ripresa possibile del mercato e quindi nel rinvio di decisioni difficili di natura strategica ed organizzativa. La riflessione in sintesi era che tra modello teorico e modelli effettivi la crisi aveva introdotto esigenze di innovazione significativa nell'aumento dell'attività di welfare e di servizi all'abitare, nella diversificazione dell'attività a favore di opportunità negli ambiti dell'Housing Sociale, della Rigenerazione urbana, dell'efficientamento energetico, della Gestione sociale dei Patrimoni pubblici e di Fondi immobiliari.

La sfida delle Cooperative di Abitanti in questi anni è stata affrontare il tema del consolidamento e dello sviluppo imprenditoriale a fronte della prospettiva di un radicale mutamento della domanda abitativa, conciliando la meritevolezza sociale con l'esigenza di adeguata redditività per dei soggetti imprenditoriali.

La risposta che abbiamo provato a costruire in questo quadriennio è stata quella di qualificare la missione della cooperazione di abitanti come "costruttori di comunità" invertendo la tendenza ad omologarsi agli altri operatori immobiliari.

Tempi difficili, grandi responsabilità

Mattia Granata, Responsabile AreaStudi Legacoop

Un periodo di crisi di oltre dieci anni, in questi mesi si è concluso con l'avvio di una nuova crisi più profonda e probabilmente duratura. Questo fatto, mentre rende parziali le analisi consuntive degli anni passati, d'altra parte avvia un secondo tempo in cui tentare di reinterpretare e affermare il proprio ruolo, anche alla luce dei punti di forza e di ciò che si è imparato negli anni trascorsi.
Di recente, Legacoop Abitanti e AreaStudi hanno sistematicamente monitorato la situazione del settore; innanzitutto, per ricostruire le conseguenze del decennio sul sistema di imprese associate; e, poi, per tentare di individuare i principali punti fermi di un settore cooperativo di lunga e radicata tradizione.

In generale, in Italia nel settore operano circa 8500 cooperative, di cui il 10% aderenti a Legacoop. Sul complesso nazionale, le società attive ammontano a circa 6000 imprese e realizzano un fatturato di quasi 950 milioni di euro e, pur a fronte di perdite cospicue negli ultimi anni, conservano un patrimonio netto di oltre 2,8 miliardi e un prestito sociale di 1,3 miliardi di euro.
Quanto alla geografia del sistema, poco più della metà delle cooperative di abitazione è situata nelle zone meridionali e nelle isole, ma la situazione, in termini di produzione e patrimonializzazione, è inversa alla distribuzione territoriale; nell'area settentrionale del Paese, infatti, si realizza la maggior parte della produzione complessiva; nel Sud e nelle Isole, dove l'Albo delle cooperative colloca oltre il 50% delle strutture, si realizza meno di un quarto della produzione complessiva. Le cooperative aderenti a Legacoop riflettono tale situazione; e per quanto riguarda la patrimonializzazione delle imprese, tali caratteri si accentuano, poichè nell'area settentrionale si concentra il 98% del patrimonio netto complessivo.
Naturalmente, la ricostruzione degli andamenti delle imprese associate nel decennio passato lascia pochi dubbi sull'entità della crisi che ha modificato profondamente dimensioni, strutture e peso complessivo del settore.

Nondimeno, allo stesso modo vanno misurate alcune costanti che indicano i punti di forza su cui contare nel periodo venturo. Soprattutto, nel confronto risulta evidente e quasi prepotente l'incidenza delle cooperative associate a Legacoop rispetto al totale delle imprese italiane attive: a fronte di una numerosità di poco superiore al 15% del totale nazionale, infatti, le cooperative di Legacoop apportano quasi il 40% del valore della produzione, circa la metà del capitale sociale e della raccolta di prestito sociale; una base che lambisce i 240mila soci, e, addirittura, il 90% del patrimonio netto complessivo che, occorre sottolinearlo, ammonta a oltre 2,5 miliardi di euro.

Infine, quando nei mesi scorsi si è cercato di verificare l'assunto che vuole **le cooperative storicamente più longeve** delle imprese di capitale, si è constatato che due terzi del totale delle imprese ultracentenarie del Paese sono costituiti per l'appunto da cooperative, consorzi e mutue, e di queste quasi il 30% aderisce a Legacoop, **con un apporto rilevante delle imprese di abitanti**, notoriamente di lunga tradizione nella storia del movimento cooperativo italiano.
È a partire da questi sommari rilievi, che conviene probabilmente riflettere per individuare alcuni drivers di sviluppo del settore nei prossimi anni, pur alla luce della prevedibile crisi.

Nelle settimane del lockdown, con l'intenzione di fornire al sistema associativo e alle imprese dati e informazioni utili a interpretare la inedita e incerta situazione, insieme ai nostri partners di ricerca abbiamo periodicamente testato gli andamenti dell'opinione pubblica per comprendere paure, sensazioni e speranze degli italiani.
Ebbene, il **tema della "casa" - ossia soprattutto il timore di non riuscire a far fronte a rate di affitto e mutui - è immediatamente emerso come cruciale, spia sensibile di una montante questione sociale, oltrechè economica.**

Allo stesso tempo, si sono mostrati fenomeni nuovi e non necessariamente negativi, che occorre osservare e interpretare con attenzione. Il lockdown, con le nuove obbligate abitudini di vita e di lavoro, potrebbe lasciare strascichi o addirittura fenomeni di medio lungo periodo, riflessi - su scala territoriale - degli attesi processi di "deglobalizzazione", con nuove esigenze, tendenze, bisogni.

Appena prima dell'emergenza, il focus era necessariamente sulle criticità delle periferie e ora, per l'affermazione improvvisa dello smart working, paiono svuotarsi i grattacieli nel centro delle metropoli; si denunciavano i perversi affitti delle zone metropolitane, e improvvisamente pare diffondersi una nuova attrattività di piccoli centri e borghi, di dimensioni più umane e forse, in certe condizioni, persino più efficienti oltrechè vivibili.
Naturalmente, può darsi che questi esempi siano solamente conseguenze momentanee del trauma collettivo vissuto così di recente.
Di certo, però, i problemi che solo pochi mesi fa erano attuali, si sono arricchiti di ulteriori temi da approfondire. Il lavoro di rinnovamento e aggiornamento delle categorie di analisi e di sperimentazione, anche intersettoriale, finalizzato all'accoglienza, alle nuove relazioni di prossimità e di comunità, condotto negli anni scorsi dalle Cooperative di Abitanti su argomenti - letteralmente - di frontiera, sarà certamente utile per intuire e interpretare in modo sensibile e progressista i cambiamenti che si annunciano nel mercato e nella società.
Non ci aspettano certamente tempi facili; ma se avesse atteso i tempi facili, la cooperazione non sarebbe mai esistita.

INDICE

INTRODUZIONE

DERIVE E APPRODI 3
Rossana Zaccaria - Presidente Legacoop Abitanti

Tempi difficili, grandi responsabilità 6
Mattia Granata, Responsabile AreaStudi Legacoop

1 DIAMO I NUMERI
1.1 Monitoraggio 13
1.2 La governance 16
1.2 Un percorso di efficientamento organizzativo 17

2 IL PERCORSO IDENTITARIO 21

3 DERIVE
Programma di mandato 2016 in sintesi 31

4 APPRODI
4.1 Riposizionamento: cambiare l'abitare cooperando 35
4.2 In rete 37
4.3 Rigenerazione urbana 39
4.3.1 Eco Distretto Cooperativo 39
4.3.2 CO-MIX 40
Co-generare Mixité inclusive nella città
con un Modello di Finanza ad Impatto
4.3.3 Azioni e politiche per l'effienza energetica 42
4.4 Il gestore sociale cooperativo 48
4.5 Oltre il decreto regio del 1938 53
4.6 Politiche 59
4.7 Welfare abitativo e interesettorialità
- abitare l'innovazione sociale 65
4.7.1 Coordinamento legacoop abitanti/legacoop sociali 65
4.7.2 SociABìliTA 70
4.8 Aci abitanti 72
4.9 Comitato housing sociale 73

LE PAROLE E LE COSE
Angela Silvia Pavesi 77
Docente del Dipartimento di Architettura,
Ingegneria delle Costruzioni e Ambiente Costruito,
Politecnico di Milano
Marco Marcatili 83
Responsabile Sviluppo di Nomisma
Salvatore Monni 87
Professore di Economia dello Sviluppo - Università di Roma Tre
Sorcha Edwards 92
Segretaria Generale di Housing Europe

ALLEGATI 104

Il Bilancio Sociale di Mandato è stato curato da
Rossana Zaccaria *Presidente Legacoop Abitanti*
Sara Zoni, *Finabita*
Tancredi Attinà, *Abitare Toscana*

1 DIAMO I NUMERI

1.1 MONITORAGGIO

con il contributo di areastudi legacoop

8.500: cooperative italiane di abitazione inscritte all'Albo

10% aderenti a Legacoop

Le Cooperative di Legacoop Abitanti

- **624** cooperative
- Valore della Produzione: **335 milioni**
- Patrimonio netto: **2,5 miliardi**
- Soci: **260 mila**
- Prestito Sociale: **624 milioni**

Incidenza Cooperative di Abitanti Legacoop rispetto al totale delle imprese, soprattutto in termini patrimoniali.

A fronte di una numerosità di poco superiore al 15%, le cooperative Legacoop rappresentano rispetto al totale:

- **Il 38,4% della produzione;**
- **Il 46,2% del capitale sociale;**
- **L'88,2% del patrimonio netto;**
- **Il 52,1% della raccolta del prestito sociale.**

1. Allegato Digitale
Dati Completi AreaStudi Legacoop

Grafico 1
cooperative di abitazione attive con bilancio 2018 - incidenza % aderenti Legacoop

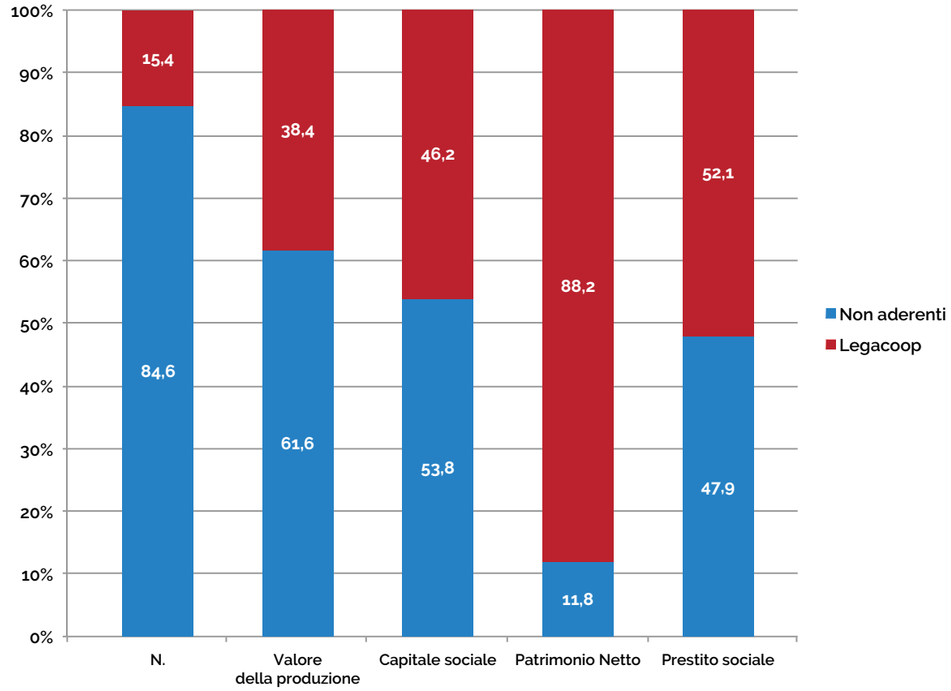


Tabella 1
Valore della produzione
delle cooperative attive
con bilancio 2018
per regione

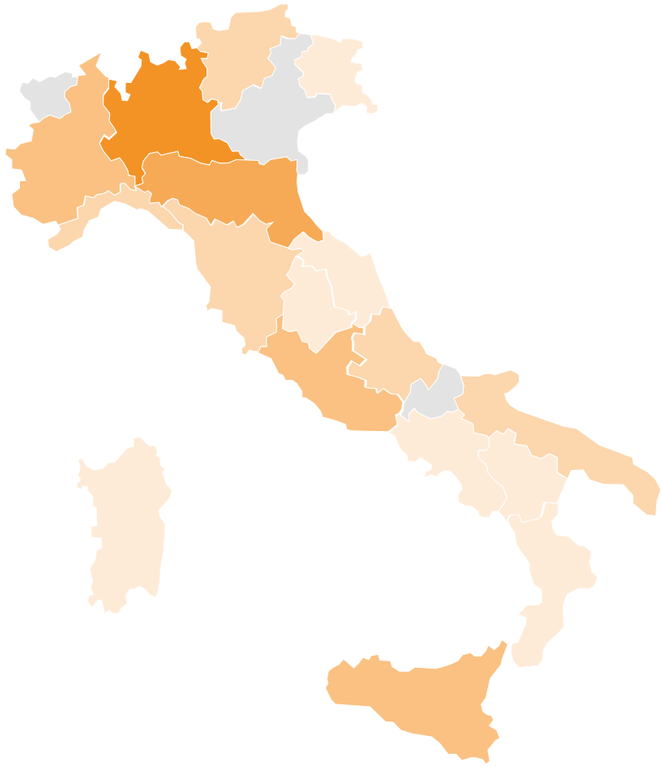


Tabella 2
Cooperative attive
con bilancio 2018
aderenti a Legacoop
Abitanti per regione

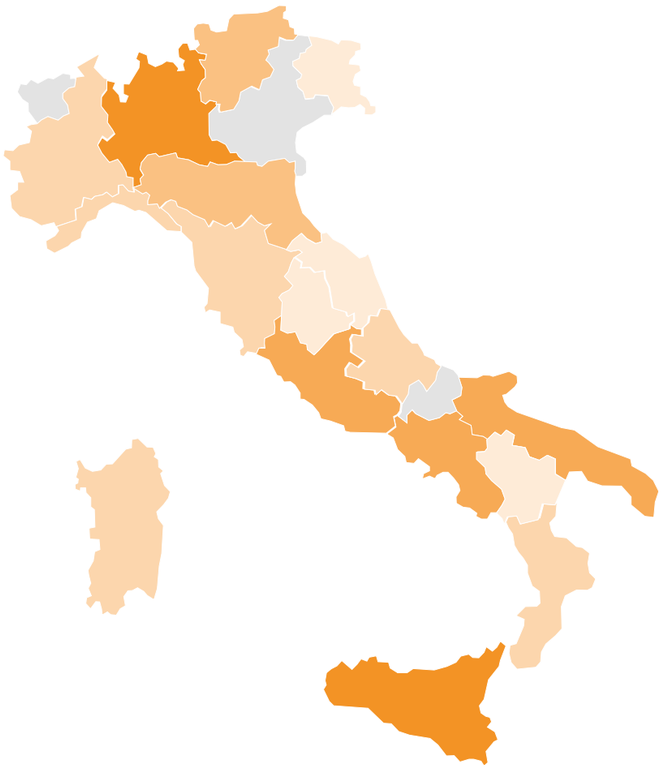
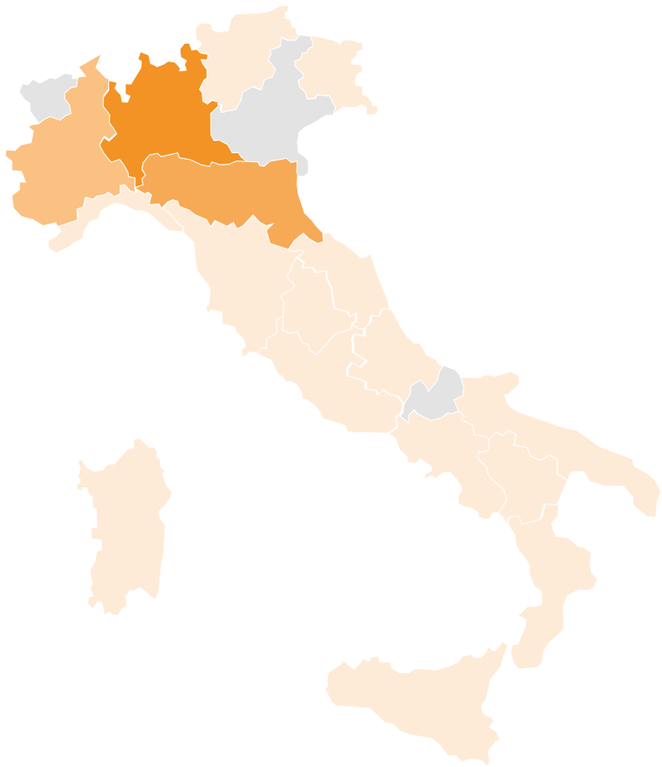


Tabella 3
Patrimonio netto
delle cooperative attive
con bilancio 2018
per regione



1.2
LA GOVERNANCE

Sono organi dell'Associazione:

- l'Assemblea Nazionale
- il Presidente
- il Comitato di Direzione
- la Giunta esecutiva
- il Collegio dei Revisori dei Conti
- il Comitato di garanzia

Elenco nominativi:
http://www.legacoopabitanti.it/gli-organismi/

Finabita agisce ed opera come agenzia di Legacoop Abitanti, con un ruolo essenziale rispetto allo sviluppo delle traiettorie del programma associativo. Si tratta di una società per azioni, aderente a Legacoop Nazionale e a Legacoop Abitanti, che nel quadriennio 2016-2020 ha svolto essenzialmente le seguenti attività:

- Ricerca e Sviluppo
- Promozione della Rete Nazionale del Gestore Sociale Cooperativo Social Housing Coop Net
- Partecipazione a progetti: Ecodistretto Cooperativo; CO-MIX; SociABIliTA
- Desk Conto Termico
- Comunicazione
- Sostegno allo sviluppo di Fondi immobiliari per alloggi sociali: attività di start-up, studi di fattibilità

Presidente - Maurizio Castelnovo
Vice Presidente - Fabio Bastianelli
Collaboratrice part-time: Sara Zoni

1.3
UN PERCORSO DI EFFICIENTAMENTO ORGANIZZATIVO

ANALISI ASSOCIAZIONE 2009 - 2019: costi/ricavi

Dalla lettura dei dati raccolti nel corso del periodo 2009 - 2019 emergono alcuni aspetti del decennio che possono essere considerati utili ai fini di una rappresentazione dello stato dell'Associazione e dell'insieme delle Cooperative Associate.

2. Allegato Digitale
Analisi Associazione
COSTI - RICAVI
2009-2019

La Capacità Produttiva

In termini economici l'andamento della capacità produttiva delle Cooperative di Abitanti nel corso del decennio 2009 - 2019 ha riflettuto l'andamento generale del settore immobiliare evidenziando in termini assoluti un dimezzamento progressivo a partire dai valori massimi del 2009 con un picco nel biennio 2013 - 2014 per poi stabilizzarsi con leggere crescite dal 2015 al 2019.

I Contributi Associativi, i Costi Associativi e la Struttura Organizzativa

Ovviamente la tendenza dei Contributi Associativi ha riflettuto quella del Valore della Produzione mostrando quindi una riduzione del 50% tra inizio e fine del decennio sebbene vada evidenziata come sia rimasta invariata in termini quantitativi l'attività associativa di rappresentanza. Va evidenziato come invece in termini di risorse umane la struttura sia passata dall'essere composta dal Presidente , 2 Dirigenti e 2 impiegati (parte dei quali a carico di Finabita) all'attuale struttura di 1 Presidente ,1 impiegato part time oltre 2 Collaborazioni Part Time a carico di Finabita.

Rapporto tra Valore della Produzione, Contributi Associativi e Costi

Il rapporto tra Valore della Produzione e Contributi Associativi e dei Costi Associativi è sostanzialmente rimasto intorno al 4 % del Valore della Produzione. Tale rapporto è rimasto invariato nonostante il maggiore dimensionamento della struttura perché nel periodo 2009 - 2016 il costo del Presidente è stato sostenuto dalla Lombardia e successivamente si è proceduto con una forte riduzione dei Costi a seguito del pensionamento di 2 Dirigenti e 1 impiegato.

1

Distribuzione dei Contributi Associativi

I dati relativi alla distribuzione per regione dei contributi associativi seppure disponibili a partire dal 2012 evidenziano come tre Regioni, Lombardia, Piemonte ed Emilia Romagna, siano essenziali in quanto partecipano complessivamente per una quota intorno al 75- 80% del totale.

2 IL PERCORSO IDENTITARIO

Legacoop Abitanti costituita nel 1961, è l'Associazione Nazionale che organizza e rappresenta le Cooperative di Abitazione aderenti a Legacoop e ne promuove lo sviluppo progettuale e imprenditoriale.
Le cooperative hanno contribuito all'offerta abitativa italiana, con oltre 330.000 alloggi realizzati e circa 40.000 alloggi a proprietà indivisa, utilizzando fondi pubblici e attivando risorse private.

Il principio fondante è quello di organizzare il bisogno abitativo in maniera mutualistica per dare ai propri soci la possibilità di accedere a un alloggio a condizioni migliori di quelle del mercato.

La mutualità riferita all'abitare

Lo scopo mutualistico prevede che i soci di una cooperativa si pongano l'obiettivo di mettere in comune risorse (non solo economiche), tempo ed energie per ottenere qualcosa che altrimenti non potrebbero raggiungere da soli: condizioni di lavoro migliori, prezzi migliori per i servizi, costo minore per l'acquisto di attrezzature e materiale.
Per quasi un secolo operai, contadini, artigiani hanno unito le proprie risorse e i propri risparmi per avere la possibilità di accedere ad abitazioni a condizioni più favorevoli rispetto al mercato; questo è stato possibile proprio per il fatto di non dover riconoscere alcuna rendita a capitali, mancando nelle cooperative lo scopo lucrativo.
La nascita delle prime cooperative edilizie risale alla fine del XIX secolo. La prima cooperativa di abitanti in Italia, la Società Edificatrice Abitazioni Operaie, ancora attiva, fu fondata a Milano nel 1879: nel 2019 ha compiuto 140 anni.

TIPOLOGIE E FINALITÀ DELLE COOPERATIVE DI ABITANTI

È possibile classificare le cooperative secondo la loro attività, distinguendole tra cooperative a proprietà indivisa, divisa o mista.
Le cooperative a proprietà indivisa, contrariamente alle cooperative a proprietà divisa, assegnano in godimento i propri alloggi ai soci senza però trasferire a essi la proprietà che resta, invece, alla cooperativa fino a quando la stessa non si scioglie o finché, per effetto di apposite autorizzazioni e delibere, non si procede alla trasformazione in

cooperativa a proprietà divisa e alla conseguente assegnazione definitiva (in proprietà) degli alloggi ai soci.

L'assegnazione in godimento ai soci avviene a canoni il cui livello, calcolato sulla base dei costi sostenuti e non del valore potenziale, si colloca ampiamente al di sotto di quelli di mercato. Il socio assegnatario non è né proprietario né locatario dell'immobile e, per il godimento dell'alloggio, versa alla cooperativa un corrispettivo assimilabile ad un canone di locazione. In generale l'obiettivo è la sicurezza di un'assegnazione a tempo indeterminato, la presenza di un soggetto che gestisce l'immobile e promuove la comunità, con le attenzioni quali ad esempio una gestione della morosità che "regala tempo", ai soci incolpevoli, e crea percorsi di accompagnamento, la creazione di un bene intergenerazionale di proprietà della cooperativa a disposizione di tutti i soci iscritti e quindi sia degli attuali assegnatari, che di quelli in attesa di assegnazione o di futuri soci iscritti; la certezza sul ruolo sociale in quanto la forma organizzativa e la titolarità del patrimonio consentono di soddisfare anche le esigenze di diverse categorie sociali cosiddette "deboli o svantaggiate" nell'ottica di un mix sociale.

NORMATIVE DI RIFERIMENTO

- il Testo unico del 1938;
- la complessa mappa delle leggi di spesa sulla casa dal dopoguerra agli anni 70;
- la Legge 59/1992 che ha istituito l'Albo Nazionale delle Cooperative edilizie e loro consorzi;
- il diritto societario riformato con la Legge 3/2001 e il D.Lgs 6/2003.

Le tappe della di Legacoop Abitanti

1879
La prima Cooperativa di Abitanti

"Intorno al 1877, in un luogo fortemente legato alla storia dei lavoratori milanesi «in una sera d'inverno, intorno al fuoco, parecchi operai parlavano del caro pigioni». Poiché i costi sostenuti per l'affitto decurtavano le già magre entrate delle famiglie operaie, iniziò a farsi strada tra i presenti un'ipotesi: «quei denari che tutti insieme paghiamo, non formano forse l'interesse di un grosso capitale che basterebbe per comperare non una ma parecchie case insieme?».

L'idea si andò via via delineando con sempre maggior chiarezza, tanto che «una bella domenica di primavera [del 1877] se ne fece argomento di una conferenza al Consolato operaio [...] Trascorso un anno nell'apostolato, i 5 promotori decisero di uscire da quello stadio di incertezze [...] Si versarono le prime 5 quote (da 5 lire ciascuna) formando quelle 25 lire famose che furono messe sul libretto della Banca Popolare di Milano col titolo pomposo di "Fondo per la Società Edificatrice di abitazioni operaie in Milano"». In un solo anno si raccolsero 4000 lire ed «allora si cominciò a creare una casa»....."

1970
Trasformazioni urbane e politiche pubbliche per la casa

Dopo una prima fase in cui lo sviluppo della cooperazione di abitanti a proprietà indivisa è stata resa possibile dalle risorse che i soci investivano direttamente (anche attraverso lo strumento del prestito sociale) e che fungevano da leva finanziaria ad integrazione degli strumenti più tradizionali (quelli offerti dal sistema creditizio), il patrimonio delle Cooperative di Abitanti ha ricevuto un impulso decisivo a partire dalla seconda metà degli anni '70 grazie a una serie di provvedimenti legislativi finalizzati a sostenere un massiccio incremento dell'offerta di alloggi a condizioni calmierate.

Sono due in particolare gli strumenti che hanno consentito alle Cooperative di Abitanti, di sviluppare le iniziative:

• l'accesso, a costi amministrati, al diritto di superficie di lungo periodo sulle aree necessarie allo sviluppo dei progetti;

• contributi finanziari in linea capitale o a riduzione del costo del debito, erogati dallo Stato o dalle Regioni.

Le Cooperative hanno fronteggiato i problemi di accoglienza e di integrazione della massa di immigrati dal Sud, le ripercussioni dei processi di deindustrializzazione, l'affacciarsi di nuove richieste in relazione al mutamento sociale, le recenti ondate migratorie.

Flash su tre territori

Lombardia

Le Cooperative di Abitanti aderenti a **Legacoop Lombardia sono oggi 102**, con una grossa concentrazione a Milano e Provincia, e contano oltre 100.000 soci. Nella storia ultracentenaria le Cooperative di Abitanti aderenti a Legacoop Lombardia hanno realizzato circa **65.000 alloggi**; di questi, gli **alloggi assegnati in godimento** ai soci e quindi ancora di proprietà delle cooperative (proprietà indivisa) sono complessivamente **18.535** di cui l'89% (16.500 alloggi) in Milano e Provincia (8.200 alloggio solo nel capoluogo). Il 40% circa degli alloggi risalgono ai primi decenni del 900. Si tratta quasi sempre di alloggi in buono/ottimo stato manutentivo. Il patrimonio immobiliare costituisce difatti il vero valore delle cooperative che ancora, grazie alla leva finanziaria del prestito sociale, in questi decenni hanno potuto programmare i necessari interventi di manutenzione e ristrutturazione.

Piemonte

La storia delle Cooperative di Abitanti in Piemonte si intreccia con le trasformazioni economiche e sociali delle città e delle aree metropolitane, principalmente Torino, dall'apice al declino industriale, fino agli sviluppi più recenti. La Legge Regionale n° 28 del 1976, tuttora attiva, ha finanziato le cooperative a proprietà indivisa, consentendone un rapido sviluppo e prevede un meccanismo di abbattimento della rata del mutuo utilizzato per la costruzione dell'intervento ad una quota fissa pari al 2,5% (in origine il 3%) che corrisponde al canone richiesto al socio, con l'obbligo, a fine ammortamento del mutuo di versare il canone alla stessa Regione che deve impiegare questi fondi per finanziare altri interventi delle stesse cooperative. In 45 anni sono stati realizzati dalle cooperative a **proprietà indivisa circa 11.500** alloggi di cui, in ossequio alla Legge 179 del 1992 (riportando l'eccezione in Statuto), circa 3.700 alloggi assegnati in proprietà ai soci che già l'avevano in godimento. Inoltre esiste la possibilità, ai soci in difficoltà economica, di accedere al **Fondo di Solidarietà** al quale contribuiscono tutti i soci assegnatari con il versamento di due euro mensili, raddoppiato dalla Cooperativa, che tramite un regolamento è accessibile ai soci che ne fanno richiesta per far fronte al pagamento di utenze o altre spese necessarie al sostentamento della famiglia.

Emilia Romagna

Le Cooperative aderenti a Legacoop Abitanti in Emilia-Romagna sono 16 e rappresentano una base sociale di oltre 110.000 soci aderenti e oltre **60.000 alloggi realizzati**. Le Cooperative a proprietà indivisa sono nate già alla fine dell'800 e nei primi del '900. A Bologna le prime due Cooperative a proprietà indivisa storiche - Risanamento (1884) e Giuseppe Dozza (1920). Ad oggi il patrimonio immobiliare di proprietà delle Cooperative indivise della Regione, relativo ad alloggi destinati al «godimento permanente» **è di oltre 6.000 alloggi, di cui il 50% - oltre 3.700 alloggi - nel territorio Bolognese**. Nel Comune di **Bologna** le abitazioni destinate a Soci cooperatori sono circa **3.000**, che rappresentano una significativa percentuale rispetto agli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica (Acer). Gli alloggi sono stati realizzati con l'utilizzo di risorse pubbliche, risorse proprie dei soci assegnatari di alloggio e della Cooperativa e mutui ipotecari.

1990

Da Cooperative Edilizie a Cooperative di Abitanti

Negli anni '80 le cooperative edificatrici hanno cambiato denominazione in cooperative di abitazione, e negli anni Novanta sono diventate Cooperative di Abitanti, una definizione che vuole enfatizzare il ruolo centrale dell'abitante come portatore di bisogni e istanze non solo legate alla semplice assegnazione dell'alloggio. Si tratta di **un'evoluzione concettuale** motivata da una scelta strategica dettata dalla consapevolezza che, a fronte di una crescente segmentazione della domanda, il soddisfacimento del bisogno abitativo non può prescindere dall'affrontare problematiche di qualità urbana, sostenibilità, integrazione sociale. **Viene così messo al centro il socio, il rapporto con il territorio, la vita delle comunità.**

Il modello delle Cooperative di Abitanti infatti prevede l'integrazione dell'offerta abitativa con servizi all'abitare (assistenza sociale e sanitaria, promozione culturale ed educativa) in grado di dare concreta evidenza di un concetto di mutualità che non si limita alla sola assegnazione dell'alloggio.

Il vantaggio mutualistico, quindi, non è solo di natura economica sotto forma di prezzi di assegnazione in proprietà inferiori dal 5 al 20% rispetto al mercato e di canoni mensili che non superano mediamente i 450 euro al mese.

Gli alloggi a proprietà indivisa non rappresentano solo un patrimonio immobiliare ma anche, e soprattutto, un patrimonio di relazioni coi soci (l'assegnazione in godimento permanente prevede infatti un rapporto duraturo coi soci e i nuclei familiari) e coi territori in cui la cooperazione opera. Inevitabilmente la concentrazione di interventi cooperativi con centinaia o migliaia di alloggi ha portato la cooperazione di abitanti ad essere uno degli attori protagonisti nella costruzione di comunità e coesione sociale nei quartieri delle grandi città o nei paesi di provincia.

2020

La nuova domanda abitativa

Target

Se storicamente questo ruolo è stato interpretato con iniziative spontanee che hanno visto l'integrazione con gli altri settori cooperativi (circoli, consumo), oggi assistiamo ad un contesto che presenta nuovi fenomeni, con cui necessariamente confrontarsi, quali:

- frammentazione della domanda: bisogno abitativo espresso da «nuovi target» anche se non necessariamente connessi al disagio sociale (temporaneità, studenti, cohousing);
- maggiore relazione tra il bisogno abitativo (di natura prettamente economica, di accesso alla casa come bene) e i temi di natura sociale e sanitaria (immigrazione, precarietà contrattuale, invecchiamento della popolazione, cronicità delle malattie ecc...);
- contrazione della spesa pubblica nell'edilizia residenziale come peraltro in tutti i settori del welfare;
- progressivo ridimensionamento del ruolo del soggetto pubblico come conseguenza della scarsità di risorse ma anche come risultante di un clima politico e culturale;
- conseguente richiesta alla cooperazione di essere un soggetto «attivo» per tutto il territorio in cui è inserita.

Il target di riferimento è, da sempre, quello dei nuclei familiari che non riescono ad accedere al libero mercato ma che al tempo stesso non hanno i requisiti per l'Edilizia Residenziale Pubblica. Negli anni più recenti la cooperazione di abitanti si è trovata ad accogliere anche istanze collegate a nuove fragilità (immigrati, anziani, giovani coppie, studenti, city user, famiglie monoreddito, single, separati) a fronte di bisogni abitativi espressi da queste fasce della popolazione che non trovano risposta dal "mercato".

SDG's e Cooperazione di Abitanti

Nel 2015 i governi dei 193 Paesi membri dell'ONU hanno approvato l'Agenda Globale per lo sviluppo sostenibile e i relativi 17 Obiettivi di sviluppo sostenibile (SDGs nell'acronimo inglese) che vogliono condurre il mondo verso un futuro più sostenibile entro il 2030. E non solo sul piano ambientale, ma anche su quello economico e sociale. Diventa quindi necessario porsi degli obiettivi per cambiare il modo di operare, obiettivi trasversali e complessi che includono problematiche nuove come il cambiamento climatico, il consumo sostenibile, l'innovazione in tutti i campi e l'importanza di assicurare pace e giustizia a tutti. Le Cooperative di Abitanti hanno già messo in campo da tempo innovazioni tecnologiche che rispondano alle sollecitazioni in materia ambientale e sociale.

Ad esempio Abitcoop di Modena ha fatto un grande passo verso l'innovazione, già nel 2004, collabora con l'**Agenzia altoatesina KlimaHaus® CasaClima**, per realizzare abitazioni di qualità, ad alta efficienza energetica e dai costi accessibili. I fabbricati sono caratterizzati da elevate prestazioni sul piano dell'efficienza energetica e da un confortevole "benessere interno" derivante, oltre che dall'isolamento dell'involucro, dai sistemi tecnologici utilizzati per il ricambio dell'aria e dall'insonorizzazione acustica.

Risorse e nuove strategie

Interrogarsi su questa nuova domanda, e sulle modalità da adottare per dare risposte ai bisogni da questa espressi, ha portato a definire nuovi partenariati con il terzo settore (cooperazione sociale, associazionismo) per creare sinergie tra risorse e competenze: la disponibilità di alloggi e la capacità di gestione degli stessi espresse dalla cooperazione di abitanti ha trovato il necessario complemento nelle competenze educative e di accompagnamento sociale, necessarie per accogliere le nuove fragilità, espresse dal terzo settore.

La possibilità di continuare a dare risposte ai soci è legata al reperimento di finanziamenti pubblici che, dal 2012, sono sostanzialmente cessati per cui le cooperative hanno utilizzato le risorse derivanti dal FIA (principalmente Cassa Depositi e Prestiti) per realizzare alloggi a canoni sostenibili che presentano però caratteristiche differenti. L'alloggio è assegnato per un tempo determinato (dai 15 ai 25 anni) con possibilità di averne l'assegnazione in proprietà al termine della locazione ad un prezzo già stabilito, inoltre gli alloggi non sono di proprietà della Cooperativa che svolge il ruolo di gestore sociale.

3 DERIVE

Nel 2016 a partire dall'esito del lavoro di quattro Gruppi di Lavoro:

- **Modello di Impresa**
- **Housing Sociale e Gestione Sociale**
- **Rigenerazione Urbana**
- **Riqualificazione Energetica**

è stato elaborato un documento di Linee Guida per la cooperazione di Abitanti che ha fornito le premesse per il programma di Mandato 2016-2020.

3. Allegato Digitale
Cooperative di Abitanti LAB
Linee Guida
aprile 2016

Programma di mandato 2016 in sintesi

Promozione e Visibilità del Progetto di Riposizionamento delle Cooperative

Obiettivo: comunicazione interna che consenta di focalizzare un'identità associativa - "cosa siamo dopo la crisi" - e un obiettivo di comunicazione esterna relativa alla ridefinizione della mission e della meritevolezza sociale.

Rigenerazione Urbana - Riqualificazione Energetica

Strumenti normativi, attuativi e progettuali per interventi di Rigenerazione Urbana.

Gestore Sociale

Strutturare un network di cooperative interessate a un lavoro di standardizzazione delle funzioni del gestore sociale da un punto di vista delle attività, delle remunerazioni, della qualità e degli obiettivi. Tale programma prevede anche il rafforzamento delle competenze dei soggetti coinvolti e la valutazione e costruzione delle potenziali attività future presso gli interventi dei Fondi nascenti.

Osservatorio di strumenti e opportunità per politiche urbane e abitative

Promozione di nuovi progetti e un Osservatorio dell'evoluzione di temi relativi alle politiche abitative e a nuovi modelli di rigenerazione urbana.
Interlocuzione con soggetti istituzionali tradizionali e nuovi attori.

Progetti di Welfare abitativo

Avvio di un dialogo con l'associazione nazionale Legacoop Sociali e individuazione di qualche progetto emblematico innovativo di collaborazione tra le cooperative sociali e le Cooperative di Abitanti su temi innovativi.

Percorso verso l'ACI

Avvio di un'interlocuzione nazionale e sui territori con le altre centrali cooperative per definire un piano di avvicinamento all'ACI da un punto di vista strategico, organizzativo, di rappresentanza. Il confronto sarà orientato a presentare gli obiettivi programmatici delle diverse realtà associative e costruire un percorso di definizione di una piattaforma con elementi condivisi.

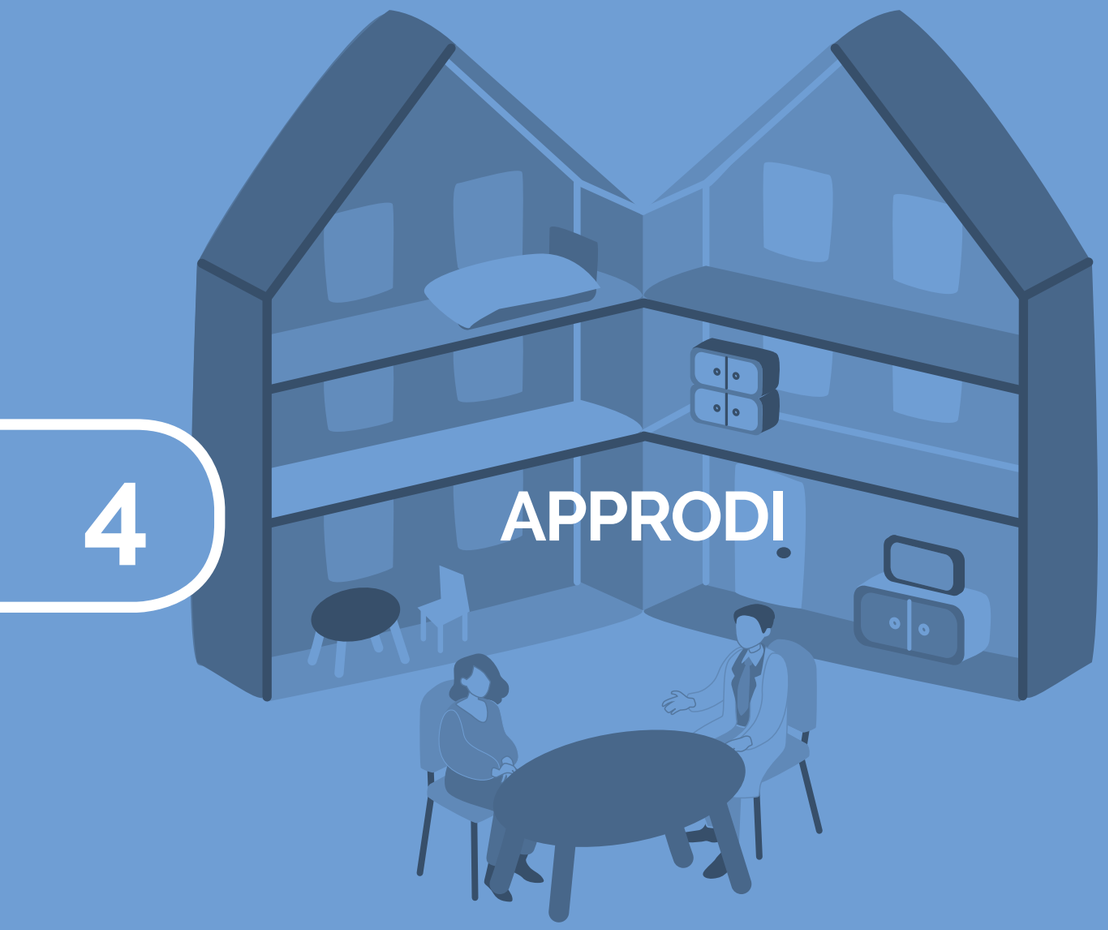
Networking Internazionale e Fondi Europei

Monitoraggio delle principali opportunità dei Fondi diretti (ricerca) per la formazione e l'acquisizione di know how a livello internazionale e Fondi indiretti (PON Metro- POR FESR – POR FSE) per lo sviluppo di potenziali iniziative pilota sui territori. Mantenimento e sviluppo di un network nazionale e internazionale con soggetti utili: Università, Housing Europe, Cooperatives Europe, Agenda Urbana Europea.

3

Monitoraggio

Monitoraggio della situazione delle Cooperative relativa alla situazione finanziaria, al prestito da soci, al volume dell'invenduto.



4 APPRODI

4.1
RIPOSIZIONAMENTO: CAMBIARE L'ABITARE COOPERANDO

4. Allegato Digitale
Welfare Abitativo, Cooperazione e Valorizzazione dell'Ambiente Costruito ABC PoliM

Nel 2017 Legacoop Abitanti e il Dipartimento di Architettura, Ingegneria delle Costruzioni e Ambiente Costruito (DABC) del Politecnico di Milano hanno avviato un percorso di ricerca condiviso con la finalità di tracciare un cammino culturale sui valori espressi dal sistema cooperativo negli interventi di housing sociale. Durante questo percorso molti sono stati i momenti laboratoriali, di dialogo e di ascolto con le Cooperative di Abitanti, dedicati alla costruzione di uno scenario di casi realizzati nel decennio che ha seguito la crisi economica, in cui l'abitare sociale abbia effettivamente rappresentato uno snodo di welfare e sia stato l'elemento trainante di quelle iniziative destinate a garantire il diritto a una città accessibile e a migliorare la qualità della vita nei contesti urbani e nelle periferie.
Principali attività nella road map:

- Laboratorio il Gestore Sociale Cooperativo (scheda di seguito)
- "mappatura" delle esperienze abitative che sono state capaci di sperimentare modelli di inclusione e che hanno disegnato infrastrutture sociali innovative e resilienti attraverso nuovi paradigmi di welfare [si vedano alcune tappe del percorso di ricerca riportate di seguito]
- istituzione all'interno di Legacoop di un gruppo denominato Team Innovazione che vede la presenza di componenti del DABC
- pubblicazione di libri, report e articoli attraverso cui raccontare le esperienze e abbiamo infittito la rete di interlocuzione con stakeholder e istituzioni
- abbiamo vinto bandi di innovazione (con progetti come COMIX - ECO DISTRETTO COOPERATIVO)

Alcune tappe:

1. Cambiare l'Abitare Cooperando

2. ACI Abitazione-Seminario Nazionale Organi Congiunti

3. Nuove forme dell'abitare

4. (Tentativi di) Rivoluzioni Abitative

5. Abitare sociale: il ruolo delle cooperative e delle imprese sociali - Il Salone della CSR e dell'innovazione sociale

6. Per ulteriori approfondimenti si veda: Eventi Archivi - Legacoop Abitanti

7. Osservatori DABC - "Welfare Abitativo, Cooperazione e Valorizzazione dell'Ambiente Costruito *(cfr. 4. Allegato Digitale_ Welfare Abitativo, Cooperazione e Valorizzazione dell'Ambiente Costruito_ABC PoliMi)*

Gli Osservatori DABC post-COVID19 nascono da un'iniziativa promossa dal Dipartimento di Architettura, Ingegneria delle Costruzioni e Ambiente Costruito del Politecnico di Milano (Direttore, Prof. Stefano Capolongo), in rappresentanza della multi-disciplinarietà dei vari settori scientifici presenti all'interno del Dipartimento stesso. Gli Osservatori esprimono linee di indirizzo programmatiche sotto forma di "decalogo/manifesto" sui temi dell'Architettura, Città, Salute e Benessere, ovvero della progettazione e gestione dell'ambiente costruito, quali sistemi resilienti e adattivi alla pandemia.

4.2
IN RETE

EVENTI E PUBBLICAZIONI

Legacoop Abitanti ha partecipato a 63 eventi complessivamente, di 36 ha curato anche l'organizzazione. 12 sono le pubblicazioni cui ha partecipato sul tema dell'abitazione.

Vedi Elenco completo di seguito.

Presenza sulla rete:
SITO UFFICIALE, SOCIAL, CANALE YOUTUBE

Dal Settembre 2016 Legacoop Abitanti è presente anche sulla rete con un sito ufficiale. **www.legacoopabitanti.it.** Il sito reca informazioni sulle attività istituzionali, organismi, territori, progetti in corso, notizie, materiali relativi a convegni ed eventi, approfondimenti e informazioni sui progetti in corso (rigenerazione urbana, gestore sociale, housing sociale, riqualificazione energetica).

Collaborazione con ènostra (dicembre 2016)

Facebook

Twitter

Dal gennaio 2017 sono presenti due profili ufficiali sui social Facebook e Twitter.

Luglio 2017
Pubblicazione dei Video relativi al Laboratorio sul Gestore sociale

Ottobre 2017
Partecipazione alla campagna del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti (MIT) #casasicura

Novembre 2018
Partecipazione Lancio Biennale della Cooperazione

Aprile 2019
Video "Pillole di saggezza cooperativa sull'abitare"

Aprile 2019
Video "Idee per il 40° Congresso"

4.3 RIGENERAZIONE URBANA

4.3.1 Eco-Distretto Cooperativo

ECO-DISTRETTO COOPERATIVO **Progetto di rigenerazione urbana a impatto sociale, basato sul sistema multi-stakeholder e la scala valoriale cooperativa per il bando promosso dal Ministero dello Sviluppo Economico - Invitalia.**

Committente Progetto MISE: Ministero dello Sviluppo Economico - Invitalia

Partner Progetto MISE: Agenzia LAMA - LAMA Development and Cooperation Agency soc. coop a r.l., Dipartmento ABC del Politecnico di Milano, Impronta Etica, Amici di LabGov, Coopservizi, Weber Architects, Gruppo Unipol - UnipolSai Assicurazioni S.p.A., Genera Onlus, CMB - Cooperativa Muratori e Braccianti di Carpi, Delta Ecopolis - Cooperativa di Abitanti, DAR=CASA - Cooperativa di Abitanti, INU - Istituto Nazionale di Urbanistica, Banca Etica.

Oggetto: uno Studio di fattibilità nell'ambito della responsabilità sociale d'impresa finalizzato all'identificazione e all' utilizzo di **metodologie di coinvolgimento attivo della cittadinanza per l'urbanizzazione inclusiva e sostenibile come contributo al raggiungimento degli Obiettivi di Sviluppo Sostenibile dell'Agenda 2030.**

Lo studio di fattibilità ha approfondito le condizioni per le quali risulti possibile promuovere degli interventi di urbanizzazione inclusiva e sostenibile basati su metodologie di coinvolgimento attivo della cittadinanza come contributo al raggiungimento degli Obiettivi di Sviluppo Sostenibile dell'Agenda 2030.

La ricerca ha verificato le condizioni di fattibilità di percorsi cooperativi di rigenerazione e recupero di aree dismesse/periferiche (ma sempre all'interno dei confini metropolitani) tramite interventi che siano sostenibili dal punto di vista economico-finanziario (recupero, bonifica, ricostruzione/ristrutturazione, vendita/affitto) ma che, non subendo la pressione dell'esasperazione dei ritorni economici e contando su un approccio attento alla comunità tipicamente cooperativo, rappresentino un'opportunità di crescita sociale, ambientale e relazionale per la cittadinanza in senso lato, favorendo inclusione e innovazione sociale. In tale ottica, è stato individuato e descritto come

uno dei possibili modelli di processo di rigenerazione urbana inclusiva e sostenibile da parte della cooperazione l'ECO-DISTRETTO COOPERATIVO, capace allo stesso tempo di avere un impatto e delle esternalità positive a livello locale in termini ambientali, sociali ed economici da un lato e proporre un'innovazione progettuale per il movimento cooperativo. **Pur partendo da un caso di studio specifico, l'area di Vaiano Valle Nord nel Comune di Milano, lo studio ha individuato delle invarianti di modello** che lo rendono replicabile in termini di approccio a livello nazionale in altri ambienti urbanizzati con caratteristiche contestuali differenti.

4.3.2 CO-MIX

Co-generare Mixité inclusive nella città con un Modello di Finanza ad Impatto

CO-MIX: **Progetto di** *housing sociale* **e collaborativo per la definizione di welfare generativo e di comunità per il bando Fondo Innovazione Sociale promosso dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri - Dipartimento della Funzione Pubblica e Committente Progetto FIS: Presidenza del Consiglio dei Ministri - Dipartimento della Funzione Pubblica.**

Partner Progetto FIS: Comune di Lucca, Fondazione Casa Lucca, Dipartimento ABC del Politecnico di Milano, A.N.F.F.A.S Onlus di Lucca, Arcidiocesi di Lucca - Ufficio Pastorale Caritas, Lucca Crea srl, Human Foundation - Do&Think Tank per l'innovazione sociale, Fondazione Banca Etica.

Il progetto si configura come un intervento di welfare generativo e di comunità. Si focalizza sul significato profondo dell'"abitare" la propria casa, il quartiere e la città, come dimensione in grado di migliorare complessivamente la qualità di vita nelle "periferie dormitorio", con alta concentrazione di disagio. Attiva dinamiche di costruzione di comunità e cultura a partire dalla partecipazione dei giovani, rendendoli protagonisti nel disegnare nuovi scenari urbani attraverso il lavoro di comunità, la mediazione socio-culturale e l'accompagnamento all'abitare, chiavi fondamentali per "entrare" nei contesti più "sfilacciati".

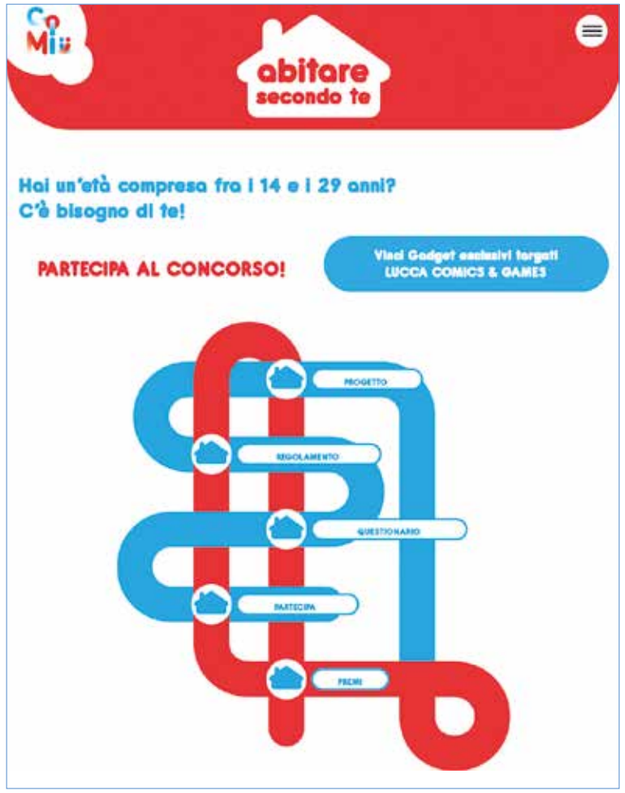
Il progetto, in corso, si propone di:

- realizzare un modello integrato di "*housing* sociale e collaborativo" che consenta di incrementare l'offerta abitativa, in particolare per il target di progetto, anche prevedendo servizi di mediazione sociale e accompagnamento all'abitare. Si sperimenteranno forme di abitare collaborativo e solidale, che mettano in relazione i giovani residenti e i soggetti con fragilità in un'ottica di potenziamento delle loro capacità per reciproco vantaggio;
- organizzare e animare gli spazi collettivi del quartiere, supportando la nascita di servizi innovativi in un'ottica di welfare dal basso, generativo e collaborativo e di microimpresa sociale sostenibile, promuovendo l'animazione di percorsi culturali e accesso al bello.

Destinatari del progetto sono i giovani residenti (15 - 29 anni) dei quartieri periferici di Lucca.

Disegno del modello di Finanza di Impatto Impianto di valutazione e monitoraggio del progetto creato con evidenza degli indicatori di impatto propedeutico alla costruzione dell'accordo in ottica *payment by result* con il/i soggetto/i finanziatore/i.

Analisi del ruolo che gli strumenti di debito/equity/filantropici possono avere all'interno del modello, analisi del ruolo del pubblico all'interno dello schema di remunerazione del soggetto finanziatore, analisi delle tempistiche di remunerazione del soggetto Pay by result.



4.3.3 AZIONI E POLITICHE PER L'EFFICIENZA ENERGETICA

a cura di **Sara Zoni** - *Finabita*

Legacoop Abitanti da diversi anni è impegnata attività di ricerca sul tema della sostenibilità ambientale per mezzo di progetti europei, che hanno consentito la messa a punto di strumenti per la gestione dei consumi negli edifici, l'individuazione di strategie di coinvolgimento degli abitanti per il raggiungimento di stili di vita più "green" e risparmiosi per i soci stessi, favorendo lo scambio di informazioni e preziose esperienze con Paesi europei all'avanguardia in questo settore.

Negli ultimi anni, è emerso il tema della povertà energetica: In Italia, nel 2016 oltre 2,2 milioni di famiglie si trovavano in condizioni di povertà energetica, pari all'8,6% del totale (fonte: Strategia Energetica Nazionale del 2017).

Il Piano integrato Energia e Clima 2019, inviato dal Governo alla Commissione europea, stima che la povertà energetica tenderà a ridursi nei prossimi anni di circa 1 punto percentuale rispetto al valore del 2016 grazie alla messa in atto di alcune misure tra cui le politiche per migliorare l'efficienza energetica delle abitazioni. Gli strumenti oggi esistenti nel nostro Paese - i bonus elettrico e gas, la detrazione fiscale per lavori di riqualificazione energetica (c.d. "Ecobonus"), il Conto Termico - si prestano, se opportunamente modificati e coordinati, a contrastare il fenomeno della povertà energetica in Italia.

Legacoop Abitanti ha pertanto concretizzato due tipi di azioni:

- Azioni di accompagnamento alle cooperative stesse volte a favorire l'utilizzo di incentivi per il rinnovamento del proprio patrimonio e per la riduzione dei consumi e quindi dei costi energetici per i soci abitanti. A partire dal 2016, è stato quindi attivato il servizio "Desk Conto Termico".
- Azioni di sostegno di policy, lavorando sulle leggi di Bilancio al fine di estendere anche alle Cooperative di Abitanti i bonus previsti per la riqualificazione degli edifici.

Desk Conto Termico

Entrato in vigore nel gennaio 2013, il "Conto Termico" è una misura di incentivazione di interventi per l'incremento dell'efficienza energetica e per la produzione di energia termica da fonti rinnovabili. Il Gestore dei Servizi Energetici (GSE) è il soggetto responsabile dell'attuazione e della gestione del meccanismo, inclusa l'erogazione degli incentivi ai soggetti beneficiari. Si tratta di un contributo alle spese sostenute e viene erogato a mezzo bonifico bancario in rate annuali per una durata variabile (fra 2 e 5 anni), in funzione degli interventi realizzati. Il contributo riguarda alcune categorie di interventi di efficientamento energetico e l'installazione di sistemi di produzione di energia da fonte rinnovabile.

Con il Conto Termico 2.0, entrato in vigore nel febbraio del 2016, anche le Cooperative di Abitanti possono accedere ad interventi di riqualificazione dell'involucro degli edifici (quali, ad esempio: isolamento termico di pareti, coperture e solai, sostituzione di superficie vetrate, sostituzione di caldaie con caldaie a condensazione, sostituzione dei sistemi per l'illuminazione con dispositivi efficienti). Il Conto Termico 2.0 ha rappresentato un'occasione da non perdere per le cooperative che sono sempre impegnate a mantenere efficiente il proprio patrimonio edilizio: all'epoca esse erano escluse dall'applicazione delle agevolazioni fiscali per le riqualificazioni. Al fine di supportare le cooperative a presentare domanda di finanziamento, dal 2016 Finabita ha attivato un servizio di "Desk Conto Termico", un servizio di consulenza alle cooperative intenzionate a programmare interventi potenzialmente finanziabili, per la valutazione di fattibilità e verifica accessibilità alla richiesta di incentivo. Al 2020, le cooperative beneficiarie di finanziamenti usufruendo del "Desk Conto Termico" sono le seguenti:

– cooperativa edificatrice dipendenti ATM, Milano
– cooperativa abitanti di Settimo Milanese (MI),
– cooperativa "UniAbita" di Cinisello Balsamo (MI)

– cooperativa “La Vittoria” di Cormano (MI)
– cooperativa “Tre” di Verbania
– cooperativa edificatrice “Dozza” di Bologna
– Cooperativa “G. Di Vittorio” Torino

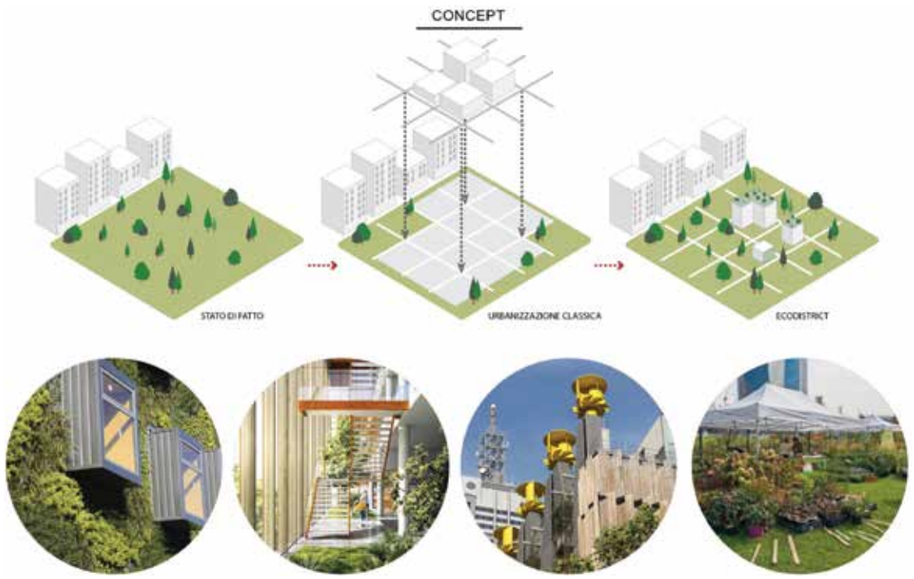
Per un totale di incentivi pari a circa 1.135.770 euro.

Misure approvate per leggi di Bilancio

Legge di Bilancio 2018 - estensione Ecobonus e Sismabonus alle Cooperative di Abitanti a proprietà indivisa

Legacoop Abitanti si è attivata per sostenere alcune azioni di policy volte a estendere i bonus fiscali previsti per le riqualificazioni degli edifici anche alle Cooperative di Abitanti a proprietà indivisa per interventi su immobili di loro proprietà e assegnati in godimento ai soci. Questa estensione della misura fiscale alle cooperative costituisce un importante successo, ottenuto grazie a un lungo lavoro condotto a livello nazionale e territoriale in collaborazione con gli esperti fiscali di Legacoop.

Infatti, l’articolo 1 della legge di Bilancio 2018 (n. 205/2017) modifica e integra gli articoli 14 e 16 del D.L. 63/2013: il primo riguardante le detrazioni fiscali per interventi di riqualificazione energetica, il secondo le detrazioni per interventi di ristrutturazione edilizie e, in particolare, di interventi antisismici, includendo in modo definitivo le Cooperative di Abitanti tra i beneficiari.



Le detrazioni della Legge di Bilancio 2018 confermano un orientamento nel sostenere in maniera rilevante un processo di riqualificazione del patrimonio edilizio del paese. Secondo l’Istat, nel 2011 gli edifici ad uso residenziale erano 12.187.698 per un totale di 31.208.161 abitazioni. Di queste, il 53,7%, pari a circa 16,5 milioni di unità, ha più di 40 anni, con caratteristiche strutturali e prestazionali ormai del tutto superate, spesso inadeguate anche con riferimento alla sicurezza. Nelle aree a rischio sismico, che rappresentano l’85% della superficie del territorio italiano e l’80% in termini di popolazione e famiglie, lo stock edilizio è costituito da circa 11 milioni di edifici, di cui 1,1 milioni nella zona a rischio più elevato, 5,1 milioni nella zona 2 e 4,8 in zona 3. L’88,4% degli edifici utilizzati è ad uso abitativo: si tratta di circa 9,3 milioni di immobili. Lo stock abitativo delle zone a maggior rischio sismico risulta ancora più vecchio della media nazionale: il 74,4% degli edifici residenziali è stato costruito prima del 1981. Pertanto quasi 7 milioni di immobili sono stati edificati prima della piena operatività della normativa antisismica del 1974 e dei relativi decreti attuativi emanati negli anni successivi.

Legge di Bilancio 2020 - D.L. Rilancio 34/2020

La legge di Bilancio 2020 (n. 160 /2019) ha confermato le misure relative all’Ecobonus e Sismabonus per l’anno 2020. Legacoop Abitanti ha provveduto a sostenere alcuni emendamenti volti ad estendere le agevolazioni per le ristrutturazioni (ex art. 16 comma 1 del DL 63/2013) anche alle cooperative a proprietà indivisa.

La Legge di Bilancio ha inoltre introdotto la novità del Bonus Facciata: consiste in una detrazione dall’imposta lorda (Irpef o Ires) pari al **90%** delle spese sostenute. Si applica anche agli edifici strumentali. È ripartita in 10 quote annuali di pari importo ed è concessa quando si eseguono interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti, anche strumentali. Legacoop Abitanti ha provveduto a diffondere una nota riepilogativa dei bonus fiscali per l’edilizia in vigore al 2020 con quadro riassuntivo diffusa presso i territori.

Per quanto riguarda il D.L. n. 34/2020 c.d. “Rilancio”, Legacoop abitanti, con il supporto di Finabita, ha partecipato a due Webinar informativi rivolti alle cooperative associate e riguardanti le agevolazioni fiscali per l’edilizia (Super Bonus) introdotte con il Decreto Rilancio nel maggio 2020. Si è anche attivata per promuovere un servizio di consulenza verso le cooperative associate interessate: si tratta di una prima analisi su specifici progetti.

Contributi ASviS - SDG 11

Obiettivo 11: Rendere le città e gli insediamenti umani inclusivi, sicuri, duraturi e sostenibili.

Nell'ambito delle azioni di policy, Legacoop Abitanti ha partecipato ai lavori di uno dei Tavoli Tecnici coordinati da ASviS - Alleanza Italiana per lo sviluppo sostenibile - relativo all'Obiettivo 11 "Città e Comunità Sostenibili". I partecipanti ai Tavoli tecnici contribuiscono - per quanto di loro competenza - alla stesura del Rapporto Annuale, che rappresenta uno strumento per analizzare l'avanzamento del nostro Paese verso il raggiungimento dei 17 Obiettivi dell'Agenda 2030: fornisce un quadro delle iniziative messe in campo in Italia a favore dello sviluppo sostenibile, valuta le politiche realizzate negli ultimi 12 mesi e avanza proposte per accelerare il percorso del nostro Paese verso l'attuazione dell'Agenda 2030, identificando gli ambiti in cui intervenire per assicurare la sostenibilità economica, sociale e ambientale del modello di sviluppo. Costituisce quindi uno strumento strategico per definire delle policy di intervento in vari settori tra cui anche quello dell'abitazione.

Il 25 settembre 2015, le Nazioni Unite hanno approvato l'Agenda Globale per lo sviluppo sostenibile e i relativi 17 Obiettivi di sviluppo sostenibile (Sustainable Development Goals - SDGs nell'acronimo inglese), articolati in 169 Target da raggiungere entro il 2030. È stato espresso un chiaro giudizio sull'insostenibilità dell'attuale modello di sviluppo, non solo sul piano ambientale, ma anche su quello economico e sociale. In questo modo, viene definitivamente superata l'idea che la sostenibilità sia unicamente una questione ambientale e si afferma una visione integrata delle diverse dimensioni dello sviluppo. Tutti i Paesi sono chiamati a contribuire allo sforzo di portare il mondo su un sentiero sostenibile, impegnandosi a definire una propria strategia di sviluppo sostenibile che consenta di raggiungere gli SDGs, rendicontando sui risultati conseguiti all'interno di un processo coordinato dall'Onu. Pertanto, l'attuazione dell'Agenda richiede un forte coinvolgimento di tutte le componenti della società, dalle imprese al settore pubblico, dalla società civile alle istituzioni filantropiche, dalle università e centri di ricerca agli operatori dell'informazione e della cultura.

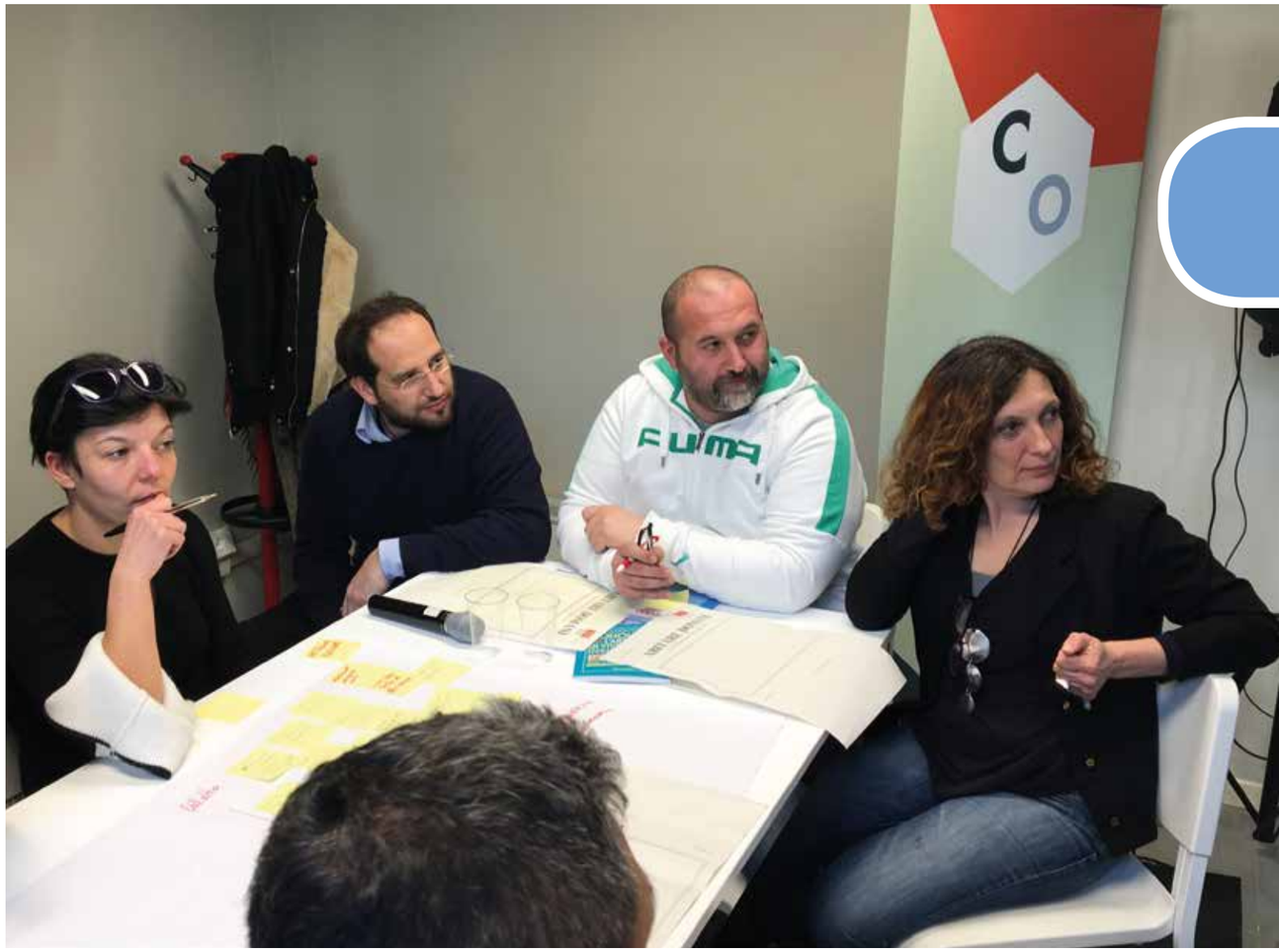
A tal scopo, in Italia è nata nel 2016 ASviS - alleanza italiana per lo sviluppo sostenibile, che mobilita i soggetti economici e le istituzioni per realizzare gli obiettivi di sviluppo sostenibile. L'alleanza riunisce più di 180 istituzioni, tra cui Legacoop.

ASviS ha organizzato il lavoro in Tavoli tecnici, ciascuno relativo a uno dei 17 obiettivi. A partire dal 2018, Legacoop ha espresso la necessità di intensificare il lavoro svolto su Agenda 2030, in collaborazione con ASviS, individuando i seguenti SDGs come prioritari e partecipando attivamente ai tavoli tramite i settori e i territori:

- Goal 7 energie rinnovabili (agroalimentare-ancc)
- **Goal 11 città e comunità sostenibili** (lavoro e servizi, **abitanti**, sociali)
- Goal 12 consumo responsabile (ancc)

Pertanto, dal 2018, Legacoop Abitanti partecipa al **TAVOLO TECNICO GOAL 11 - Città e Comunità Sostenibili**. I contributi principali sono riassunti come segue:

- **Executive Summary** de «L'Agenda per lo sviluppo urbano sostenibile» . Contributi.
- **Iniziative per Festival Sviluppo Sostenibile 2018** (22 maggio - 7 giugno):
  - partecipazione iniziativa promossa da Legacoop Innovazione - 28 maggio
  - partecipazione convegno presso Fondazione Eni - 6 giugno
- **Contributo Rapporto annuale ASviS:** contributi - buone pratiche di rigenerazione urbana.



4.4 IL GESTORE SOCIALE COOPERATIVO

a cura di **Tancredi Attinà** - *General Manager Abitare Toscana*

In questa fase di cambiamento dell'abitare, uno dei driver innovativi è senza dubbio quello della Gestione Sociale.

Le Cooperative di Abitanti hanno deciso di scommettere su questa attività considerandola uno dei settori di potenziale riposizionamento in grado di concorrere a sostenere l'innovazione della base produttiva creando le condizioni affinché tale attività sia sostenibile.

Legacoop Abitanti ha scommesso sulla Gestione Sociale come una nuova forma di imprenditorialità, con ruolo cruciale della gestione rispetto alla tenuta dei valori degli asset e del capitale umano: **la sfida è stata quella di portare il modello della cooperazione di abitanti, con la sua stratificazione e la sua storia, in un "mestiere" fatto di competenze costruite nel tempo, di nuovi skill da acquisire, di visioni creative da disegnare. Le Cooperative di Abitanti, portatrici di una storia di organizzazione mutualistica del bisogno abitativo con una governance democratica, si sono introdotte nell'arena più complessa del Community Making e del Community Management delle sfide urbane.**

La cooperazione di abitanti ha la potenzialità di offrire i propri strumenti culturali, valoriali e operativi ma anche la consapevolezza della necessità di misurarsi con un "terreno" che si sta completamente ridisegnando rispetto agli obiettivi e alle inedite connessioni che si sviluppano tra attori, dentro e fuori il contesto abitativo.

Con il comune intento di consolidare una competenza costruita nelle esperienze di housing sociale in diversi territori, Legacoop Abitanti insieme a Finabita, alla Fondazione Housing Sociale e al Politecnico di Milano, hanno investito in un percorso Laboratoriale, che ha colto le istanze di "rinnovamento e messa a punto del processo" provenienti dai principali attori del Sistema Integrato dei Fondi (investitori e Società di Gestione del Risparmio - "Sgr"). Il percorso del Laboratorio è stato pensato come un processo continuo e dinamico aperto alle sollecitazioni e alle contaminazioni di tutti i partecipanti.

Chi è e come opera il Gestore Sociale?

La Gestione Sociale si colloca in un punto d'intersezione mobile e sfumato tra diverse discipline e attori, allo stesso tempo la sua azione si concretizza in una posizione circoscritta e definita, cioè il luogo dove vivono gli abitanti. Il punto d'intersezione si situa tra le politiche abitative, le strategie di rigenerazione urbana, la finanza a impatto sociale e le **competenze** tecniche richieste per la gestione del patrimonio immobiliare; unisce trasversalmente più settori, il real estate, il design dei servizi e i modelli sperimentali di nuova cooperazione per la sostenibilità e l'innovazione sociale. Il luogo circoscritto è quello dell'abitare, che è il campo dove il Gestore Sociale opera e si misura con le difficoltà concrete e le opportunità che si presentano tutti i giorni: armonizzare la convivenza tra persone di nazionalità e condizioni sociali diverse; prevenire e gestire i conflitti; trasformare i recinti culturali in aperture sul mondo; sostenere le fragilità e dare capacità alle speranze legate a progetti di vita, creare comunità collaborative. È in questa dinamica d'innovazione incrementale di natura sociale e di sfida imprenditoriale che si sviluppa l'attività della Gestione Sociale. Per rendere un progetto abitativo un sistema di welfare, le comunità, soprattutto in contesti di mix sociale, presuppongono che la generatività sia favorita e promossa con progetti finalizzati in questa direzione. L'attivazione di processi che conducono gli abitanti a progettare insieme richiede la presenza di soggetti "facilitatori" che svolgano questa funzione con una capacità professionale. Queste competenze, che si stanno affermando, vanno dalla progettazione architettonica innovativa, al service-design, alle funzioni di advisor tecnico sociali con skill di start up e avvio delle comunità, fino ad arrivare al Gestore Sociale che è quel soggetto che avvia, sostiene e conduce tutto il processo abitativo.

La "cifra" innovativa del soggetto Gestore Sociale è sostanzialmente quella di integrare competenze di hardware e software rispetto all'abitare: dalla gestione amministrativa, a quella legata all'edificio, a quella connessa alle relazioni sociali: Property - Facility - Community Management. Inoltre in una visione più ampia, il gestore si relaziona anche con il contesto urbano, acquisendone potenzialità e offrendo delle esternalità del progetto sociale legato all'abitare anche all'ambiente circostante

Il percorso del laboratorio è frutto di un cammino condiviso nel campo dell'housing sociale che ha saputo trasformare le conoscenze consolidate di abitare cooperativo e l'esperienza cooperativa nella gestione di interventi di housing sociale collaborativo realizzati da terzi, in un ampio progetto scalabile sul territorio nazionale. La volontà è stata quella di sollecitare una comunità di pensiero sull'abitare, con l'intento di produrre un modello di welfare diffuso e di sostenere una nuova imprenditorialità sociale.

Nell'ambizione di Cambiare l'Abitare cooperando ci sono tutte le declinazioni semantiche di questo termine:

- la condivisone di una sfida di innovazione con gli attori coinvolti in questo processo;
- la collaborazione tra gli abitanti e i soggetti gestori che promuovono questa dimensione;
- la costruzione di un percorso di trasformazione identitaria del modello cooperativo.

Il ruolo di Legacoop Abitanti e Finabita con il sostegno di Coopfond - il fondo mutualistico - è stato quello di promuovere un percorso di innovazione del settore.

La Fondazione Housing Sociale ha ideato e coordinato il processo che ha portato i cooperatori a individuare i contenuti fondamentali delle prestazioni del Gestore Sociale. Il ruolo del Politecnico di Milano è stato quello di aprire un orizzonte culturale sui modelli di gestione, sui processi e sulle competenze necessarie per rendere sempre più competitivo il compito che il Gestore Sociale potrà svolgere nel settore più ampio degli investimenti a impatto sociale.

Nella pubblicazione, esito del laboratorio, vengono presentati gli esiti del lavoro di costruzione di un modello di Gestore Sociale Cooperativo quali la codifica di procedure e processi operativi, la definizione di livelli di performance e risultati attesi, l'individuazione di elementi economico-finanziari delle diverse fasi del processo. La rielaborazione dei risultati del Laboratorio ha orientato verso la definizione in termini concreti di un modello imprenditoriale riconoscibile e valutabile dagli stakeholder ai quali si rivolge e che si confronta con i processi di valutazione competitiva così come con le metodologie e le procedure di accreditamento che si vanno affermando nelle modalità di azione degli Enti Locali Territoriali.

RISULTATO: Social Housing Coop-Net

SOCIAL HOUSING COOP-NET

Un Network Nazionale per fornire attività di gestione di interventi di Social Housing sulla base di un modello di funzioni e procedure consolidate. L'approccio integrato ha coinvolto oltre a Legacoop Abitanti e Finabita, la Cooperazione Sociale aderente a Legacoop. Dal percorso del Laboratorio, dalla capacità di attivare una capillare rete sui diversi territori e dalla disponibilità a condividere e trasferire competenze nasce Social Housing Coop-Net che si propone come Gestore Sociale Cooperativo unendo le best practices e le risorse dei principali Gestori Sociali Cooperativi operanti nei diversi territori. Social Housing Coop Net, coordinato da Finabita, viene selezionato come Gestore Sociale Cooperativo del Fondo Esperia, Fondo Uni Sh Re e Fondo F.I.L. (Progetto di Milano - Moneta).

Unisce le competenze di realtà del Nord (Milano, Firenze e Perugia) con la presenza e la conoscenza peculiare del territorio (Bari, Lecce e Catania) in modo da garantire in tutta Italia lo stesso Standard e livello di servizio e prestazioni forniti oltre che indici di performance consolidati e testati nel corso di quasi 5 anni di attività dei diversi Gestori Sociali Cooperativi che costituiscono il Network.

4

5. Allegato Digitale
Social Housing Coop-Net

La APP "Abito in Community" - che ha vinto il premio Urbanistica 2020 di Urban Promo nella Categoria Innovazioni - mette a disposizione a tutti gli abitanti che ne fanno parte e a tutta la collettività del territorio una serie di funzioni per rendere pratica e quotidiana l'attività delle varie community. Questa APP rappresenta un utile strumento per comunicare e condividere tutte le iniziative che le community organizzano proponendo utili suggerimenti per facilitarne l'uso.

4.5 OLTRE IL DECRETO REGIO DEL 1938

a cura di **Matteo Busnelli** - *Responsabile Dipartimento Housing di Legacoop Lombardia*

L'inquadramento normativo del modello della cooperazione di abitanti: dal monitoraggio alle proposte

In questi anni, Legacoop Abitanti ha sottoposto a verifica l'attualità del modello tradizionale della cooperativa di abitanti, ponendo particolare attenzione alle minacce rappresentate dai vincoli normativi di una legislazione di riferimento a dir poco datata (Testo Unico del 1938) e alle opportunità fornite dall'innovazione legislativa più recente (Impresa Sociale e Cooperative di Comunità)

Se guardiamo all' esperienza maturata tra le Cooperative di Abitanti di Legacoop, i dati caratteristici sono inconfondibili:

- larga base sociale (alla quale tendenzialmente corrisponde una significativa raccolta di prestito sociale);
- importante accumulazione patrimoniale (alla quale corrisponde un carattere intergenerazionale dell'azione mutualistica);
- possesso del requisito della prevalenza mutualistica con insignificanti rapporti con soggetti terzi, se non quelli imposti dai programmi degli EE.LL. o quelli indiretti attraverso la partecipazione a società di capitali.

Questi dati comuni si intrecciano, poi, con obiettivi mutualistici particolari, diversi da Regione a Regione, frutto di scelte imprenditoriali e di opportunità offerte dalla legislazione nazionale e dalle politiche regionali e locali.

Negli ultimi anni, le nostre cooperative hanno inoltre cercato di espandere la propria azione in aree di mercato contigue a quella della realizzazione ed assegnazione di alloggi ai soci. Si tratta del complesso mondo dei servizi all'abitare.

Sempre più le normative regionali, e i bandi che ne discendono per la realizzazione di nuova offerta abitativa, prevedono oltre l'assegnazione dell'alloggio anche la realizzazione di spazi e servizi per le comunità di abitanti e per il territorio (si veda ad esempio LR 16/2016 di Regione Lombardia e il Programma Regionale per il recupero patrimonio abitativo sfitto).

Azioni contenitive : contrastare "le minacce"

La legislazione datata, che vede la cooperativa di abitanti come soggetto di ordinamento privato con l'unica finalità di realizzare e assegnare alloggi ai soci, se messa a confronto con il ruolo che istituzioni, soci e territori chiedono alle cooperative di interpretare (erogazione di servizi collegati all'abitare) porta a una contraddizione in cui si insinuano minacce rappresentate dall'attività dell'Autorità di Vigilanza sulle cooperative di abitazione (il Comitato per l'Albo nazionale delle cooperative di abitazione).

Stiamo rilevando, infatti, un'attenzione particolare alla coerenza tra statuti e attività delle nostre cooperative con le disposizioni di legge vigenti che vengono ricondotte, come si diceva, ancora a quelle del T.U. del 1938.

Le obiezioni ruotano intorno alla presunta violazione della purezza dello scopo mutualistico e dell'oggetto sociale delle cooperative di abitazione (realizzazione e assegnazione di alloggi in proprietà o in godimento), oggi spesso "contaminati" dalla presenza di servizi non necessariamente collegati alla tipicità dello scambio mutualistico (rivolti sia ai soci abitanti che al territorio) e alla permanenza nella compagine sociale di soggetti che hanno già esaurito il loro scambio mutualistico. Anche l'attività di vigilanza esercitata direttamente dal Ministero in occasione di ispezioni straordinarie presso le cooperative aderenti a Legacoop o di ispezioni ordinarie presso non associate, ha fatto emergere di nuovo le contraddizioni che il nostro modello (con particolare riferimento alla larga base sociale) manifesta se rapportato alla normativa di riferimento.

Per contrastare queste "minacce" sono state messe in campo le seguenti azioni:

1) Somministrazione di un questionario ad un campione di 28 cooperative, con l'obiettivo di rilevare:
   - i servizi all'abitare, sia in riferimento a quanto indicato nell'oggetto sociale che alle attività effettivamente svolte;
   - le modalità adottate per la formalizzazione della permanenza del rapporto associativo e dello scambio mutualistico;
   - le conseguenti procedure per la "ripulitura del libro soci"

   a cura di Ufficio Presidenza Legacoop Abitanti
2) Definizione di linee guida per la "ripulitura dei libri soci" al fine di semplificare la rappresentazione delle nostre basi sociali eliminando le incongruenze più evidenti (es. verifica soci ancora in vita) ed avviando azioni per la verifica della permanenza dell'interesse allo scambio mutualistico - a cura di Ufficio Presidenza Legacoop Abitanti e Ufficio Legislativo Legacoop
3) Definizione di Linee guida per la qualità mutualistica - a cura di Ufficio Presidenza ACI Abitanti
4) Istituzione di un Tavolo di Lavoro presso il Comitato per l'Albo nazionale delle Cooperative di Abitanti per il riconoscimento dell'ampliamento dell'oggetto sociale anche ai servizi all'abitare, a seguito di un'interlocuzione positiva con lo stesso Albo. L'obiettivo di breve-medio periodo è quello di includere alcune attività con la legislazione vigente, riprendendo anche alcuni elementi normativi che facevano esplicito riferimento a *"in via accessoria o strumentale, attività o servizi anche di interesse collettivo connessi direttamente all'oggetto sociale principale e comunque riconducibili alla loro attività caratteristica"*[1]

[1] https://www.mise.gov.it/index.php/it/component/content/article?id=2012780

La legge 31 gennaio 1992, n. 59 all'art. 13 ha istituito l'Albo nazionale delle società cooperative edilizie di abitazione e dei loro consorzi nel quale debbono essere iscritte tutte le cooperative edilizie di abitazione ed i loro consorzi che intendono ottenere contributi pubblici se in possesso di determinati requisiti e condizioni previsti dalla stessa legge, comprese quelle operanti nelle Regioni a statuto speciale.

Per "cooperative edilizie di abitazione" si intendono le cooperative costituite ai sensi dell'art. 2511 e seguenti del codice civile che hanno come scopo mutualistico ed oggetto sociale principale l'assegnazione di alloggi ai soci in proprietà, in godimento, ovvero in locazione, nonché in via accessoria o strumentale, attività o servizi anche di interesse collettivo connessi direttamente all'oggetto sociale principale e comunque riconducibili alla loro attività caratteristica; per "consorzio edilizio" deve intendersi un consorzio formato da cooperative edilizie di abitazione.

La finalità è quella di prevedere attività che siano non strettamente connesse all'assegnazione dell'alloggio, ma di promozione della socialità, senza che questo comporti un "inquinamento" delle attività principali - a cura di Ufficio Presidenza Legacoop Abitanti e Ufficio Legislativo Legacoop insieme ad ACI Abitanti.

Azioni propositive: approfondire "le opportunità"

Pensare oggi ad un intervento legislativo organico potrebbe essere un percorso diifficile e con scarse possibilità di successo a causa della complessità della fase istituzionale che stiamo attraversando. Inoltre l'intento di semplificare il modello nel senso sopra detto è infatti complicato dalla necessità di conciliare la pluralità delle fonti normative nazionali e regionali.

Tuttavia insieme all'Ufficio Legislativo Legacoop abbiamo avviato uno studio ed analisi dei percorsi e degli strumenti più idonei per promuovere una riforma legislativa che aggiorni il "modello tipo" tenendo conto del reale ruolo che la cooperazione di abitanti è chiamata a svolgere.

4

Primo STEP

Abbiamo approfondito le evoluzioni normative di questi anni nel Terzo Settore, con particolare riferimento all'Impresa sociale, nonchè le proposte che emergono con riferimento a nuove forme di cooperazione (le cd. Cooperative di Comunità) per valutare se e in che termini possano rappresentare un'opportunità per il raggiungimento degli obiettivi di cui sopra.

Impresa Sociale: all'art. 2 del D.LGS 112/17, tra le attività di interesse generale che le imprese sociali possono svolgere, è espressamente indicato "alloggio sociale, ai sensi del decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, e successive modificazioni nonche' ogni altra attivita' di carattere residenziale temporaneo diretta a soddisfare bisogni sociali, sanitari, culturali, formativi o lavorativi".

Si intravede quindi una possibilità di ampliare l'oggetto di un'impresa sociale anche ad altre attività che non siano la sola assegnazione dell'alloggio.

La normativa prevede che possono acquisire detta qualifica tutti gli enti privati, inclusi quelli costituiti nelle forme di cui al libro V del codice civile (tra cui le società cooperative) che, in conformità alle disposizione del sopra citato decreto, esercitano in via stabile e principale un'attività di impresa di interesse generale, senza scopo di lucro e per finalità civiche, solidaristiche e di utilità sociale, adottando forme di gestione responsabili e trasparenti e favorendo il più ampio coinvolgimento dei lavoratori, degli utenti e di altri soggetti interessati alla loro attività.

In collaborazione con l'Ufficio Legislativo di Legacoop si è proceduto quindi a simulare la revisione dello statuto di una cooperativa di abitanti adeguandolo a quanto prescritto dal D.LGS 112/17. Lo studio di fattibilità del riconoscimento della qualifica di impresa sociale per una cooperativa di abitanti è però in sospeso in attesa del parere della Commissione Europea che deve valutare se i vantaggi fiscali per l'Impresa Sociale si configurano o meno come aiuti di stato.

Cooperativa di Comunità: "la cooperativa di comunità è un modello di innovazione sociale dove i cittadini sono produttori e fruitori di beni e servizi, è un modello che crea sinergia e coesione in una comunità, mettendo a sistema le attività di singoli cittadini, imprese, associazioni e istituzioni rispondendo così ad esigenze plurime di mutualità.

La cooperativa di comunità, per essere considerata tale, deve avere come esplicito obiettivo, quello di produrre vantaggi a favore di una comunità alla quale i soci promotori appartengono o che eleggono come propria. Questo obiettivo deve essere perseguito attraverso la produzione di beni e servizi che incidano in modo stabile e duraturo sulla qualità della vita sociale ed economica della comunità.

La legislazione italiana non è ancora intervenuta a livello centrale per normare le cooperative di comunità. Gli unici riferimenti legislativi sono quelli alle leggi regionali e alle norme del codice civile relative alle imprese cooperative" (da Legacoop.coop)

Nel corso del processo avviato dall'Alleanza della cooperative italiane per il

riconoscimento giuridico delle cooperative di comunità, Legacoop Abitanti ha approfondito le proposte normative al fine di valutare se questa nuova forma potesse rappresentare un'opportunità per il riconoscimento dell'ampliamento dell'oggetto sociale. Se, dagli approfondimenti e dalle interlocuzioni avviate, arriviamo a riconoscere come coerente, rispetto al modello attuale della cooperativa di abitanti, il cosa (produrre vantaggi a favore di una comunità), troviamo ancora grandi distanze rispetto al come (mettere a sistema le attività di singoli cittadini, imprese, associazioni e istituzioni rispondendo così ad esigenze plurime di mutualità). Certamente le Cooperative di Abitanti potranno rivestire un ruolo importante nella costituzione e promozione di cooperative di comunità nei territori; è più difficile ipotizzare l'adozione toutcourt del nuovo modello in sostituzione a quello della cooperativa di abitanti.

Secondo STEP: ipotesi di una "riforma chirurgica"

Insieme all'ufficio legislativo di Legacoop e in accordo con ACI Abitanti abbiamo avviato un percorso per una riforma legislativa circoscritta ad alcuni temi, e provando a impostare una separazione tra le innovazioni da introdurre a diritto vigente dalle innovazioni da promuovere nella Riforma.

Questi gli elementi su cui focalizzare l'attenzione:

- l'allargamento del perimetro delle attività, selezionandole eventualmente alcune come potenziale oggetto di attività imprenditoriale, che si aggiungono alla realizzazione e assegnazione degli alloggi (come nel caso delle cooperative agricole a cui sono consentite una serie di attività collaterali oltre al conferimento). In aggiunta si potranno evidentemente prevedere anche società controllate che siano un satellite della cooperativa di abitanti, o gruppi cooperativi paritetici.
- strumentazione finanziaria;
- effettività dello scambio mutualistico (ad esempio includendo il Prestito Sociale come possibile elemento di scambio esclusivo).

Gli spunti normativi possono essere plurimi e da valutare tra cui, come dichiarato precedentemente, ad esempio la riforma dell'Impresa Sociale apre a forme di ospitalità temporanea, e che prevede quindi una connotazione di scopo, che cambia in parte la natura dell'oggetto abitativo e implica dei servizi; o provvedimenti di derivazione europea che puntano a sostenere l'aggregazione di abitanti come ad esempio le comunità energetiche.

4.6 POLITICHE

Nel quadriennio Legacoop Abitanti ha avanzato una serie di proposte politiche volte a incrementare l'offerta di Edilizia Residenziale Sociale e a promuovere una fiscalità immobiliare di vantaggio rispetto a interventi di rigenerazione del patrimonio costruito.

Di seguito alcune delle proposte principali:

A partire da alcuni aspetti della Nota di Aggiornamento del Documento di Economia e Finanza 2019:

- New Green Deal: "investimenti strettamente connessi alla realizzazione e allo sviluppo della priorità politica del *Green new deal* verso un modello di crescita sostenibile, inclusiva ed equa, con risorse che saranno assegnate **per attivare progetti di rigenerazione urbana, di riconversione energetica**".

- Infrastrutture: "investire nella riqualificazione urbana e nel recupero del patrimonio immobiliare esistente intervenendo a sostegno delle categorie sociali più svantaggiate nell'accesso all'abitazione. **In considerazione della funzione sociale della casa, quale misura di contrasto alla disuguaglianza, nonché di sostegno al welfare**"

- Politiche di Coesione: "la nuova politica di coesione sarà riorganizzata, anche in riferimento alle linee del piano "Boosting Investment in *Social Infrastructure* in Europe" presentato alla Commissione Europea nel 2018".

Inoltre la **Commissione Europea nella Relazione per paese relativa all'Italia 2019** comprensiva dell'esame approfondito sulla prevenzione e la correzione degli squilibri macroeconomici mette in luce in maniera inequivocabile forti limiti dell'offerta abitativa accessibile in Italia "**È problematico anche l'accesso a un alloggio adeguato e a prezzi accessibili e l'erogazione di servizi sociali resta insufficiente e frammentata.** Gli effetti dei trasferimenti sociali sulla riduzione della povertà e delle disuguaglianze sono tra i più ridotti dell'UE".

Secondo Eurostat solo il 4% della popolazione italiana ha accesso agli alloggi con un affitto agevolato, quasi un terzo degli inquilini che pagano gli affitti a prezzi di mercato sono stati sovraccaricati dai costi della casa nel 2017 e il tasso di disagio abitativo rimane molto elevato a 11,1 % (rispetto a una media UE del 5,6%).

L'Alleanza delle Cooperative Italiane Abitanti, dopo molti anni di assenza di una politica strutturale per la casa, intende promuovere un Piano Nazionale di Edilizia Residenziale Sociale nell'ambito di interventi di Rigenerazione Urbana, finalizzato all'incremento di patrimonio a costi accessibili e al sostegno delle persone.

Tale piano si rivolge non solo al disagio abitativo estremo, ma anche a quella fascia grigia della popolazione in aumento che non possiede i requisiti per l'Edilizia Residenziale Pubblica e non riesce ad accedere al mercato.

Una seria politica di contrasto alla povertà deve necessariamente partire dalla casa concepita al centro di sistemi di welfare e di capacità di rigenerare territori in modo sostenibile, che vedano oltre all'aumento dell'offerta anche un'innovazione dei modelli abitativi, nei quali considerare in maniera integrata una domanda di inclusione e coesione, un bisogno di servizi, delle città accessibili.

PROPOSTE

Il programma edilizio per la locazione a lungo termine potrebbe avere quale obbiettivo la realizzazione di 10.000 alloggi, prevedendo un contributo pubblico di 5.000 euro ad alloggio annui per tutta la durata del mutuo, pari ad un investimento immediato di circa euro 1,5 mld.

Gli investimenti previsti potrebbero essere organizzati in bienni di finanziamento, così come è stato per il piano decennale della Legge 457 del 1978, e avrebbero inoltre un grande impatto sul rilancio di un settore economico da anni segnato da una profonda crisi, con creazione di nuovo lavoro e occupazione.

Principali Indici Proposta (alloggio standard di 60 m²)

- Obiettivo previsto: 10.000 alloggi
- Costo stimato circa 150.000 Euro per alloggio
- Quota di autofinanziamento Privata a carico dell'operatore 20.000 Euro ad alloggio
- Quota sostenuta con Debito Bancario 130.000 Euro ad alloggio
- Contributo Pubblico di 5.000 Euro all'anno per alloggio a sostegno della rata del mutuo
- Investimenti Privati previsti per la realizzazione degli alloggi circa 1,5 Mld. euro
- Nuova Occupazione generata circa 33.000/35.000 addetti diretti
- Canone di locazione mensile 320 Euro oltre oneri fiscali e di gestione

Elementi chiave:

- **aumento dell'offerta in affitto a circa 300 euro al mese di canone con un contributo dello Stato di 5.000 Euro all'anno per alloggio;**
- **sperimentazione di modelli abitativi rivolti a target specifici in una logica di mix;**
- **sperimentazione di strumenti di valutazione dell'impatto sociale sul territorio e sulla spesa pubblica individuando parametri nella logica di indicatori BES (Benessere Equo e Sostenibile).**

Al programma sulla locazione, sicuramente prioritario, si potrebbe aggiungere un programma edilizio per la proprietà che potrebbe avere quale obbiettivo la realizzazione di 10.000 alloggi, prevedendo un contributo pubblico di 2.500/3.500 euro ad alloggio annui (modulato secondo l'isee) per tutta la durata del mutuo, pari ad un investimento immediato di circa euro 2 mld.

Fiscalità per la Rigenerazione Urbana

Proposta: estensione delle detrazioni per le ristrutturazioni a interventi di Rigenerazione Urbana

Appare necessario che la nuova programmazione economica realizzi una connessione forte e virtuosa tra le politiche per l'ambiente e la riqualificazione dei territori e le politiche fiscali immobiliari.

La leva fiscale immobiliare, se orientata all'Ambiente, allo sviluppo sostenibile e alla riduzione del rischio sismico, diventa uno strumento strategico per il Paese, funzionale alla realizzazione dell'interesse pubblico.

PROPOSTA TECNICA

Gli interventi di rigenerazione urbana dovrebbero usufruire delle stesse detrazioni fiscali (articolo 16-bis del Decreto del Presidente della Repubblica 23 dicembre 1986, n. 917 e successive modificazioni) di cui usufruiscono oggi i soggetti che ristrutturano un'abitazione, ed anche in questo caso i fruitori della detrazione possono essere i cittadini che acquistano un'unità immobiliare a destinazione residenziale di classe energetica A o B a condizione che sia abitazione principale.

In tale modo si incentivano gli acquisti di abitazioni civili, aventi i requisiti prima casa e destinate ad abitazione principale e che soddisfano specifici e stringenti requisiti di classe energetica (A o B) e dall'altro lato si promuove il recupero di aree dismesse rendendo più fattibili interventi di sostituzione edilizia nei programmi di rigenerazione urbana. Inoltre, per i soggetti con redditi medio-bassi, è necessario prevedere contributi pubblici finalizzati a contenere la rata del mutuo in modo da facilitare l'accesso alla proprietà di case sostenibili energeticamente, antisimiche e sostenibili economicamente.

A tale piano si aggiungono proposte relative alla fiscalità immobiliare da trasferire in sede di emendamenti alla Legge di Bilancio.

Dal Febbraio 2020 - La crisi Pandemica e le proposte legislative di Legacoop Abitanti

- Strumenti di sostegno all'affitto
- Superbonus 110% incluse le cooperative a proprietà indivisa
- Ammissione ai benefici del Fondo Gasparrini delle le cooperative a proprietà indivisa
- Housing Sociale consentito con SCIA, purché iniziato entro il 31 dicembre 2022

Per sostenere le persone in affitto, i conduttori di alloggi di edilizia residenziale sociale e gli assegnatari di alloggi in godimento delle Cooperative edilizie a proprietà indivisa colpiti dall'attuale emergenza, ha presentato una proposta di incremento delle risorse del Fondo Sostegno all'affitto. Grazie alla collaborazione sul fronte istituzionale con Il Senatore Mirabelli nella legislazione che Governo e Camere hanno messo in campo per contrastare gli effetti sociali ed economici prodotti dal Covid19, è stata data attenzione alle cooperative a proprietà indivisa con l'obbiettivo di tutelare i soci garantendo alle società di poter reggere l'impatto negativo della pandemia. A partire da 2015, in collaborazione con il Senatore, siamo riusciti prima a far comprendere il valore e la funzione della proprietà indivisa, ottenendo il riconoscimento come abitazioni principali,

quindi non soggette al pagamento dell'IMU, e poi a certificarne la funzione facendole rientrare nella definizione di "alloggi sociali" in quanto capaci di offrire opportunità abitative a costi più bassi di quelli di mercato. Questi passaggi vanno richiamati perché hanno aperto la strada alle norme importanti contenute negli ultimi decreti.

Una grande opportunità per le cooperative è il superbonus del 110% per tutti i lavori di efficientamento energetico e messa in sicurezza degli edifici. In sintesi tutti gli interventi di isolamento termico, sostituzione degli impianti di riscaldamento, utilizzo di pompe di calore, pannelli fotovoltaici e messa in sicurezza statica degli edifici, fatti dal 1 luglio 2020 fino al 31 dicembre 2021, saranno in 5 anni totalmente rimborsati fino al 110% della spesa attraverso detrazioni fiscali. La legge esplicitamente indica tra i beneficiari di questo bonus "le cooperative di abitazione a proprietà indivisa, per interventi realizzati su immobili dalle stesse possedute e assegnati in godimento ai soci".

Un risultato importante è anche la Legge del 17 luglio 2020, n. 77. (conversione del cosiddetto Decreto Rilancio) ha incrementato di 160 milioni di euro il Fondo, non citando in maniera esplicita le Cooperative di Abitanti, ma nella maggior parte dei contesti le Regioni che dispongono dei fondi le fanno rientrare tra i beneficiari.

Infine il Decreto Semplificazione consente l'ammissione ai benefici del Fondo Gasparrini alle quote di mutuo relative alle unità immobiliari appartenenti alle cooperative a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale e alle relative pertinenze dei soci assegnatari che hanno perso il lavoro. Si tratta per la cooperativa di poter sospendere il pagamento delle rate di mutuo relative a quelle quote e inoltre consente la realizzazione di housing sociale solo presentando la SCIA "sono sempre consentite con SCIA, purché iniziate entro il 31 dicembre 2022 e realizzate, sotto controllo pubblico, mediante interventi di ristrutturazione urbanistica, edilizia ovvero demolizione e ricostruzione. Tali interventi possono prevedere un incremento fino a un massimo del 20 per cento della volumetria o della superficie lorda esistente".

4.7 WELFARE ABITATIVO E INTERSETTORIALITÀ: ABITARE L'INNOVAZIONE SOCIALE

4.7.1 COORDINAMENTO LEGACOOP ABITANTI/ LEGACOOP SOCIALI

PREMESSE

Cambia la mappa degli attori dell'abitare - verso una mutualità allargata

➢ **La mappa degli stakeholder dell'abitare si sta rapidamente trasformando, aggiungendo nuovi attori e con trasformazioni che investono i soggetti tradizionali.**

Stanno crescendo, a varia scala e in diversi contesti territoriali, esperienze che **individuano negli assetti multi-attoriali la condizione per un abitare migliore in termini di qualità della vita, guardando sia dentro che fuori i complessi abitativi**.

Si stanno progressivamente modificando tre macro ambiti che definiscono la qualità dell'abitare: le modalità di utilizzo e di possesso, i servizi di supporto, e la dimensione di socialità. La coesione sociale è parte integrante del progetto abitativo sia in termini strutturali - ad esempio prevedendo spazi comuni e l'adattabilità dell'abitazione rispetto alle mutevoli esigenze di chi la vive - sia di gestione della componente sociale arricchendo l'offerta di servizi e le modalità di fruizione. Gli abitanti sono evidentemente il centro di questi processi: si coalizzano sempre più in forma di "comunità artificiali" intorno a una dimensione di scopo e di progetto, piuttosto che di condivisione di particolari matrici politico-culturali e valoriali. Si tratta inoltre di comunità sempre più sollecitate da fattori esogeni legati ai flussi socio-economici su scala globale (come le diverse forme della migrazione), oltre che da rapide trasformazioni endogene derivanti da percorsi di vita e di lavoro sempre più discontinui sia per scelta che per necessità.

6. Allegato Digitale
Accordo Quadro Abitare l'Innovazione Sociale

Un insieme di variabili che sfida i tre assi dell'abitare. Non solo quello del Community Management, ma anche gli assetti proprietari richiedendo nuove forme contrattuali per l'uso dello spazio e nuove forme di gestione dei servizi di facilitazione secondo modelli collaborativi che, non a caso, rappresentano terreno fertile per le piattaforme di sharing economy.

Questi percorsi attivano in maniera innovativa diversi livelli connessi ai progetti abitativi, le trasformazione delle **politiche pubbliche** e gli **attori finanziari**, quelli che con un carattere low profit e l'orientamento di medio-lungo periodo della leva finanziaria rappresentano le condizioni di sostenibilità affinché la value chain dell'abitare sociale sia in grado di incorporare in via stabile e continuativa obiettivi di inclusione e di coesione sociale. Un altro livello corrisponde al **comparto tecnologico dell'abitare**. Una industry che nel corso del tempo è rapidamente evoluta nella capacità di offerta sia sul fronte, più consolidato, delle tecnologie costruttive, sia nell'ambito dei supporti che insistono sulla dimensione della facilitazione - la domotica soprattutto - e, non da ultimo, sulla socialità dell'abitare. È il caso, ad esempio, dei social network utilizzati, anche adattandoli allo scopo, come infrastruttura tecnologica che consolida la community interna all'abitazione e nel vicinato, come dimostra il successo delle social street - formazioni sociali innovative basate su un mix analogico e digitale per la cogestione di servizi di prossimità - ma anche attraverso l'utilizzo di chat per lo scambio di informazioni, l'aiuto reciproco, ecc.

➢ Gli **assetti di governance** tornano al centro dell'attenzione in un quadro profondamente mutato delle relazioni tra i principali portatori di interesse.

Emerge, in particolare, la necessità di dotarsi e di saper governare assetti multi-stakeholder che facciano leva su principi di mutualismo allargato e non solo fra "pari". Questa esigenza deriva dalla necessità di gestire beni e servizi che devono essere in grado di garantire il soddisfacimento di interessi diversi, ma che convergono a fronte di un obiettivo che viene riconosciuto come "collettivo" in sede di design e di gestione. Questa articolazione dovrebbe essere in grado di rispondere non solo a bisogni contingenti, ma ispirarsi a modelli capaci di contemperare esigenze di tutela e di valorizzazione più ampie sia a livello spaziale che temporale e che richiedono quindi l'elaborazione di una visione sistemica rispetto alla gestione delle risorse. In particolare ciò riguarda le forme d'uso degli spazi abitativi e la possibilità di intervenire sulle condizioni di contesto guardando alle esigenze di soggetti diversi che non palesano direttamente i loro interessi nelle compagini sociali e nei board: i futuri abitanti, gli attori del quartiere, i policy maker, ecc. Ciò riguarda in particolare utilizzi futuri che non sono del tutto preventivabili e che inoltre possono svolgere un'importante funzione di abilitazione rispetto ad altre modalità d'uso: l'abitazione nel corso del tempo può trasformarsi in struttura di welfare, spazio lavorativo, contesto pubblico, ecc."

➢ Per aderire a progetti di abitare che incorporano una esplicita dimensione sociale, in questa fase storica è necessario infatti **dotarsi, ai diversi livelli, di competenze e conoscenze** in grado di processare accentuati elementi di non linearità.

Si tratta di discontinuità rilevabili in termini di aspettative, intese non solo come bisogni da risolvere ma come aspirazioni al benessere, e in termini di apporto di risorse, ricomponendo un bricolage di apporti economici e finanziari, ma anche donativi ed in kind che, per essere sostenibile, deve strutturarsi comunque su orizzonti temporali significativi.

CAMBIA IL CONCETTO DI WELFARE

Contemporaneamente come in molti altri Paesi europei, anche in Italia il **welfare state si trova oggi soggetto a due grandi pressioni che condizionano l'efficacia delle sue azioni**. La prima proviene dai **vincoli di bilancio** che, oltre a impedire incrementi di spesa, impongono misure di contenimento dei costi che molto spesso vanno a colpire il fronte degli interventi sociali. La seconda è invece connessa alle rapide **trasformazioni della struttura dei bisogni sociali**, in particolare per quel che riguarda dei cosiddetti "nuovi rischi" - non autosufficienza, precarietà lavorativa, mancato sviluppo o obsolescenza del capitale umano, esclusione sociale e difficoltà di conciliazione fra responsabilità

lavorative e familiari, soprattutto per le donne - cui il welfare pubblico pare oggi in difficoltà nel fornire risposte adeguate.

Di conseguenza si guarda in diverse direzioni per consentire una transizione verso un sistema maggiormente inclusivo e orientato a rispondere ai nuovi rischi e bisogni sociali che contraddistinguono la nostra società.

Una delle strategie è quella da alcuni definita del **secondo welfare**: mix di protezioni e investimenti sociali a finanziamento non pubblico, fornite da una vasta gamma di attori economici e sociali collegati in reti caratterizzate dal forte ancoraggio territoriale, ma aperte al confronto e alle collaborazioni trans-locali, che vanno progressivamente affiancandosi al primo welfare di natura pubblica ed obbligatoria.

Ancora oggi, il welfare state è un sistema basato sulla redistribuzione, dove lo Stato preleva risorse ai cittadini tramite tassazione, erogando servizi di supporto. Un sistema integrato e decentralizzato di welfare society (o welfare community), invece, enfatizza il principio di **sussidiarietà circolare, coinvolgendo cittadini e attori locali nella creazione e produzione di servizi sociali**.

Questo panorama composito e diversificato "supera cosi la dicotomia pubblico-privato (ovvero Stato-mercato) aggiungendovi una terza dimensione, quella apportata dai beni

e servizi generati dai soggetti privati, che però svolgono una funzione pubblica" (Paolo Venturi, Gennaio 2018).

I nuovi soggetti ibridi, con marcata vocazione comunitaria, attivano esperimenti di co-creazione di servizi per sodisfare le esigenze del singolo e il bene comune.

➢ **Questi diversi sviluppi innescano un confronto su come attivare queste risorse, come farle dialogare con le risorse pubbliche e con il ruolo irrinunciabile dello Stato, e su come il mondo cooperativo nel suo complesso si mette in relazione con queste trasformazioni, che richiedono scelte politiche in senso alto e scelte imprenditoriali.**

CONSEGUENZE: NUOVE IBRIDAZIONI DA COLTIVARE

Le trasformazioni descritte:

- le Cooperative di Abitanti, portatrici di una storia di organizzazione mutualistica del bisogno abitativo con una governance democratica, **si introducono nell'arena più complessa della creazione di comunità inclusive e coese nell'ambito delle sfide urbane della città contemporanea**;
- le trasformazioni sociali e la transizione del Welfare verso un quadro complesso che attiva modalità e attori nuovi.

Sollecitano delle trasformazioni:

- un cambiamento delle **relazioni tra gli i soggetti dell'abitare e i tanti altri attori che da sempre si occupano di sfide sociali, inclusione, welfare, assistenza, cultura**;
- **la necessità di creare "ibridazioni" tra forme mutualistiche in risposta a bisogni e modalità inedite di produzione di valore in senso lato.**

LE TAPPE

1) MANDATO CONGRESSUALE

Documento Congressuale - 39° Congresso Legacoop Punto 10.4 - Il Modello Organizzativo "ripensare la quantità delle articolazioni settoriali, soprattutto in relazione all'evoluzione dei mercati, all'entità delle nostre presenze e a progetti associati vi di sviluppo".

2) STATO DI ATTUAZIONE DEL DOCUMENTO DI MANDATO (riassetto associativo)

DIREZIONE NAZIONALE IN FORMA SEMINARIALE PER LA DISCUSSIONE DELLE PROPOSTE ORGANIZZATIVE EMERSE NEI GRUPPI DI LAVORO - ROMA, 16 MAGGIO 2018

"L'ulteriore proposta di riorganizzazione riguarda la creazione dell'Area Welfare che

dovrebbe coinvolgere Legacoop sociali, Legacoop Abitanti, FIMIV e Sanicoop. Si potrebbe partire da:

• un coordinamento strutturato e stabile di confronto su tematiche comuni,

• definire progetti comuni in logica intersettoriale,

• valutare l'avvio di politiche comuni e programmi di lavoro integrati"

3) CREATO IL COORDINAMENTO INTERSETTORIALE

Coordinamento - Abitare l'Innovazione Sociale

Obiettivi

Non creare una struttura di rappresentanza unitaria:

- gli ambiti di attività e di interlocuzione restano diversi
- efficientamento dei costi: accordo su segreteria condivisa (Fatto)
- fare una mappatura dei bisogni e delle opportunità intersettoriali
- costruire nuovi progetti di offerta attraverso collaborazioni (Fatto)

Esito di questo accordo è il progetto intersettoriale:

4

4.7.2 SociABiliTA

Generare valore sociale nell'abitare e nelle prospettive di rigenerazione urbana

con il contributo di Coopfond

Ricerca intersettoriale svolta da

POLITECNICO MILANO 1863 – DIPARTIMENTO DI ARCHITETTURA, INGEGNERIA DELLE COSTRUZIONI E AMBIENTE COSTRUITO · REC Real Estate Center · POLITECNICO MILANO 1863 SCHOOL OF MANAGEMENT · TIRESIA · Fondazione Politecnico di Milano

In questa direzione Legacoop Abitanti, Legacoop Sociali con Finabita, ed il sostegno di Coopfond, il Fondo Mutualistico di Legacoop, hanno promosso e avviato nel 2019 un progetto intersettoriale di ricerca denominato **«SociABiliTA - Generare valore sociale nell'abitare e nelle prospettive di rigenerazione urbana».** Questo percorso di ricerca, sotto la responsabilità scientifica di Mario Calderini e di Angela Silvia Pavesi, è fondato sulla transdisciplinarietà come leva principale di innovazione e vede infatti la collaborazione interdipartimentale del REC Real Estate Centre - www.rec.polimi.it - del Dipartimento di Architettura Ingegneria delle Costruzioni e Ambiente Costruito e di Tiresia - www.tiresia.polimi.it - del Dipartimento di Ingegneria Gestionale del Politecnico di Milano, attraverso la Fondazione Politecnico. Il progetto in corso consentirà di ridisegnare il ruolo e il modello di azione delle Cooperative di Abitanti e delle cooperative sociali secondo un approccio integrato nell'ambito degli interventi di rigenerazione urbana attraverso l'elaborazione di modelli alternativi per dare nuovo slancio a investimenti immobiliari e infrastrutturali, nei quali la generazione di valore sociale possa diventare parte integrante delle azioni di sviluppo nei territori. Attraverso un'analisi dello stato dell'arte e dei modelli di intervento di rigenerazione urbana attualmente in essere, oltre che una mappatura degli strumenti finanziari utilizzati nella realizzazione degli stessi, il percorso intrapreso intende amplificare le opportunità di co-progettazione all'interno di partenariati estesi che includano anche il mondo della finanza a impatto. È evidente la rilevanza del contributo che la finanza a impatto può giocare in termini di addizionalità, come soggetto che ricerca intenzionalmente opportunità di investimento in grado di generare ritorni sociali misurabili, attraverso l'impiego di capitali pazienti e interventi altrimenti sottocapitalizzati.

Il percorso avviato con SociABiliTA agisce proprio per operazionalizzare una misurabilità ex-ante, in itinere ed ex-post del valore sociale generato, attraverso lo sviluppo di un modello ad hoc, dimostrando che il vero valore non è nell'asset fisico di per sé ma nell'intensità di progettualità e valore sociale generabile.

4.8
ACI ABITANTI

con il contributo di

Legacoop Abitanti ha tenuto per il quadriennio 2016-2020 il ruolo di coordinamento di ACI Abitanti.

(fino a Gennaio 2020)

Il settore ACI Abitazione ha avviato lavoro unitario di ridefinizione del settore da un punto di vista culturale e delle prospettive di impresa.

I temi di lavoro:

- Elaborazione Linee Guida di Qualità Mutualistica della cooperazione di abitanti;
- confronto su percorsi di innovazione rispetto ai cambiamenti della domanda abitativa attraverso un Road Show di esperienze;
- confronto sulle politiche regionali e sulle nuove opportunità;
- confronto su possibili strumenti di riforma della Cooperazione di Abitanti in merito all'allargamento dell'oggetto sociale e dello scambio mutualistico;
- elaborazione di una proposta congiunta di politiche abitative attraverso la definizione di un Piano Nazionale per l'Abitare presentato in occasione del confronto sul DEF e successivamente nella Legge di Bilancio;
- costruzione di un percorso per intercettare le opportunità della nuova programmazione europea, tra cui il nuovo programma Invest EU che prevede una linea sul Social Housing: organizzazione di un evento come ACI Abitazione insieme ad Housing Europe e esponenti della Commissione Europea; costituzione di un comitato con altri operatori dell'abitare per definire strumenti e strategie comuni.

4.9
COMITATO HOUSING SOCIALE

A seguito di un lungo percorso tra i diversi attori operanti nell'housing sociale a luglio 2020 è stato costituito il Comitato nazionale per l'Housing Sociale, da Legacoop Abitanti, Federcasa, Confcooperative Habitat, Fondazione Compagnia di San Paolo, Fondazione Housing Sociale, Fondazione Sviluppo e Crescita CRT.

Premessa

È noto come il sistema italiano dell'housing sociale sia caratterizzato dal lavoro autonomo di differenti attori: pubblici (per la maggior parte), privati, non- e low-profit. Il risultato di questa eterogeneità sono progetti, spesso molto interessanti, ma troppo piccoli per rispondere ai requisiti e all'interesse di investitori italiani e stranieri e troppo frammentati ed occasionali per essere considerati come parte di un disegno più ampio. La debolezza delle tante risorse messe in campo è infatti causata soprattutto dall'impossibilità di delineare degli obiettivi comuni verso i quali dirigersi e dalla mancanza di un'unica strategia all'interno della quale poter agire in modo coordinato valorizzando il contributo specifico di ogni attore.

Il Comitato Nazionale per l'housing sociale ha come obiettivo quello di definire una capacità progettuale comune e condivisa da adottare nello sviluppo di progetti di partenariato pubblico privato.

Il Comitato si propone di rendere disponibile il know-how acquisito da ognuno dei componenti, per poter valorizzare le iniziative più qualificate promosse nel Paese nel campo del social housing, della rigenerazione delle periferie urbane, del recupero e riuso dei complessi di pregio storico-architettonico e testimoniale, dell'innovazione tecnologica nei servizi urbani, della valorizzazione delle comunità e delle reti locali, dell'evoluzione degli strumenti urbanistici, procedurali ed economico-finanziari in tali ambiti.

A tal fine **sarà monitorata da parte del Comitato l'evoluzione della situazione italiana, dei provvedimenti legislativi e delle azioni poste in essere dall'Unione Europea**, con l'ausilio del Comitato Tecnico Scientifico che verrà nominato. Gli enti aderenti hanno attivato una filiera ricca di competenze, strumenti e risorse per il design, la strutturazione, il finanziamento e l'attuazione di progetti immobiliari complessi e di interesse pubblico. Tale filiera è un riferimento per promuovere non solo l'housing sociale ma anche, in modo più ampio, la rigenerazione urbana, attraverso l'integrazione di misure e azioni molto diverse tra loro, con al centro la comunità, per conseguire una massa critica di rigenerazione che renda durevoli gli effetti.

Contributi di pensiero su percorsi intrapresi e scenari futuri

Angela Silvia Pavesi
Docente del Dipartimento di Architettura, Ingegneria delle Costruzioni e Ambiente Costruito, Politecnico di Milano

Salvatore Monni
Professore di Economia dello Sviluppo dell' Università di Roma Tre

Sorcha Edwards
Segretaria Generale di Housing Europe

Angela Silvia Pavesi

Docente del Dipartimento di Architettura, Ingegneria delle Costruzioni e Ambiente Costruito, Politecnico di Milano

"Restate a casa" è stata una delle frasi più ripetute durante la prima fase dell'emergenza pandemica e, paradossalmente, è l'unica forma di protezione sicura fino all'auspicabile risoluzione di un problema di portata storica e globale. E proprio la casa, durante il lockdown, è stata sotto la lente d'ingrandimento di giornalisti, filosofi, sociologi, psicologi, architetti, artisti e di tutti noi che, per la prima volta in una dimensione corale, abbiamo sperimentato il concetto di isolamento domestico (e di iperconnessione).

Come la casa, anche la scuola, l'ospedale, le piazze, i luoghi di lavoro, di culto, di produzione di cultura, gli spazi per la socialità, il trasporto e, più in generale, il nesso tra processi e dispositivi, la relazione tra la città e servizi, il rapporto tra cittadini e territori e, ancora più in generale, tra l'uomo e l'ambiente stanno subendo un ripensamento copernicano alla luce del "distanziamento sociale", un nuovo ossimoro paradossale coniato sull'onda dell'emergenza, alla stregua della migliore tradizione storica legata alle crisi umanitarie (la semantica stride qui come anche nei falsi ideologici di "realtà virtuale", di "guerre umanitarie", di "bombe intelligenti"...).

Oggi abbiamo sperimentato condizioni di isolamento che in futuro dovremo riuscire a "compensare" per non inibire quella speciale capacità umana di creare interdipendenza di vite, come indicava con autorevolezza già nel 2015 l'Enciclica papale Laudato si', esortando alla cura della casa comune.

Oggi siamo **più consapevoli del fatto che dobbiamo recuperare il significato originale dell'abitare come esperienza di condivisione e della qualità del progetto dell'abitare nella sua accezione più ampia di "progetto di vita" in funzione dei requisiti di pari opportunità e pari diritti, di benessere, salute e sicurezza.**

Oggi è diventato imperativo urgente promuovere e alimentare occasioni di discussione pubblica, non limitandole ai soli addetti ai lavori, sulle principali dimensioni dell'abitare: la dimensione protettiva e quella proiettiva, rispetto al principio di felicità e autodeterminazione, devono poter coesistere con la dimensione collettiva, attraverso la costruzione di senso civico e di appartenenza ai luoghi, ma anche di collaborazione e di solidarietà.

Da una nuova consapevolezza sulla precarietà della relazione uomo/ambiente e uomo/polis stanno già nascendo nuove forme di uso dello spazio, di connotazione di luoghi e di iperluoghi, in un processo che però avrà bisogno di tempo, riflessione, dibattito, capacità di ascolto e di dialogo (che possa essere il più trasversale possibile), per non costruire soluzioni fittizie, effimere e di facciata e soprattutto per contenere il rischio di attuare filosofie dei diritti a "geometria variabile", esasperando ogni forma di disuguaglianza e non garantendo pari opportunità di accoglienza, istruzione, sicurezza e salute, specie verso chi possiede la minore possibilità di esprimersi e autodeterminarsi.

Oggi come sono cambiati i nostri spazi domestici dopo che li abbiamo trasformati anche in luoghi per lavorare, muoverci, curarci, oltre che per esprimere la nostra identità, per vivere la quotidianità, il rientro, il riposo, l'ospitalità e la convivialità?

Come sarebbe la casa, se fosse concepita non solo come un bene, ma come un servizio? Come sarebbero le nostre città se la l'abitare fosse il risultato di un progetto d'innovazione sociale capace di creare valore condiviso, in cui gli edifici e le comunità di abitanti si disegnano insieme?

Cosa deve succedere ancora affinché il tema del welfare abitativo diventi centrale nell'agenda politica per poter tessere l'infrastruttura sociale del Paese?

La reclusione abitativa si è basata sul principio che tutto possa convertirsi in attività domestica nel presupposto che la casa sia dotata di spazi e dotazioni funzionali di un certo tipo: lo studio, le stanze singole per i figli, lo spazio attrezzato per l'attività fisica, la stanza dei giochi, il terrazzo, il cortile, il giardino, la banda larga… Ma molte case, organizzate senza la possibilità di avere privacy, senza il wifi o prive di spazi distinti per contenere contemporaneamente le dimensioni di vita e lavoro o didattica, sono stati e potranno essere ancora contenitori di fragilità isolate, di crisi e di conflitti e contribuire ad amplificare il digital divide. Senza dimenticare che la casa, nell'emergenza pandemica ha dovuto includere anche la dimensione della cura sanitaria e del servizio sociale che è venuto temporaneamente a mancare: pensiamo per esempio alla segregazione delle persone con disabilità psichica, all'isolamento degli anziani soli o alla difficoltà di chi ha figli piccoli da accudire e ha dovuto e forse si troverà nuovamente a conciliare in casa anche la dimensione lavorativa.

La casa in una situazione di emergenza è stata ancora più la misura fra condizioni di vantaggio e di svantaggio sociale: la pandemia ha reso più che mai evidente la centralità della casa come infrastruttura sociale, come perno del sistema di welfare e come luogo in cui si esprimono e gestiscono bisogni essenziali che non impattano solo sui singoli cittadini, ma sulla collettività. Sappiamo che i progetti di edilizia residenziale sociale in cui la casa è stata concepita come servizio hanno manifestato una intrinseca capacità di resilienza. Sappiamo che la presenza di servizi all'abitare che includono un'offerta di cura e di relazioni di prossimità hanno saputo costituire una piattaforma di sicurezza e di accompagnamento rispetto all'isolamento delle persone. Al contrario luoghi di

concentrazione delle fragilità hanno manifestato tutti i limiti dei sistemi chiusi, fino a portare alle conseguenze più tragiche di isolamento e pericolo.

La traiettoria che dobbiamo continuare a tracciare, ma con maggiore forza e consapevolezza, è quindi rappresentata dal potenziamento di quelle forme di abitare che sappiamo includere nel loro modello la cura della persona, oltre che la cultura e la pratica delle relazioni e della collaborazione all'interno di un progetto di comunità.

Sappiamo che la cooperazione di abitanti storicamente ha svolto un ruolo rilevante rispetto alla capacità di offerta di casa in maniera mutualistica e, nella contemporaneità, prova a dare voce a nuovi bisogni. Queste diverse forme di abitare mettono a disposizione vari servizi: locali e dotazioni destinati ai residenti all'interno dei quali gli abitanti rivestono il duplice ruolo di beneficiari e attori dei servizi stessi, dall'organizzazione del tempo libero, all'acquisto o alla produzione del cibo, spesso attivando modelli economici alternativi; servizi urbani che si aprono alla città incrociando tipologie di utenza complementari, per esempio anziani e bambini in uno spazio ricreativo polifunzionale; servizi residenziali costituiti dall'assegnazione di alloggi a Enti del Terzo Settore per ospitare persone in condizione di svantaggio e di autonomia ridotta.

L'Alleanza delle Cooperative Italiane Abitanti ha presentato, in occasione della Legge di Bilancio 2020, un Piano Nazionale per l'Abitare che ha l'esplicita intenzione di introdurre modelli innovativi di offerta, con un uso di risorse pubbliche che facciano da leva per l'ingaggio di risorse private destinate alla realizzazione di alloggi a canoni sostenibili e, non a caso, nel periodo dell'emergenza pandemica, ha presentato una proposta per sostenere le persone in affitto, i conduttori di alloggi di edilizia residenziale sociale e gli assegnatari di alloggi in godimento delle cooperative edilizie a proprietà indivisa colpiti dall'attuale emergenza.

In questi ultimi tre anni è stato costruito passo dopo passo un percorso di alleanza tra il Dipartimento ABC del Politecnico di Milano e Legacoop Abitanti, l'Associazione Nazionale imprenditoriale che rappresenta la maggior parte delle Cooperative di Abitanti sul territorio nazionale e ne promuove lo sviluppo progettuale e imprenditoriale, per la realizzazione e la gestione di alloggi sociali.

Collaborando fianco a fianco ci siamo accorti di quanti siano i casi in cui le Cooperative di Abitanti siano state di fatto incubatori di innovazione e promotori di istanze culturali e sociali a più livelli: una vera e propria eccellenza, riconosciuta anche a livello internazionale dalla federazione europea Housing Europe. Con loro abbiamo avviato varie iniziative, tra cui il percorso "Cambiare l'abitare cooperando" in cui stiamo realizzando una vera e propria "road map" delle comunità di abitanti che hanno saputo sperimentare modelli di inclusione e innovazione sociale e che per questo hanno dimostrato "tenuta" e resilienza durante l'emergenza pandemica. Certo sappiamo che è difficile mantenere il principio cooperativo della «porta aperta» quando l'utilizzo degli spazi condivisi è negato; tuttavia allo stesso tempo, negli interventi di abitare cooperativo, si è rivelata una vera e propria capacità di "accudimento" di queste comunità di abitanti attraverso sistemi di prossimità e di responsabilizzazione collettiva. L'emergenza sanitaria ha messo a nudo come un'epidemia richieda in modo repentino un cambio di passo, di prospettiva e di paradigma verso un approccio che includa la "presa in carico" della comunità. In questa logica, le Cooperative di Abitanti hanno attivato diversi servizi per le persone più fragili potenziando il sostegno a distanza con consulenze telefoniche sull'orientamento assistenziale, con il geriatra, o mettendo a disposizione alloggi per il personale sanitario, o valorizzando progetti concepiti per l'intergenerazionalità, nei quali i giovani si sono attivati per le esigenze quotidiane di anziani e bambini, come per esempio la spesa a domicilio o il supporto ai compiti on-line: cose semplici, ma che, in quella situazione straordinaria, si sono rivelate essenziali.

Del resto da molti anni ormai la logica del servizio è entrata nella progettazione dell'alloggio sociale allo scopo di attuare processi collaborativi per trasformare gli individui in gruppi che condividano visione e obiettivi. Casi esemplari di abitare

cooperativo sono sparsi in tutta Italia e ci dicono che la produzione di impatto sociale per le Cooperative di Abitanti è la conseguenza naturale e diretta della capacità di trasformare, rimanendo coerenti con la propria missione. La progettazione collaborativa sa anche essere pragmatica: un modus operandi per trasformare le esigenze delle famiglie in risposte progettuali coerenti, innescando processi di pro-attività, inclusione e relazione tra abitanti. Le Cooperative di Abitanti cercano sempre di costruire servizi e iniziative che non siano legate solo alla funzione abitativa, ma connesse all'idea della comunità insediata.

Sappiamo anche che per fare questo, esiste una pratica consolidata e ampiamente sperimentata nel processo di accompagnamento all'abitare: gli inquilini sono trasformati in promotori di cittadinanza e imprenditori della vita condivisa. Il "gestore sociale" interviene a supportare questi processi, mantenendo viva la tensione positiva e l'impegno, oltre che la possibilità di intercettare le fragilità e i bisogni e tradurli in servizi di welfare. Vengono attuate forme di collaborazioni ibride, innovative e talvolta sperimentali, per la riduzione della marginalizzazione sociale e per lo sviluppo di un tessuto sociale più coeso, specie nei comuni ad alta tensione abitativa o nelle periferie, dove la necessità di misure emergenziali possono incrociare percorsi di capacitazione mirati alla coesione.

Per questo siamo convinti che se i temi di ricerca e di progetto trattati nel proficuo percorso di collaborazione tra Legacoop Abitanti e l'Università potranno essere messi a patrimonio comune di un più ampio dibattito pubblico, i nostri saperi potranno legittimamente aspirare a giocare un ruolo importante in Italia, come in Europa.

L'oltre-Covid: la casa non è una tana, il green diventa social

di **Marco Marcatili**

L'**indagine 2020** sulle famiglie e la casa condotta da Nomisma da oltre dieci anni su un campione rappresentativo di famiglie italiane intende restituire, anche in questa edizione più difficile, alcune chiavi con cui interpretare la complessità del tempo-Covid, gli "apprendimenti" durante-Covid e gli "anticipi di futuro" di una domanda di mercato per molti versi ancora ignota, per altri inedita.

Il mantra del "nulla sarà più come prima" associato al "ne usciremo migliori" arma la peggiore delle trappole: pensare il "futuro automatico". La dicotomia del "prima-dopo" non ci aiuta a uscire dalla trappola dell'automatismo e l'indagine 2020 (somministrata tra fine aprile e inizio maggio) ha avuto l'obiettivo di analizzare il vissuto delle famiglie italiane nel **"durante"**, con la consapevolezza che comprendere "cosa" e "come" i nuclei familiari stanno vivendo significhi spiare quali nuove consapevolezze stanno maturando e quali visioni di futuro iniziano a prefigurare.

Riattraversare la fase 1 della pandemia con gli occhi delle famiglie e della casa significa assumere uno sguardo "speciale" per diversi motivi.

Le **famiglie** sono gli attori protagonisti indiscussi di questo tempo-Covid, ma il desiderio di leggere le dinamiche pone la questione di un continuum della complessità familiare dalle 8,5 milioni di famiglie uni-personali alle 10 milioni di famiglie con figli di cui la metà "famiglie sandwich" con una compresenza di compiti educativi per la presenza di minori e di compiti di cura per anziani e disabili. La **casa** si è trasformata in un caleidoscopio di esperienze ed è diventata simultaneamente il luogo della scuola, del lavoro e del tempo libero. In molti casi l'unico "campo di gioco" per affetti, desideri, paure e speranze. Quali sono i primi effetti-Covid sulle famiglie e la casa? Come le famiglie hanno rivisto le proprie priorità e l'"agenda politica" del Paese? In che modo reinterpretano l'abitare e l'opportunità di una casa green?

Nello spirito di radicarci nel "durante", che per molti versi diventa anche un "duramente", senza fughe nel "dopo" che potrebbe ricadere in pericolose semplificazioni, proponiamo alcune aree di cambiamento in corso dello sguardo familiare o qualche evidenza da cui iniziare a cogliere buoni lasciti o addirittura qualche "anticipi di futuro".

Primo, ansia da ripristino e in-consapevolezza sociale.

L'effetto del Covid è visibile, ma non ancora drammatico, sui dati hard (reali) ma non si trasferisce ancora sui dati soft (percezioni). Per il 23,4% delle famiglie il reddito netto famigliare disponibile è diminuito e le famiglie che hanno accumulato ritardi nel pagamento degli affitti sono passate dal 9,6% al 24%. Tuttavia, sulle intenzionalità i dati sono così dissimili dall'edizione 2019: sono sempre 2,5 milioni le famiglie potenzialmente intenzionate ad acquistare casa, 2 milioni quelle sul mercato dell'affitto e oltre 6 milioni disposte a ristrutturare l'abitazione (al netto del Decreto Rilancio con il super bonus del 110%). Questo contesto insolito ci ha indotti ad aggiustare i dati sulle percezioni di futuro con quelli delle reali possibilità economico-reddituali, evidenziando come nell'indagine 3D (in cui è stato introdotto questo elemento di "realtà aumentata") la domanda di acquisto è di 630mila famiglie (160mila considerate più probabili) e quella di affitto di 730mila. Tali risultati testimoniano che probabilmente c'è stato ancora poco tempo da parte delle famiglie per elaborare la possibile "catena delle crisi" (sanitaria, economica, sociale, democratica) del Covid o, ancora peggio, che le famiglie siano state avvolte da un contesto di auto-rassicurazione e di attesa per un tempestivo di ripristino della normalità. Possiamo riconoscere come gli arcobaleni sono serviti a mitigare l'angoscia di molti bambini ma non riescono ad oscurare la realtà. Meriterebbe un'analisi particolare la dinamica della comunicazione pubblica che, per qualità e quantità delle informazioni prodotte in fase 1, ha avuto un ruolo determinante nella costruzione degli immaginari familiari.

Secondo, fiducia da fronteggiamento e concretezza.

Il tempo-Covid ha subito manifestato la sua influenza determinando una originale gerarchia tra gli attori. Le famiglie riconoscono solo una massiccia fiducia nei confronti di medici e infermieri (8,2 in una scala di 10), del volontariato (7,8) e degli insegnanti (6,5), tre attori sociali che hanno assicurato una presenza determinante nel garantire la tenuta delle famiglie sul fronte della cura e dell'istruzione. In questo senso le famiglie italiane manifestano una "fiducia da fronteggiamento", in quanto orientata soprattutto verso quei soggetti che nel quotidiano sono stati percepiti come capaci di fronteggiare le minacce tipiche della pandemia, prime fra tutte quelle dell'area sanitaria e a seguire quelle di tipo sociale. L'investimento fiduciario sulla figura degli insegnanti può essere letta in una duplice direzione. Da una parte, è un esplicito riconoscimento dell'importanza delle figure educative che, nella stragrande maggioranza dei casi, hanno saputo trovare nuovi equilibri, in modo da garantire una didattica a distanza e una tenuta delle relazioni a fronte di una radicale disarticolazione dell'organizzazione scolastica e dei processi di apprendimento. Dall'altra parte, si può leggere in filigrana il riconoscimento del valore dell'istruzione per la vita dei figli, sul piano non solo della conoscenza, ma anche della socialità. In questo contesto sarà importante valutare gli effetti del sovraccarico delle famiglie che si sono dovute reinventare spazi, strumenti, tempi e presenze coerenti con le necessità delle lezioni. Una particolare attenzione sarà necessaria per le famiglie a basso capitale culturale e quindi in difficoltà nel garantire supporto e accompagnamento ai propri figli, che sono quindi esposti ai rischi della povertà educativa.

Terzo, green solo se social.

Lo sguardo familiare durante-Covid modifica le priorità sia nei confronti del sistema, sia rispetto al proprio abitare. L'agenda politica delle famiglie italiane subisce profonde variazioni: rispetto al tempo pre-Covid la disoccupazione registra un aumento di importanza del 66,9%, il debito pubblico del 49,9 e le disuguaglianze economico-sociali del 49,2%. Un dato particolarmente significativo è il rilevante calo

dell'importanza dell'immigrazione (-8,6%), che tra gli anziani (65 anni e più) raggiunge il -20,4%. Sul proprio abitare oltre al forte orientamento sulle case per vivere e non per dormire (dove si sono concentrati gli sforzi urbanistici e di progettazione dell'ultimo decennio), le famiglie segnalano desiderio di re-interpretazione del green e del social senza una soluzione di continuità. Se da un lato l'esperienza del lockdown imposto un ripensamento degli spazi interni, facendo emergere l'esigenza di un giardino privato o di un balcone, oltre alla dotazione di servizi digitali necessari per la connessione veloce, nella ricerca di una casa i fattori più rilevanti per le famiglie sono connessi alla qualità dell'immobile (in termini di sicurezza sismica ed efficientamento energetico), alla qualità contestuale (accessibilità, aree verdi, servizi di vicinato), agli spazi esterni (spazi pubblici e di relazione). Tutti elementi per cui le famiglie sarebbero disposte a pagare un sovrapprezzo di oltre il 20%, ma verso i quali sarà difficile rinvenire un'offerta adeguata se ad esempio non concepiremo il super bonus del 110% come risorse della fiscalità pubblica a copertura dei costi delle famiglie ma a regia pubblica nel rigenerare "spicchi di città" in chiave green e social, con attenzione ai contenitori (edifici) ma anche ai contenuti (servizi e contesto).

È proprio nel tempo-Covid che la Città è chiamata a lasciarsi sfidare dal suo **"oltre-Covid"**, che per le famiglie diventa un oltre-casa (il quartiere, le strade, la piazza) e un oltre-green (la prossimità, le relazioni, gli spazi pubblici).

Le impari opportunità

Il Covid ha soltanto reso più evidente la profondità di disuguaglianze insostenibili ma rilevate da tempo

di **Salvatore Monni**

Le disuguaglianze socioeconomiche nelle grandi città rappresentano una questione centrale nella programmazione delle politiche urbane. In questi mesi, le immagini di Minneapolis e delle città statunitensi in fiamme trasmesse da tutti i media del mondo ne sono state una testimonianza evidente.

Quando non sono affrontate, lo ricordava bene Albert Hirschmann, le disuguaglianze non riguardano più solo chi ne soffre ma la società tutta.

Nei giorni dell'emergenza sanitaria, presto diventata anche emergenza economica e sociale, sembra che a Roma tutti si siano finalmente accorti che esistono anche i poveri e che la città è profondamente diseguale. Eppure, Roma non è certo una città diseguale da oggi. Non solo per la diversa disponibilità di reddito ma, soprattutto, per le diverse opportunità offerte ai suoi cittadini: c'è chi riesce ad ampliare le proprie scelte e a realizzare se stesso e chi, proprio per mancanza di opportunità, non ci riesce. L'aspetto che più colpisce è proprio la coesistenza di almeno "due città": una capace di cogliere le opportunità derivanti dall'economia della conoscenza e una, esclusa da tale sviluppo, dove i tassi di scolarizzazione e gli indicatori sanitari somigliano più a quelli del nostro Mezzogiorno profondo che a quelli che ci si aspetterebbe nella capitale d'Italia. "La realtà si capisce meglio dalle periferie", osservava Papa Francesco nel 2013, da poco eletto, nella prima visita in una parrocchia della periferia nord di Roma. I numeri sintetizzano bene, come sempre meglio di tante parole, questa differenza in termini di opportunità. Facciamo qualche esempio: **a Parioli, quartiere benestante della città, i laureati sono il 42% della popolazione, un dato di ben otto volte superiore a quello di Tor Cervara, dove arrivano appena al 5%.**

In periferie come Tor Cervara, Torre Maura, Alessandrina, Tor Sapienza, Giardinetti-Tor Vergata e Tiburtino Nord, il 27-30% degli abitanti dispone solo della licenza elementare

o di nessun titolo di studio. Numeri da paese povero più che da membro dell'Unione Europea. In quartieri come Tor Fiscale, Quadraro, Torre Angela, San Basilio, tra il 4 e il 6% della popolazione tra 15 e 52 anni non completa le scuole medie inferiori. Un dato che incide profondamente, con tutta evidenza, anche sul numero dei disoccupati, che già ben prima dell'attuale grave crisi economica, a Parioli erano solo il 4,9% della popolazione, mentre a Tor Cervara si arrivava al 17% *(Lelo, Monni, Tomassi "Le mappe della Disuguaglianza" Donzelli, 2019).*

Si tratta comunque di un lavoro, non lo dimentichiamo, che anche quando c'è è spesso irregolare e sempre povero, perché un'altra caratteristica dei nuovi poveri è che spesso sono persone che lavorano. Su questo tema, consiglio *"Basta salari da fame!"*, il bel libro di Marta e Simone Fana. I dati, insomma, ci ricordano bene come Roma discrimini i suoi cittadini per appartenenza sociale nonché territoriale. Se i numeri del COVID-19 a Roma sono stati per fortuna contenuti (su questo si veda *"Modello Roma?"* di Mattia Diletti per la rivista del Mulino), le misure emergenziali -come il distanziamento sociale, l'impossibilità di scendere in strada e le conseguenze economiche della chiusura di molte attività commerciali - essenziali per il contenimento della pandemia hanno fatto emergere con forza le persone che stanno dietro ai freddi numeri, rendendo così "visibili" gli "invisibili", i marginali della nostra città. Così visibili che spesso, ultimamente, li abbiamo visti fisicamente anche sugli schermi delle televisioni grazie al lavoro che le tante associazioni di volontariato svolgono sul territorio, arrivando dove lo Stato non sempre arriva. Penso, per esempio, all'opera delle giovani e dei giovani volontari di **Nonnaroma** e al loro gigantesco lavoro di distribuzione di generi alimentari nelle periferie più povere. I numeri richiamati ci ricordano anche che le misure emergenziali

che seguono la crisi sanitaria riguardano tutti ma di certo non arrivano a tutti nella stessa maniera. Se i problemi maggiori di molti di noi spesso sono stati di far fare i compiti ai figli, di conciliare lo *smart working* con la compagna o il compagno oppure di scegliere tra una serie serale di Netflix e un film su Sky, per tante famiglie romane non è andata così. In tanti, in troppi, una casa non la hanno proprio. Altre persone, invece, adesso la casa ce l'hanno vuota, perché magari l'affittavano su una delle tante piattaforme che hanno ridisegnato il centro della città (su questo tema illuminanti sono *"Airbnb città merce"* di Sarah Gainsforth o *"La "Airbnbificazione" delle città: gli effetti a Roma tra centro e periferia"* di Filippo Celata). Altri ancora, poi, vivono in una casa piccola, perché a Roma le case costano molto anche in periferia.

Se ai Parioli i metri quadri a disposizione di ogni abitante arrivano a 64, così come al centro storico e nei quartieri benestanti di Roma Nord sono tra i 50 e i 60, nelle periferie anulari, soprattutto a est ma anche a ovest, come a Casalotti e Fogaccia, i metri quadri a disposizione sono meno di 33.

Non che le case siano meno grandi, è piuttosto il numero di persone che ci vive ad essere maggiore. Se al centro o nelle zone più benestanti vivono prevalentemente single e vedovi, nella periferia romana vivono le giovani coppie con figli, che spesso si sono spostate lì dalle zone più centrali perché più costose. I quartieri dove i metri quadri a disposizione sono di meno sono anche quelli dove i problemi sociali sono di più, dove maggiori sono il numero dei disoccupati e il disagio delle famiglie. Del resto, le "famiglie con potenziale disagio economico", definite come i nuclei con figli la cui persona di riferimento ha meno di 64 anni e nei quali nessun componente è occupato o pensionato, così come le aree dove i metri quadri a disposizione sono minori, coincidono con quelle dove l'istruzione è più bassa, la disoccupazione più alta e dove più numerose sono le famiglie con disagio.

Le geografie del disagio economico

Le famiglie con potenziale disagio economico sono molte a Santa Palomba, a sud, fuori dal GRA (7,5%), ma arrivano al 4-5% anche nel quadrante est (Centocelle, Tor Cervara, Torre Angela, Borghesiana, Lunghezza, San Basilio), nonché a nord-ovest (Santa Maria

di Galeria) e sul litorale (Ostia Nord). Diversa, anche in questo caso, è la situazione in alcune zone benestanti a nord e sud (Celio, Navigatori, Eroi, Nomentano), nei quartieri più popolari (Tuscolano Nord e Sud, a sud-est; Conca d'Oro a nord) dove i valori risultano essere minori *(Lelo,Monni,Tomassi "Le mappe della Disuguaglianza" Donzelli, 2019)*. Un dato che, osservando anche i lavori di Enrico Puccini sul blog **osservatoriocasaroma.com**, peggiora ulteriormente se diamo uno sguardo alle zone di Edilizia Residenziale Pubblica, le cosiddette case popolari, nate spesso per costruire l'uomo nuovo e diventate, nel tempo, sempre più. delle vere e proprie "enclave della disuguaglianza". La stessa risposta la si trova osservando l'indice di disagio sociale calcolato sulla base di disoccupazione, occupazione, concentrazione giovanile e scolarizzazione. Anche qui, ancora una volta, i valori peggiori sono nella periferia, sia in quella interna che in quella esterna al GRA: a est nel IV e VI Municipio; a nord (Tufello, Santa Maria di Galeria); a ovest (Corviale); a sud (Santa Palomba) e sul litorale (Ostia Nord). Un dato confermato anche da quello recentissimo sulla domanda dei buoni spesa, il contributo economico destinato a favore di persone o famiglie in condizione di disagio economico e sociale causato dalla situazione emergenziale in atto, che al 30 aprile 2020 vedeva il VI Municipio, con ben 8.342 contributi, ancora una volta in testa nella triste classifica del disagio: ben il 15% delle domande pervenute al Comune arriva infatti dal Municipio delle Torri, a fronte del 9% della popolazione (**www.mapparoma.info**).

Il quadro che emerge è piuttosto semplice: famiglie con pochi metri quadri a disposizione e dove il disagio è più alto. Famiglie, spesso numerose, dove certamente non è semplice seguire le lezioni a distanza, perché non si dispone di una linea internet veloce, posto che se ne abbia una, oppure dove non ci sono un computer o un *tablet* per ogni persona del nucleo famigliare e non sempre si ha la possibilità/capacità di seguire i figli con i compiti. Le lezioni a distanza possono quindi trasformarsi in un vero e proprio calvario accentuando le disparita tra famiglie benestanti e famiglie con maggiori problemi. In questa situazione sono spesso le donne, il cui carico di lavoro aumenta a dismisura, a pagare il prezzo più alto. Donne che a Roma già erano penalizzate e che ora rischiano di dover scegliere (?) ancora una volta tra casa e lavoro.

Le donne a Roma, ricordiamolo, si laureano più degli uomini: ben 266.000 sono le donne con livello di istruzione universitario a fronte di 235.000 uomini, e rappresentano il 53% dei laureati complessivi.

Un dato che si ribalta quando osserviamo il mercato del lavoro, dove il 55% degli uomini risulta occupato a fronte del 42% delle donne, con una differenza di ben 13 punti percentuali e ancora una volta le maggiori differenze si ritrovano fuori dal GRA.

È chiaro che, con la riapertura, molte imprese penseranno ad una riorganizzazione del lavoro e si perderanno molti posti; il pericolo concreto che si corre è che tale riorganizzazione penalizzi ancora una volta soprattutto il lavoro femminile. Per non incorrere in questo rischio, è necessario ripensare tempi e modi di lavoro tenendo in considerazione risorse umane e intellettuali indispensabili per ripartire. Il problema è in parte risolvibile, almeno nel breve periodo, con la fornitura gratuita di servizi ora non accessibili, con "investimenti sociali" per contrastare le numerose e diffuse disuguaglianze che riguardano il welfare, la salute, la casa, la scuola, la formazione e l'occupazione. Servono progetti mirati e specifici, da attuare collaborando con l'associazionismo locale, nei quartieri che maggiormente subiscono i bassi livelli di istruzione, l'abbandono scolastico, la ridotta partecipazione al mercato del lavoro, il difficile inserimento lavorativo, l'elevata disoccupazione, l'inadeguata prevenzione sanitaria. Tutto questo è vero, ma dobbiamo anche ricordare che le zone più dimenticate della nostra città non sono solo degrado e disagio sociale. Spesso sono anche la parte più dinamica delle città e sono i luoghi di maggior vivacità culturale, sociale e perfino imprenditoriale. Una vivacità che il più delle volte è espressa da chi al centro non riesce a realizzarsi, come per esempio i migranti e le donne. È proprio il senso di comunità presente nei luoghi dove spesso il disagio è maggiore, nonché le aspettative di miglioramento della propria qualità di vita a determinare questa vivacità. Sul quel senso di comunità bisogna continuare a lavorare, dobbiamo aiutarlo a crescere dove fatica a venir fuori e rafforzarlo dove è appena nato. Le aspettative di miglioramento non vanno deluse. Per cambiare davvero, Roma ha bisogno di tutti i suoi figli migliori, tutti senza distinzioni di alcun genere.

Housing: un pezzo essenziale del puzzle “Next Generation EU”

di **Sorcha Edwards**

È ora il momento di preparare il terreno per un maggiore utilizzo dei fondi UE per il rinnovamento e la rigenerazione urbana in Italia. Gli attori che offrono alloggi pubblici, sociali e cooperativi sono i motori dell’innovazione sociale e ambientale.

Next Generation EU rappresenta per l’Italia nel breve termine un’opportunità per aumentare l’ammontare dei finanziamenti UE destinati a progetti di rigenerazione e ristrutturazione urbana e, a lungo termine, per favorire un sistema di finanziamento adeguato per il settore.

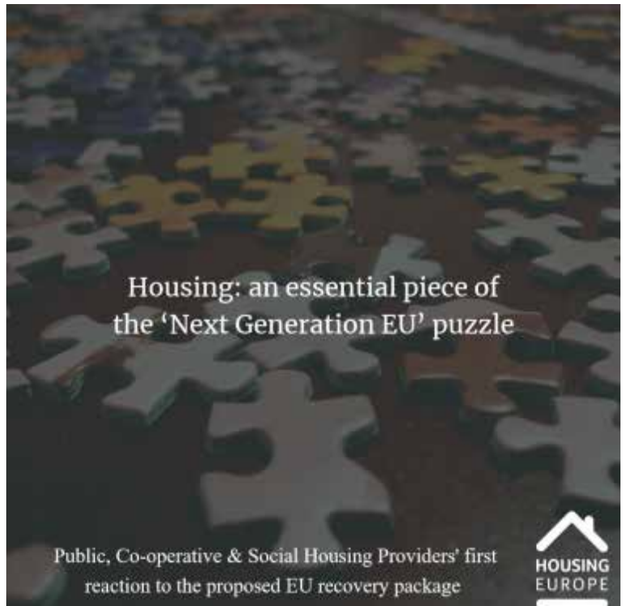
La pandemia del Coronavirus ha messo sotto i riflettori la crisi abitativa in Europa, mettendo in luce le carenze delle nostre politiche abitative che hanno aumentato le disuguaglianze e destabilizzato le nostre società. Gli attori che forniscono alloggi pubblici, cooperativi e sociali hanno dato l’esempio su come procedere. Ecco perché l’housing è essenziale per risolvere il puzzle “Next Generation EU”.

Uno studio del 2018 della High-Level Task Force (HLTF) della Commissione Europea guidata dall’ex Presidente Prodi stimava che il divario negli investimenti in alloggi a prezzi accessibili si attestava a 57 miliardi di euro all’anno. Gli investimenti pubblici nel settore che potrebbe aumentare l’offerta continuano a diminuire. Abbiamo chiaramente sperimentato i risultati di questa scelta politica e dobbiamo definirne ora la « data di scadenza ».

Housing Europe accoglie con favore il riconoscimento di questo investimento mancante nel piano di ripresa . Tuttavia la palla è ora ai tribunali degli Stati membri, e quindi delle federazioni nazionali, membri di Housing Europe, per garantire che le opportunità incorporate in Next Generation EU si trasformino in sostegno finanziario per progetti sul campo di rigenerazione e ristrutturazione nel nostro settore. A causa della molteplicità di strumenti a livello UE e del livello di collaborazione necessario per preparare un ambizioso piano nazionale di ripresa, questo non è un compito facile. Housing Europe ha decodificato Next Generation EU per stabilire dove si trovano le opportunità per il settore dell’edilizia abitativa. (vedi tabella sotto) Condividiamo anche buone pratiche mentre i nostri associati si mobilitano per garantire il massimo assorbimento dei fondi. In Francia, ad esempio, è stata stabilita una collaborazione tra la Caisse de Depot, la Banca pubblica francese, gli uffici nazionali della Banca Europea degli Investimenti e la Banca di Sviluppo del Consiglio d’Europa. Questa partnership contribuirà ad aumentare la visibilità del settore ed è un esempio da studiare.

Il ruolo dei soggetti che offrono alloggi sociali e a prezzi accessibili continua ad evolvere, andando oltre la semplice fornitura di alloggi in risposta ai mutati bisogni. I programmi di edilizia abitativa agevolata & quelli di « housing first « che aiutano le famiglie con difficoltà economiche e sociali ad accedere e mantenere alloggi permanenti, prevenendo e affrontando attivamente la povertà e i problemi dei senzatetto, sono ora una realtà. Il settore è anche leader in una transizione verde inclusiva. Housing Europe ha trasmesso questo messaggio chiaro alle istituzioni europee durante questo periodo cruciale : che siamo all’incrocio tra innovazione sociale d innovazione verde, che l’edilizia sociale non è solo costruire case, ma lavora per costruire e sostenere le comunità.

Vediamo costantemente esempi in tutta Europa di questo approccio, ma ora è il momento per il settore italiano di garantire che ci siano intermediari finanziari adeguati e, naturalmente, una serie di progetti che esemplifichino i valori fondamentali del settore per promuovere l’uguaglianza e l’inclusione sociale.



Il piano di ripresa dell'UE: cosa c'è per gli attori che forniscono alloggi sociali, cooperativi e pubblici

(di Julien Dijol)

Pilastri del piano di ripresa dell'UE (Next Generation EU) (totale €750 Mld)	Strumenti chiave	Potenziale sostegno per l'edilizia sociale, cooperativa e pubblica
Supporto agli Stati membri	**1. Recovery and Resilience Facility (vedere i dettagli di seguito)** **Meccanismo:** sovvenzioni e prestiti attuando i piani nazionali di ripresa e resilienza degli Stati membri definiti in linea con gli obiettivi del **semestre europeo**, anche in relazione alle transizioni verdi e digitali e alla resilienza delle economie nazionali **Budget:** €560 miliardi di cui 310 miliardi di euro per sovvenzioni a fondo perduto e 250 miliardi di euro in prestiti Aperto a tutti gli Stati membri **2. REACT- EU** **Meccanismo:** Sovvenzioni flessibili della politica di coesione per comuni, ospedali, aziende tramite le autorità di gestione degli Stati membri. **Nessun cofinanziamento nazionale richiesto** **Budget:** 55 miliardi di euro di finanziamenti aggiuntivi per la politica di coesione tra il 2020 e il 2022	Gli Stati membri dovranno presentare alla Commissione europea piani di ripresa che includano le priorità chiave dell'UE, compresa la ripresa verde. Significa che tutti gli Stati membri dovranno intensificare i loro sforzi nella ristrutturazione ma anche nella costruzione di unità abitative sostenibili. Gli Stati membri che hanno ricevuto la raccomandazione di aumentare l'offerta di alloggi a prezzi accessibili come parte del semestre europeo *(vedere il nostro articolo qui)* potranno finanziare nuove offerte abutative con le risorse del recovery plan dell'UE. Necessità di fare pressioni sugli Stati membri Maggiore sostegno alla ristrutturazione degli edifici attraverso il ERDF ma anche formazione attraverso l' ESF. Nessun cofinanziamento richiesto. Necessità di fare pressioni su regioni / Stati membri. Aperto a tutte le regioni.
	3. Sostenere la transizione verde verso un'economia climaticamente neutra Una proposta per rafforzare il Fondo per una transizione giusta fino a 40 miliardi di euro, per aiutare gli Stati membri ad accelerare la transizione verso la neutralità climatica. Un rafforzamento di 15 miliardi di euro per il Fondo europeo agricolo per lo sviluppo rurale a sostegno dell'area rurale	Il Fondo per una transizione giusta fungerà da complemento al ERDF e può aiutare le regioni particolarmente colpite dalle sfide della riconversione. Non aperto a tutte le regioni, solo alle regioni che dipendono da industrie ad alta intensità di combustibili fossili *(vedi il nostro articolo qui)*
Dare il via all'economia e aiutare gli investimenti privati	**Enhanced InvestEU Programme Meccanismo:** Fornitura di una garanzia del bilancio dell'UE per il finanziamento di progetti di investimento tramite il gruppo BEI e le banche nazionali di promozione **Budget:** 15,3 miliardi di euro per InvestEU. Inoltre, un nuovo strumento per gli investimenti strategici sarà dotato di 15 miliardi di euro di accantonamenti da Next Generation EU	La parte verde di InvestEU sarà rafforzata, ovvero una maggiore garanzia dell'UE che aiuterà, ad esempio, la creazione di piattaforme di investimento nazionali dedicate a sostenere l'edilizia sostenibile. Potenziale di finanziamento privato per ristrutturazioni o nuove costruzioni sostenibili. Non è ancora chiaro quanto sarà efficiente e facile.
Imparare la lezione della crisi e affrontare le sfide strategiche dell'Europa	**Nuovo programma sanitario. Rafforzare rescEU, il meccanismo di protezione civile dell'UE**	Nessun finanziamento diretto per il settore

Elenco seminari e convegni a cui si è partecipato come invitati

DATA	TIPO INTERVENTO	TITOLO	LUOGO	LINK
22/09/2016	Partecipazione a Convegno ACI Abitazione	"Fare Casa: Strumenti fiscali e finanziari per l'accesso all'Abitazione"	Roma	
29/09/2016	Partecipazione al Convegno	"Orizzonti di Welfare"	Legacoop Toscana, Firenze	
7/10/2016	Organizzazione e partecipazione al Seminario	"Il gestore sociale cooperativo: co costruzione di modelli open source"	Urban Promo Social Housing, Torino	
9/11/2016	Organizzazione e partecipazione al Seminario	"Proposte e progetti per l'abitare sociale"	Urban Promo Progetti per il Paese, Milano	
16/11/2016	Partecipazione Tavola Rotonda	"Si può Fare! 5 storie di successo e visioni future dell'abitare collaborativo"	Sharitaly, Milano	
30/11/2016	Organizzazione e Partecipazione al Convegno in collaborazione con GSE	"Il conto termico 2.0 come strumento di finanziamento per gli interventi di riqualificazione energetica"	Casa della Cultura, Milano	
14/02/2017	Organizzazione e partecipazione	Primo incontro Laboratorio Gestore sociale	Avanzi, Milano	
1/03/2017	Organizzazione e partecipazione	Secondo incontro Laboratorio Gestore sociale	Bologna	
22/03/2017	Organizzazione e partecipazione	Terzo incontro Laboratorio Gestore sociale	Bologna	
19/04/2017	Organizzazione e partecipazione	Quarto incontro Laboratorio Gestore sociale	Firenze	
11/05/2017	Organizzazione e partecipazione al Convegno	"Il Gestore Sociale Cooperativo come infrastruttura dell'Housing Sociale"	Legacoop, Roma	
16/05/2017	Audizione presso Commissione parlamentare	Inchiesta sulle condizioni di sicurezza e sullo stato di degrado delle città e delle loro periferie		
23/05/2017	Partecipazione al Convegno	"Dove Abitano le Relazioni - Seminario sulla gestione sociale"	Circolo ARCI Corvetto (MI)	
25/05/2017	Partecipazione al Convegno	"Consentire che accada"	Officina dei Coriandoli, Correggio (RE)	
14/06/2017	Partecipazione e organizzazione Seminario	"Collaborative Housing: public, private and cooperative experiences"	International Social Housing Festival 2017, Amsterdam	
7/09/2017	Partecipazione Convegno	"Il valore economico delle attivita'"	Banca Prossima, Milano	
5/10/2017	Partecipazione Convegno	"Housing sociale collaborativo: esperienze italiane e internazionali a confronto"	Urban Promo Social Housing, Torino	
19/10/2017	Partecipazione ad inaugurazione	Intervento di Social Housing "Orbassano"	Orbassano (TO)	
16/11/2017	Partecipazione Convegno	"Riforma dell'Impresa Sociale e Cooperative di Abitanti""	Roma	
22/11/2017	Partecipazione e organizzazione Seminario	"Progetti di housing sociale: i contesti urbani e le peculiarità tecniche, sociali e gestionali"	Urban Promo Progetti per il Paese, Milano	
22/11/2017	Partecipazione e organizzazione Seminario	"Social housing. Nuovi bisogni e prime risposte: un confronto europeo"	Urban Promo Progetti per il Paese, Milano	
24/11/2017	Sponsor	Mostra "New Urban Body"	Triennale, Milano	
23/02/2017	Partecipazione	Gruppo di lavoro GOAL 11	ASVIS	
21/03/2018	Organizzazione e partecipazione	Presentazione libro " Cambiare l'Abitare Cooperando – il Gestore Sociale e Cooperativo come infrastruttura dell'Housing Sociale	Legacoop, Roma	
9/04/2018	Partecipazione	Presentazione del progetto Meraviglia – Il Nuovo Quartiere P.E.E.P. ad Albinea (RE)	Albinea (RE)	

DATA	TIPO INTERVENTO	TITOLO	LUOGO	LINK
10/05/2018	Partecipazione	“Format cooperativi per la cittá contemporanea”	Ordine Architetti Milano	
28/05/2018	Partecipazione al Convegno	“L’efficienza energetica tra interventi strutturali e community building”	Festival Resilienze 2018, Bologna	
6/06/2018	Partecipazione al Convegno	“La città che cambia sul sentiero della sostenibilità – un colloquio tra comunità e territorio”	Fondazione Enrico Mattei – evento Asvis, Milano	
30/06/2018	Partecipazione al Convegno	“New Urban Body: gli spazi ibridi della città” – presentazione libro “Cambiare l’abitare cooperando”	Festival Internazionale dei beni comuni, Chieri (TO)	
7/09/2018	Partecipazione al Convegno	“Narrazioni: Resilient communities”	Resilienze Festival Kilowatt, Bologna	
13/09/2018	Organizzazione e partecipazione al Convegno	“Nuove forme dell’abitare”	XVI Workshop sull’impresa Sociale, Riva di Trento (TN)	
14/09/2018	Partecipazione al Convegno	“Gli effetti del cambiamento climatico su architettura e mercato”	26° forum Scenari Immobiliari, Santa Margherita Ligure (GE)	
26/09/2018	Partecipazione al Convegno	“Il Libro bianco della fiscalità immobiliare”	LUISS, Roma	
26/09/2018	Organizzazione e partecipazione	Presentazione del libro “Cambiare l’abitare cooperando”	Urban Center Milano	
12/10/2018	Organizzazione e partecipazione	“Nuovi modelli di abitare”	Urban Promo Social Housing, Torino	
7/11/2018	Organizzazione e partecipazione	“Il Sistema multi-attoriale dell’offerta abitativa in Italia”	EFL Autumn Conference, Milano	
9/11/2018	Partecipazione	“Comunità - bene comune delle periferie urbane e delle aree interne”	Futuro Remoto, Cooperare per Rigenerare, Napoli	
20/11/2018	Organizzazione e partecipazione	“L’arte di abitare. Progetti cooperativi per i borghi e le città”	Urban Promo Progetti per il Paese, Milano	
21/11/2018	Organizzazione e partecipazione	“Progetti di edilizia residenziale sociale”	Urban Promo Progetti per il Paese, Milano	
4/12/2018	Organizzazione e partecipazione	“Prospettive di innovazione del settore e Risorse Europee”	Seminario Nazionale Organi Congiunti ACI Legacoop, Roma	
26/01/2019	Partecipazione	Presentazione Bilancio Sociale	Coop. “Di Vittorio”, Torino	
14-15 03/2019	Organizzazione e partecipazione	“Mapping Seminar: Team Innovazione Legacoop Abitanti”	Cascina Cotica, Milano	
22/03/19	Partecipazione	#scenari e policy La sfida comunitaria della cooperazione	#oltreconfine Piattaforme comunitarie per economie plurali, V edizione	
1/04/2019	Organizzazione e partecipazione	(Tentativi di) Rivoluzioni Abitative Verso il 40° Congresso Legacoop	Legacoop, Roma	
4/04/2019	Partecipazione	Workshop “Pratiche di Abitare Collaborativo”	Massarosa, Lucca	
17/04/2019	Partecipazione	Intervento Sfide Abitare	40° Congresso Legacoop	
13/05/2019	Partecipazione	“Tentativi di rivoluzione abitativa: pillole di saggezza cooperativa sull’abitare”	Salone del Libro, Torino	
dal 4/06 al 8/06/2019	Partecipazione	vari eventi	International Social Housing Festival 2019	
5/06/2019	Partecipazione	Collaborative Housing Day organizzato da Cooperative Housing International	International Social Housing Festival 2019	
7/06/2019	Partecipazione	Presentazione percorso verso la Piattaforma Nazionale per intercettare Fondi Europei	General Assembly Housing Europe	
25/06/2019	Partecipazione	Presentazione del Bilancio Sociale di CoopFond	Roma	

DATA	TIPO INTERVENTO	TITOLO	LUOGO	LINK
27/06/2019	Partecipazione	Summer School di Legacoop Sociali	Firenze	
1/10/2019	Partecipazione	Avvio del Comitato Nazionale per l'housing sociale, per un confronto sulle risorse europee della nuova programmazione per l'innovazione sociale	Bruxelles	
12/10/2019	Partecipazione	Giornate di Bertinoro	AICCON, Bertinoro	
18/10/2019	Partecipazione	La rigenerazione urbana attraverso l'abitare le città	Bookpride, Genova	
31/10/2019	Partecipazione	"Nuove forme di abitare, nuove forme di vita"	Di-segno Pubblico, Impact Hub, Firenze	
12-13-14/11/2019	Organizzazione partecipazione	"Social Housing: progetti sociali che creano nuovi tessuti urbani"	Urban Promo, Progetti Per il Paese, Torino	
18/11/2019	Organizzazione e partecipazione	1° Workshop progetto SociABiliTA	Roma	
19/11/2019	Partecipazione	Leaders' Summit	Housing Europe, Roma	
26/11/2019	Partecipazione	"Innovazione sociale in campo abitativo"	Spazi abitativi e trasformazioni sociali - Verso l'abitare condiviso, Ruvo di Puglia (BA)	
6/12/2019	Partecipazione	"Housing sociale per la Rinascita Urbana"	Pescara	
21/02/2020	Organizzazione e partecipazione	2° Workshop progetto SociABiliTA	Milano	
26/02/2020	Partecipazione	"La Legge di Bilancio 2020 e lo sviluppo sostenibile. A che punto siamo?"	Asvis, Roma	
19 ottobre 2018		DAR=CASA invitata a Bruxelles per parlare del Progetto ViViVoltri		

Pubblicazioni, articoli, interviste

ANNO	TIPO INTERVENTO	TITOLO	RIVISTA	LINK
2017	Articolo	"Abitare Collaborativo: percorsi di coesione sociale per un nuovo welfare di comunità"	TECHNE Journal of Technology for Architecture and Environment n. 14	+ salvato in locale / English version
2017	Intervista	"Professione community manager, la sfida e il valore aggiunto per chi fa social housing"	PPAN piattaforma di comunicazione e networking per il costruito – the Brief	+ salvato in locale
2018	Pubblicazione	"Cambiare l'abitare cooperando. Il gestore sociale cooperativo infrastruttura dell'housing sociale e del welfare urbano",	Collana "Strumenti per l'housing sociale" fondata da Pavesi A. S., Ferri G. & Bardelli G. nel 2015. Bruno Mondadori Pearson Italia. Milano-Torino. ISBN:8867741160.	Strumenti per l'housing sociale
2018	Articolo	"Il Gestore Sociale: dalla finanza immobiliare al Real Estate Management".	Facility Management Italia	salvato in locale
2018	Intervista	"Cambiare l'abitare cooperando. Intervista a Rossana Zaccaria"	Abitare sociale	+ salvato in locale
2018	Articolo	"Social housing: la figura chiave del gestore sociale"	Il Quotidiano Immobiliare	salvato in locale
2019	Articolo	"The Social Manager as a key player in the Social Housing Communities"	Conferenza CIB World Building Congress 2019 - Construction Smart Cities.	(pag 266 e seguenti) + salvato in locale
2019	Articolo	"The social Manager as a driver of social innovation and inclusive growth in the regeneration of built environment"	Conferenza Internazionale SBE Politecnico di Milano.	+ salvato in locale
2019	Saggio	CASA MIA": A cooperative living experience for "durante e dopo di noi"	in ABITARE INCLUSIVO	salvato in locale
2019	Pubblicazione	"Housing sociale un valore nelle città: non solo case ma vere comunità"	"Vdossier" la sfida dell'approfondimento per innovare il volontariato – a cura di CSV Lombardia	+ salvato in locale
2019	Pubblicazione	CAMBIARE L'ABITARE COOPERANDO -The cooperative Social Manager infrastructure of social housing and of urban welfare	43rd IAHS World Congress on Housing 2019 Cochabamba – Bolivia	salvato in locale
16 ottobre 2019		intervista su Vita.it su Piano Casa (Rinascita Urbana)		
2020	Pubblicazione	Book Story "La casa possibile"ww	VITA, febbraio 2020	

Articoli su Legacoop Informazioni

ANNO	NUMERO	TITOLO ARTICOLO	LINK
2016	n.35 del 30/09	"Online il nuovo sito" "Partecipa UrbanpromoSocial Housing"	pag. 8
2017	n.5 del 06/02	"Un modello di S.L.A. cooperativo per la Gestione di progetti di Social Housing"	
2017	n.46 del 04/12	"L'innovazione diLegacoop Abitanti in vetrina a Urban Promo"	pag. 4
2018	n.3 del 22/01	"Legge di bilancio 2018, i provvedimenti per le coop di Abitanti"	pag. 11
2018	n.4 del 29/01	"Dalla coop Di Vittorio nuova offerta di Housing sociale ad Orbassano"	pag. 13
2018	n.7 del 19/02	"Abitanti, la cooperazione perl'Agenda 2030 per lo Sviluppo sostenibile"	pag. 10-11
2018	n.9 del 5/03	"Dar=Casa, la cooperazione di abitazione tra nuove sfide e diverse funzioni"	pag. 16-17
2018	n.12 del 26/03	"Gestore sociale cooperativo: cerchi una casa, trovi una comunità"	pag. 2-3
2018	n.19 del 14/05	"Unicapi per la sicurezza e riqualificazione energetica degli edifici"	pag. 13
2018	n.28 del 16/07	"Cooperativa Edilizia Di Vittorio, in attivo il bilancio 2017" "Nuovo intervento residenziale della Cooperativa Di Vittorio"	pag 24-25
2018	n.42 del 5/11	"Abitcoop esplora riqualificazione energetica, rigenerazione ed economia"	pag. 13
2018	n.44 del 19/11	"Legacoopabitanti partecipa alla XV edizione di Urbanpromo"	pag. 13
2019	n.4 del 28/01	"Coop Di Vittorio: ad Orbassano nasce il condominio autogestito"	pag. 25
2019	n.6 del 11/02	"Ad Abitcoop il Rating di Legalità" "La Cooperativa Di Vittorio ha presentato il bilancio sociale"	pag. 16 e pag. 18
2019	n.8 del 25/02	"Da Legacoop Abitanti una casa accogliente per persone con disabilità" - Casa Mia	pag. 15
2019	n.12 del 25/03	"Mapping Seminar: team innovazione abitanti"	pag. 14
2019	n.13 del 01/04	"Unicapi: Ca' Nostra raddoppia, anziani e assistenti vivono insieme"	pag. 26
2019	n.14 del 08/04	"Assemblea Legacoop Abitanti, (Tentativi di) Rivoluzioni Abitative"	pag. 12
2019	n.17 del 6/05	"Coop Abitanti, a Ferrara Il Castello apre Sportello per welfare e housing sociale"	pag. 24
2019	n.34 del 23/09	"Social Housing: porte aperte alla Nuova Fornace di Umbertide"	pag. 13
2019	n.38 del 21/10	"Legacoop Abitanti: "Bene Piano Casa, ma più impegno su affitti e detrazioni" – Intervista a Rossana Zaccaria	pag. 14-15-16
2019	n.40 del 4/11	"La storica cooperativa di abitazione La Betulla ha festeggiato il cinquantesimo"	pag. 24

ALLEGATI

Elenco Allegati Digitali e Pubblicazioni

1. Allegato Digitale_**Dati Completi AreaStudi Legacoop**
2. Allegato Digitale_**Analisi Associazione COSTI-RICAVI 2009-2019**
3. Allegato Digitale _**Cooperative di Abitanti LAB Linee Guida Aprile 2016**
4. Allegato Digitale_**Welfare Abitativo, Cooperazione e Valorizzazione dell'Ambiente Costruito ABC-PoliMi**
5. Allegato Digitale_**Social Housing CoopNet**
6. Allegato Digitale_**Accordo Quadro Abitare l'Innovazione Sociale**
7. Articolo_**Abitare Collaborativo Techne 23.11.18**
8. Intervista_**Professione community manager, la sfida e il valore aggiunto per chi fa social housing PPAN**
9. Articolo_**Il Gestore Sociale dalla finanza immobiliare al Real Estate Management**
10. Articolo_**Social Housing la figura chiave del gestore sociale**
11. Intervista_**ABITARESOCIALE**
12. Articolo_**The Social Manager as a key player WBC Proceedings June 2019**
13. Articolo_**The social Manager as a driver of social innovatio proceedings Journal of Physics Conference series**
14. Saggio_**CASA MIA A cooperative living experience for durante e dopo di noi**
15. Pubblicazione_**Housing sociale un valore nelle città non solo case ma vere comunità**
16. Paper_**CAMBIARE L'ABITARE COOPERANDO - The cooperative Social Manager infrastructure of social housing and of urban welfare**

SENZAFILTRO.COM