

VISIONARI

con i piedi per terra



DOCUMENTO DI MANDATO LEGACOOP ABITANTI
2020-2024

INDICE

I	PREMESSE ABITARE IN BILICO	05
II	TRAIETTORIE	08
III	DERIVE E APPRODI BILANCIO DI MANDATO 2016-2020 IN SINTESI	10
IV	PROGRAMMA DI MANDATO 2020-2024	16

Legacoop Abitanti

Via Giuseppe Antonio Guattani, 9
00161 Roma

Telefono +39 06 844391 (int. 595)

E-mail legacoopabitanti@legacoopabitanti.it

PEC legacoopabitanti@pec.it

VISIONARI

con **i** **piedi** **per terra**

DOCUMENTO DI MANDATO LEGACOOP ABITANTI
2020-2024



Questo momento storico ci chiede di essere **“visionari con i piedi per terra”**: bisogna provare ad interpretare il presente, a stare dentro l’incertezza, a includere i paradossi, nel tentativo dare un segno alle scelte da fare.

Siamo a un bivio nella storia del rapporto tra uomo e natura, siamo ad un passaggio cruciale rispetto alla possibilità di fare un salto verso un pianeta capace di più equità e di scambio con l’altro.

Essere visionari implica provare a immaginare quanto ancora non è stato pensato, ma noi, operatori di abitanti, lo dobbiamo fare con i piedi per terra.

È l’architettura del manufatto casa che ce lo insegna: per avere finestre sul mondo bisogna prima aver fatto le fondamenta. Adesso il fondamento di un pensiero sull’abitare ha il compito essenziale di scegliere delle priorità e agire: pensare a una polis della convivenza, affrontare le disuguaglianze; attrezzarsi per essere attori, e non solo profeti, del cambiamento.

Sarà questa l’essenza del prossimo programma di mandato: rendere scalabili esperienze significative ma frammentarie, in cui si sono sperimentate nuove visioni dell’abitare, nuovi attrezzi del mestiere, anche in termini di progettazione e strumentazione finanziaria. Abbiamo già fatto un pezzo di strada: adesso si tratta di crederci e investire, rendendo queste attività anche opportunità di consolidamento imprenditoriale.

Se l’ambizione è quella di usare appieno la capacità cooperativa di essere **“produttori del mondo”**, come nelle origini ottocentesche, quello che Legacoop Abitanti si propone di fare per il prossimo quadriennio è di usare i nostri presidi associativi come luoghi di condivisione di pratiche sperimentali e aperte, in dialogo con i saperi e con chi fa e rischia.





PREMESSA

ABITARE IN BILICO

La quarantena prima, e questo tentativo di ripartenza oggi, ci stanno insegnando come lo spazio, la città pubblica e la dimensione privata della casa, siano due categorie essenziali del progetto sociale, con un nesso imprescindibile tra la qualità dei luoghi e la qualità della vita individuale e collettiva.

La casa – a livello nazionale ed europeo – è oggetto da tempo di molteplici riflessioni: il cambiamento demografico e l'emergere di nuove categorie di bisogno, ha reso l'abitare uno dei temi centrali nel dibattito sui diritti umani, sul diritto di cittadinanza e sulla lotta contro la povertà. **La questione abitativa è al centro dell'obiettivo 11 dell'Agenda 2030 delle Nazioni Unite**, ovvero rendere le città e gli insediamenti umani inclusivi, sicuri, duraturi e sostenibili; nel 2019 quando molte città europee hanno presentato il documento *"The pledge on the European Pillar of Social Rights"*, uno dei temi centrali dell'impegno a sostegno dei diritti sociali era costituito proprio dalle politiche abitative.

Questo testimonia come già prima della pandemia il tessuto del territorio europeo mostrava una crisi economica, ma anche una crisi delle istituzioni, delle infrastrutture, **una crisi più in generale della città così come era stata disegnata** e in cui il sistema abitativo è pienamente investito. I meccanismi dell'inclusione sociale del welfare state erano già in discussione, in un'epoca in cui il deterioramento del sistema produttivo, la polarizzazione sociale e la crescita delle disuguaglianze riportano alla ribalta la povertà negli spazi pubblici delle città europee.

Poi è arrivata la pandemia COVID che ha portato con sé un'emergenza sanitaria che ha fatto risuonare con forza l'emergenza abitativa in un duplice aspetto, da un lato ha evidenziato l'aumento delle fragilità sociali e quindi la necessità di protezione attraverso il potenziamento del welfare abitativo, dall'altro le misure restrittive e di quarantena, imposte per un lungo periodo, hanno aperto riflessioni sul tema dell'utilizzo degli spazi privati e di nuovi bisogni per vivere la propria casa.

Rispetto alla crisi sociale, uno studio realizzato da Nomisma durante il lockdown fornisce una fotografia allarmante: la percentuale delle famiglie italiane che si dichiarano in **difficoltà nel pagamento del canone d'affitto**, dopo l'emergenza sanitaria Covid-19, è **salita dal 9,6% al 24% e oggi sono oltre il 43% le famiglie che temono un peggioramento della propria condizione economica a tal punto da rischiare di non poter sostenere il pagamento dell'affitto** (Nomisma, 2020).

Come ha sostenuto recentemente Linda Sabbadini, direttore centrale dell'Istat, il nostro paese ha retto in questi mesi alla crisi della pandemia, **più del 40% dei minori viveva in case sovraffollate**, per un "tesoretto" costituito dalle reti familiari, di solidarietà, di volontariato e con queste, crediamo, 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.

Il mondo della cooperazione di abitanti, con la sua storia che oltrepassa un secolo, in questa fase in cui si riflette sulla crisi di un intero modello economico e sociale, deve rafforzare e ripensare il mutualismo che è al fondamento del suo esistere. Andranno tenute in considerazione le differenze tra territori, analizzare e provare a ipotizzare risposte diversificate rispetto alla pluralità delle condizioni dei mercati (in termini di offerta ma anche di domanda) che caratterizzano il nostro Paese: centro verso periferia, città verso provincia, regioni più ricche verso regioni meno ricche.

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. **È evidente che i progetti di edilizia residenziale sociale in cui la casa è stata concepita come servizio sono quelli che hanno manifestato una capacità di resilienza** nei quali 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.

Questa dinamica porta le istituzioni e attori in campo a dover pensare al cambiamento, a **ridisegnare dispositivi sociali** per dare risposte a domande sempre più diversificate, a ripensare ai valori e alla loro gerarchia. **Sappiamo che oggi l'emergenza abitativa non coinvolge più soltanto categorie tradizionalmente svantaggiate, quali disoccupati, lavoratori precari, immigrati, ma anche il ceto medio e in particolare famiglie monoreddito che si trovano nell'impossibilità di accedere al mercato della locazione per mancanza di una offerta sostenibile.**

Il Settore delle Cooperative di Abitanti

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, poichè **Lombardia, Emilia Romagna e Piemonte producono circa il 70% del fatturato; 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.

LE COOPERATIVE DI LEGACOOOP ABITANTI

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



TRAIETTORIE

Uno sguardo sull'andamento del settore immobiliare

L'immobiliare in Italia ha volumi di investimenti di 100 miliardi di euro, di cui 90 miliardi di residenziale. L'Outlook di Scenari Immobiliari appena presentato (11.09.20) riporta una discesa del 15,2% dell'immobiliare nel 2020, con un previsto rimbalzo in Italia nel 2021 del settore residenziale del 9%. I prezzi sono scesi del 2,1% e l'ipotesi è resteranno in territorio negativo (- 0,8%) ancora per il prossimo anno. **Tuttavia alla fine del primo semestre, nonostante il lockdown, gli investimenti immobiliari sono saliti del 2%.** Gli osservatori del mondo Real Estate dichiarano che l'immobiliare è chiamato a una nuova sfida: "non solo risalire la china e tornare ai volumi di un anno fa, ma assumere nuovi paradigmi che abbiano una valenza sociale sempre più spiccata" (*Sole 24ore – Newsletter Real Estate – Settembre 2020*).

Questi dati e queste affermazioni, ci spingono a fare due considerazioni:

- l'aumento degli investimenti della finanza immobiliare è stata in molti cicli scollegata dagli andamenti dell'economia reale e del bisogno abitativo, con dinamiche speculative che in alcuni casi, sul medio-lungo periodo, determinano non solo un'offerta non in linea con la domanda, ma danni sulla struttura generale dell'economia;
- la dichiarazione diffusa della necessità di questo settore di fare investimenti con valenza sociale, va verificata nei fatti e misurata con degli indicatori: quale è un vero impatto sociale?

Le esperienze di ricerca e sperimentazione che abbiamo fatto in questo ultimo anno (ad esempio l'esperienza in corso sul bando internazionale Reinventing Cities, che ci ha posto davanti a dieci sfide di grande complessità) ci restituiscono **due evidenze**, suffragate da analisi puntuali, definizioni di business plan in relazione a "prodotti immobiliari" ad impatto sociale:

- **progetti abitativi con prezzi di uscita affordable e funzioni sociali e culturali annesse**, che danno un valore aggiunto al territorio, al benessere della comunità **hanno dei costi incompressibili che richiedono necessariamente intenzionalità, aspettative di rendimento basse e sul lungo periodo.** Allo stesso tempo, alcuni osservatori, dichiarano che questi ambiti possono costituire forme di investimento sicuro;
- **dobbiamo portare la finanza da un lato e la Pubblica amministrazione dall'altro a crederci, e noi come cooperazione, di abitanti insieme ad altri settori come la cooperazione sociale per i servizi alla persona, e quella culturale, dobbiamo accettare la sfida di cambiare modelli e investire in ricerca e sperimentazioni.**



QUESTI ELEMENTI CI DANNO LE TRAIETTORIE SU CUI FONDARE IL NUOVO MANDATO:

- ✓ **Incremento dell'offerta abitativa "affordable" (economicamente sostenibile) e potenziamento di quelle forme di abitare sperimentali che hanno dimostrato resilienza, attraverso l'inclusione nel loro modello della cura della persona, largamente intesa, e di valorizzazione della relazione con il territorio**

In questi anni Legacoop Abitanti ha promosso una visione dell'abitare come snodo centrale di un welfare dinamico; **attualmente si tratta di rintracciare dentro questa crisi le traiettorie di cambiamento già disseminate in esperienze sperimentali e pensarle ad una scala diffusa che possa costituire una piattaforma urbana che abilita modelli di convivenza tra diversi, e con un potenziale diverso emergente, in questo caso un virus.** Per il futuro si pone forse, estremizzando, un'alternativa tra un modello post pandemia di frammentazione dove l'edificio sociale materializza una visione di iper-sorveglianza, o al contrario **dove la struttura architettonica organizza relazioni sociali di potere distribuito, di empowerment delle comunità attraverso i singoli.**

L'agire abitativo in forma collaborativa, delegittimato apparentemente a causa delle misure di contenimento, dovrà mettere in atto strategie di intelligenza collettiva, intesa in termini di capacità di un gruppo di organizzarsi sfruttando una ampia gamma di competenze, facendo riferimento alle abilità e alle risorse disponibili all'interno della stessa comunità.

- ✓ **Polis e politiche**

Prendere il treno della trasformazione infrastrutturale del paese attraverso le nuove risorse del Recovery Fund, fare un lavoro di advocacy affinché la casa sia considerata uno dei pilastri di questa trasformazione, proponendosi come soggetti attuatori e portatori di progetti, riproponendo un piano di incremento dell'offerta di ERS nel quale un contributo pubblico ridotto faccia da leva di investimenti privati. Tra le priorità andranno individuati progetti che possano coniugare un'elevata capacità di attivazione economica con un ampio beneficio sociale e da questo punto di vista, la risposta al disagio abitativo crediamo possa costituire un'allocazione coerente, in cui mettere in atto anche una transizione energetica e digitale.

- ✓ **Assumere competenze e nuove forme di protagonismo nella co-progettazione con le pubbliche amministrazioni attraverso sperimentazioni di forme di Partnership Pubblico Privato innovative**

- ✓ **Oltre il Decreto Regio del 1938**

Promuovere una riforma chirurgica della Cooperazione di Abitanti, che superi il riferimento normativo che risale a prima della seconda guerra mondiale, riconoscendo la complessità di uno scambio mutualistico che supera il concetto di assegnazione di un manufatto edilizio, prendendo coscienza dell'evoluzione delle normative e delle pratiche, della casa intesa come servizio per le comunità.



DERIVE E APPRODI BILANCIO DI MANDATO 2016-2020 IN SINTESI

Il documento integrale verrà consegnato all'Assemblea Congressuale il 29.09.20

Il Bilancio di Mandato di Legacoop Abitanti ha ricostruito le azioni principali di quattro anni di attività associativa, 2016-2020, con uno sguardo a ritroso sul punto di avvio, dalle "Derive" – in un 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 poi 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 le cooperative, 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 che **in questi quattro anni si è generato un lavoro corale, una capacità di pensiero e di pratiche distribuite, che hanno consentito di ridare senso al futuro delle cooperative di abitanti 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.



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 dei Fondi e pubblici.

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".

IL MANDATO 2016-2020 SI È MOSSO SU QUESTE LINEE DI AZIONE:

- **Promozione e Visibilità del Progetto di Riposizionamento delle Cooperative**
- **Rigenerazione Urbana - Riqualificazione Energetica r**
- **Gestore Sociale**
- **Osservatorio di strumenti e opportunità per politiche urbane e abitative**
- **Progetti di Welfare abitativo**
- **Percorso verso l'ACI**
- **Networking Internazionale e Fondi Europei**
- **Monitoraggio**

APPRODI

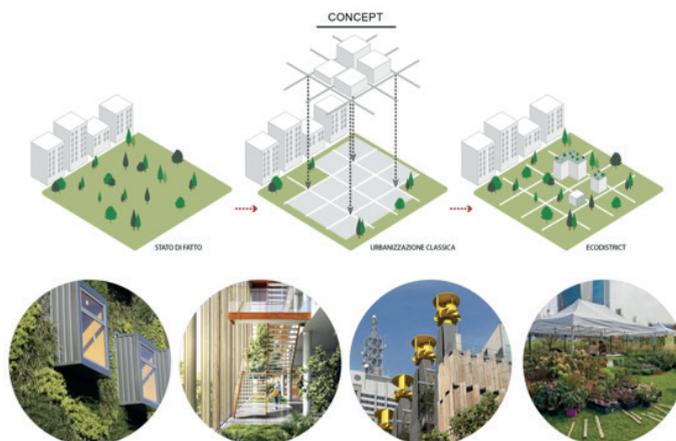
RIPOSIZIONAMENTO: CAMBIARE L'ABITARE COOPERANDO

Nel 2017 Legacoop Abitanti e il 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
- "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
- Istituzione all'interno di Legacoop di un gruppo denominato Team Innovazione che vede la presenza di componenti del Dipartimento ABC
- Pubblicazione di libri, report e articoli attraverso cui raccontare le esperienze
- Ampliamento della rete di interlocuzione con stakeholder e istituzioni
- Abbiamo vinto **bandi di innovazione**





ECO DISTRETTO COOPERATIVO

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**.

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.

AZIONI E POLITICHE PER L'EFFICIENZA ENERGETICA

Legacoop Abitanti ha pertanto sostenuto due tipi di azioni

- **Azioni di accompagnamento alle cooperative 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"*.
- **Legge di Bilancio 2018 – estensione Ecobonus e Sismabonus alle cooperative di abitanti a proprietà indivisa/ Legge di Bilancio 2020 – D.L. Rilancio 34/2020**

IL GESTORE SOCIALE COOPERATIVO

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, e con un ruolo centrale nella promozione di comunità sostenibili.



ESITO DEL PERCORSO

Creazione di 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'INQUADRAMENTO NORMATIVO

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 molto datata (Testo Unico del 1938) e alle opportunità fornite dall'innovazione legislativa più recente (Impresa Sociale e Cooperative di Comunità). Sono state messe in atto azioni di tipo contenitivo rispetto a "minacce" di azioni di vigilanza potenzialmente regressive e azioni di mappatura e analisi delle evoluzioni delle pratiche cooperative più avanzate e delle normative sulle politiche della casa che spingono verso nuove proposte.

POLITICHE

L'Alleanza delle Cooperative Italiane Abitanti, dopo molti anni di assenza di una politica strutturale per la casa, ha avanzato una proposta di 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.

Questa proposta di 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, realizzando 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 in sintonia con il pensare (o l'agire) delle Cooperative di Abitanti.

Da Febbraio 2020

LA PANDEMIA E LE PROPOSTE LEGISLATIVE DI LEGACOOOP ABITANTI

- Strumenti di sostegno all'affitto: chiesto insieme ad altri attori e ottenuto un incremento di 160 milioni di euro del Fondo Sostegno all'Affitto
- Superbonus 110% : incluse le cooperative a proprietà indivisa
- Ammissione ai benefici del Fondo Gasparini delle cooperative a proprietà indivisa
- Housing Sociale consentito con SCIA, purché iniziato entro il 31 dicembre 2022



WELFARE ABITATIVO E INTERESETTORIALITÀ: ABITARE L'INNOVAZIONE SOCIALE

Legacoop Abitanti – Legacoop Sociali

È stato creato il **coordinamento strutturale**, Legacoop Abitanti – Legacoop Sociali con un documento strategico condiviso. A partire dagli obiettivi e dalle linee di azione condivise, Legacoop Abitanti, Legacoop Sociali con Finabita hanno avviato con il sostegno di Coopfond, un percorso intersettoriale di ricerca **«SociABiliTA – Generare valore sociale nell'abitare e nelle prospettive di rigenerazione urbana»**. Questo percorso vede la collaborazione interdipartimentale del Real Estate Centre del DABC e di Tiresia del Dipartimento DIG. Il progetto ridisegnerà il ruolo e il modello di azione delle cooperative di abitanti e sociali secondo un approccio integrato negli 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.

EFFICIENTAMENTO ORGANIZZATIVO

Legacoop Abitanti nel quadriennio ha effettuato un ulteriore efficientamento organizzativo e di costi

- Una struttura leggera a livello nazionale con un Presidente con funzioni operative, con una modalità di lavoro a rete con i presidi territoriali attraverso un team del Consiglio di Presidenza
- Una segreteria condivisa con Legacoop Sociali
- La consulenza di Finabita attraverso due figure part-time (che sostiene anche anche i costi dell'affitto)



PROGRAMMA DI MANDATO

2020-2024

POLIS E POLITICHE

In un ciclo storico in cui le fratture sociali sono in crescita, insieme alla precarizzazione e all'impoverimento, le esperienze innovative dell'abitare che mettono al centro un progetto sociale di comunità variamente inteso (in un range che va dalle comunità valoriali più strette alle comunità eterogenee e non intenzionali che condividono opportunità di fruizione di spazi e servizi) consentono di immaginare un modello di sviluppo che "ripara" le disuguaglianze e tiene dentro le differenze, etniche (italiani e migranti) di svantaggio fisico (abili/diversamente abili), di età (anziani e giovani), di territorio (territori ricchi e densamente popolati/ territori di spopolamento) che si regge sulla diversità, sul patrimonio di risorse culturali e umane con capitali che le sappiano valorizzare.

Dati sul Bisogno Abitativo

Guardando al disagio abitativo legato ai fattori di costo, emerge con chiarezza che il nostro è un Paese in cui è il settore dell'affitto, dove è solo residuale il ruolo del comparto sociale, è quello in cui si concentrano le famiglie con maggiori difficoltà. Considerando infatti **i nuclei che spendono il 40% o più del loro reddito disponibile** per l'abitare questa condizione è presente in appena il 3,6% delle famiglie proprietarie non gravate da mutuo, nel 4,6% di quelle con mutuo, nel 12,7% di quelle con affitto sociale o calmierato, in ben il **28,2% di quelle con affitto di mercato**.

Una ricerca di Nomisma del 2019 ha definito "Fuori mercato" 10,8 milioni di famiglie (il 41,8% del totale) che sempre di più faticano sostenere i costi della casa.

L'anno prima erano un milione in meno: sono per lo più coppie con figli, nella fascia di età tra 45-54 anni, con vulnerabilità occupazionali (non occupati, senza lavoro stabile, con un solo percettore di reddito, esposti a crisi aziendali), con un reddito familiare medio-basso, che manifesterebbero un bisogno. Una quota rilevante è costituita da 1,2 milioni di nuclei familiari in affitto, esclusi dal sistema di Edilizia Residenziale Pubblica che vivono in condizione di "disagio economico acuto".



Questi dati sarebbero già sufficienti per comprendere quale fosse l'entità del bisogno pre-Covid, ma evidentemente la pandemia ha aggravato la situazione. Uno studio realizzato da Nomisma durante il lockdown fornisce una fotografia allarmante: la percentuale delle famiglie italiane che si dichiarano in **difficoltà nel pagamento del canone d'affitto**, dopo l'emergenza sanitaria Covid-19, è **salita dal 9,6% al 24% e oggi sono oltre il 43% le famiglie che temono un peggioramento della propria condizione economica a tal punto da rischiare di non poter sostenere il pagamento dell'affitto** (Nomisma, 2020).

Inoltre un sondaggio condotto recentemente dalla collaborazione tra **SWG e l'Area Studi Legacoop** per testare opinioni e percezioni della popolazione di fronte ai problemi determinati dall'emergenza in corso ha rilevato come il **50% di coloro che abitano in affitto pensa che nei prossimi mesi potrà incontrare delle difficoltà nel pagare il canone** [il 16% sicuramente sì, il 34% probabilmente] e il 46% di chi abita in una casa di proprietà acquistata con il mutuo pensa che avrà difficoltà a pagarne le prossime rate [il 14% sicuramente, il 32% probabilmente]. Alle preoccupazioni per i prossimi mesi si affiancano i problemi del presente. Al momento, le maggiori difficoltà investono chi vive in affitto. Il **54% degli intervistati che abitano in affitto ha infatti denunciato difficoltà nel pagamento del canone**. Di questi, il 33% ha dovuto limitare altre spese per pagarlo, il 18% lo ha fatto in ritardo e il 3% non lo ha pagato. Ma anche chi ha acceso un mutuo manifesta preoccupazioni. Sebbene sia più bassa [43%] la percentuale complessiva di chi afferma di aver incontrato difficoltà nel pagamento della rata, è identica la percentuale sia di chi per pagarla ha dovuto limitare altre spese [il 33%] sia di chi non l'ha pagata [il 3%], mentre il 7% dichiara di aver pagato in ritardo. **In questo scenario quasi tre intervistati su quattro [il 73%] pensano che sarebbe necessario potenziare le politiche abitative a favore della casa.**

Stato delle politiche e proposte per il nuovo mandato

Da vent'anni in Italia, dove tradizionalmente si è incoraggiata la proprietà a scapito della locazione mancano politiche pubbliche sulla casa.

Lo scorso autunno il Governo ha annunciato e da agosto 2020 avviato, un piano Casa ribattezzato "Programma pluriennale per la riqualificazione e l'edilizia residenziale pubblica e sociale e la rigenerazione urbana". Ad oggi l'unico stanziamento certo per il 2020 sono di 12 milioni di euro. Questa difficilmente può definirsi una politica di respiro nazionale, ed è evidente che a seguito di questa pandemia servono altre risorse.

// Si può e si deve scommettere di più sulla casa e sulla risposta cooperativa

La storia delle politiche sociali e abitative nei diversi paesi, come noto, ha determinato condizioni molto lontane tra loro. Per fare degli esempi di rilevanza del patrimonio di edilizia a prezzi calmierati si può citare Amsterdam (48%), Berlino (30%), Londra (24%), Parigi (17%), Vienna (45%). **In Italia la media nazionale è del 4%, ma forse si può essere visionari con i piedi per terra.** Una città come **Barcellona**, con uno stock dell'1,5%, ha deciso di applicare un piano per il Diritto alla Casa da realizzare in dieci anni nel quale fra le strategie innovatrici del Piano c'è il Programma di co-housing (Programa de Covivienda), che non ha precedenti in Spagna, e che mira a promuovere la realizzazione di oltre cinquecento alloggi in diritto di superficie su suolo pubblico, secondo la **forma gestionale della cooperativa**

di abitanti. Il programma intende rafforzare il settore dell'edilizia cooperativa in città, consolidandolo come nuovo modello per la realizzazione di alloggi a prezzi accessibili, radicati nei quartieri e co-prodotti.

// Segnali dall'Europa, che il modello della cooperativa di abitanti, è interessante e con un potenziale enorme rispetto alle sfide di questo momento: creare coesione, partecipazione, un bene comune collettivo e distribuito, l'utilizzo di risorse private insieme a risorse pubbliche, con un veicolo che, se propriamente utilizzato, garantisce un servizio di interesse economico generale.

In Italia l'attuale risposta alla domanda di abitazioni rappresenta l'evoluzione di un modello di welfare di tipo centralistico generato da un quadro normativo che, a partire dal 2007, "Interventi per la riduzione del disagio abitativo per particolari categorie sociali" ha innescato un profondo cambiamento nel settore dell'Edilizia Residenziale Sociale [ERS], chiamando a raccolta le risorse di soggetti economici privati per l'erogazione di un servizio di interesse generale. In un orizzonte normativo che ha preso le mosse dalla definizione di «social housing» offerta a livello comunitario, nel 2009 il Piano nazionale di edilizia abitativa [il c.d. Piano Casa] ha previsto espressamente la costituzione di un sistema integrato nazionale e locale di fondi immobiliari per l'acquisizione e la realizzazione di immobili per l'Edilizia Residenziale Sociale, ovvero la promozione di strumenti finanziari immobiliari innovativi, con la partecipazione di soggetti pubblici e privati per la valorizzazione e l'incremento dell'offerta abitativa in locazione. Nell'ultimo decennio l'housing sociale, nella declinazione corrente di prodotto di Edilizia Residenziale Sociale privata, quale asset dei fondi immobiliari etici a capitale paziente, ha sicuramente contribuito a un allargamento del mercato di abitazioni e servizi rivolto a soggetti che non possono accedere a prezzi di mercato concorrenziale, pur con una scrematura verso l'alto dei potenziali destinatari, e ha raggiunto una propria marcata identità all'interno delle politiche abitative del nostro Paese, modificando radicalmente la cultura e la sensibilità civica sul tema dell'Edilizia Residenziale Sociale.

Con questo schema in Italia il servizio abitativo pubblico e quello privato sono quindi stati chiamati a comporre un'unica filiera dell'abitare sociale, seppure con pesi e impatti attesi assai diversi - in Italia nel 2019 sono circa 700.000 le unità in affitto gestite dalle aziende casa del servizio pubblico, il 3% dello stock residenziale nazionale, e sono 18.500 i nuovi alloggi sociali in affitto calmierato da realizzarsi entro il 2020 tramite il FIA a cui si aggiungono le abitazioni in locazione delle cooperative a proprietà indivisa che contano circa 40.000 alloggi su tutto il territorio nazionale. Secondo gli ultimi dati di Housing Europe i nuclei familiari in attesa di un alloggio del servizio pubblico sono circa 650.000, ciò significa che in Italia il numero di coloro che sono in attesa di una casa popolare è quasi pari al numero di coloro che già vi hanno accesso (Housing Europe, 2019).

Ma rispetto al fenomeno della marginalità socio-abitativa è evidente che resta cruciale l'urgenza di rispondere alla crescente necessità di nuovi alloggi per contrastare il progressivo aumento di condizioni abitative che minano la dignità dell'individuo e per agire in contrasto al fenomeno della disuguaglianza e del conflitto sociale.

Teniamo conto anche del fatto che nell'ultimo decennio si è prodotta una riconfigurazione delle condizioni di accesso alla casa dettata essenzialmente da due fattori: la frammentazione della domanda in termini di modi e aspettative di vita e la provvisorietà dei percorsi personali nei quali la precarietà diventa una condizione strutturale e non più un fatto straordinario.



Rispetto al bisogno di un accesso più democratico alla casa e ai servizi correlati alla funzione abitativa, è chiaro ma ancora non sufficientemente esplicito, il valore sociale prodotto dal settore della cooperazione nelle pratiche che hanno predeterminato quelle forme di inclusione e di collaborazione necessarie alle comunità di abitanti per esprimere un senso pieno di cittadinanza. Ecco perché vale la pena ribadire che l'housing sociale assolve al compito di servizio di interesse generale solo nella misura in cui è in grado di generare impatto sociale.

// Il Nuovo mandato intende rimettere all'attenzione il tema di un Piano per l'Abitare, più ampio di quello definito dalla Legge di Bilancio 2020, e di strutturare nuove forme ibride di utilizzo delle risorse private e pubbliche, anche con sperimentazioni con la finanza di impatto.

Come riassunto in precedenza, rispetto al mandato precedente, con piena consapevolezza sulla necessità di una programmazione strutturale sulla casa attraverso la partecipazione di una pluralità di soggetti, l'Alleanza delle Cooperative Abitazione 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 limitate che facciano da leva per l'ingaggio di risorse private destinate alla realizzazione di alloggi a canoni sostenibili.

Questa proposta, formulata dopo anni di sperimentazione a contatto con i bisogni reali della società più che con le statistiche, rappresenta un'opportunità politica di compensazione del sistema attuale. 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.

Il programma edilizio per la locazione a lungo termine potrebbe avere quale obiettivo 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)**

Allargando l'orizzonte culturale allo scenario di una nuova economia che sarà prefigurata sempre più dal settore della «finanza d'impatto», è auspicabile quindi una tendenza all'industrializzazione di un tipo di imprenditoria sociale che funga da cerniera con il pubblico e sappia interpretare e colmare in maniera efficace il gap tra domanda e offerta di servizi abitativi non solo in termini qualitativi, ma anche quantitativi, raggiungendo numeri sempre maggiori di livelli sempre più marginali di bisogno. La sperimentazione di modelli ibridi, avviata con il progetto SociABiliTA, di promozione, coprogettazione e governance degli interventi di abitare sociale, l'irrobustimento delle strutture organizzative delle cooperative e dei soggetti del terzo settore permetterà di raggiungere anche quei cittadini che in questo momento non possiedono le credenziali per rendere sostenibili i piani finanziari dei Fondi.

Promozione di progetti oltre SociABiliTA

Crediamo che il progetto avviato, i suoi esiti, possano essere l'innescò per la sperimentazione di nuovi progetti. Il perno attorno al quale ruota questo paradigma si individua nella partnership tra pubblico e privato [anche sociale] per l'erogazione dei servizi di interesse generale e il ricorso a strumenti di finanza ad impatto sociale, trasformando le comunità e le reti sociali in produttori di impatto sociale. La generazione e la capitalizzazione di tale impatto può essere capace di garantire, nel medio lungo periodo, la tenuta del valore economico anche degli asset fisici e immobiliari e la sostenibilità degli interventi. Per fare questo occorre che il settore degli investimenti a impatto trovi nel settore del privato

sociale un alleato che sappia fornire gli strumenti per orientare i progetti e i modelli di intervento e di gestione, sappia intercettare la domanda reale e renderla sostenibile e sappia trasformare i bisogni delle comunità locali in offerta di servizi e in nuove, pervasive infrastrutture urbane fatte di reti collaborative, volano di innovazione e di città inclusive.

A questo fine è importante l'analisi degli strumenti per investimenti a impatto sociale, intesi come un'ampia gamma di investimenti basati sull'assunto che i capitali privati possano intenzionalmente contribuire a creare – in taluni casi in combinazione con i fondi pubblici – impatti sociali positivi e misurabili e, al tempo stesso, rendimenti finanziari, grazie all'immissione di capitali in settori sottocapitalizzati. Tali strumenti possono comprendere strumenti di equity, debito e public-private partnership. Va da sé che nel settore immobiliare, l'imprenditoria sociale dovrà accettare la sfida di "industrializzare" la produzione di valore sociale. Ed è l'esito che SociABiliTA porterà al confronto con la finanza di impatto.



I CANTIERI DI ATTIVITÀ Ricerca e sperimentazione

1 EUROPA E CASA

Europa ha definito cinque assi per la nuova programmazione 2021-2027: un'Europa più intelligente, più verde, più connessa, più sociale, più vicina ai cittadini.

ATTENZIONE PER IL TEMA CASA E RIGENERAZIONE URBANA

- **La Commissione Europea ha espresso interesse verso il tema Housing Sociale:** il Commissario Nicolas Schmit, che ha il compito di implementare il Pilastro Sociale, ha riconosciuto come il **disagio abitativo sia al cuore dei problemi di povertà e esclusione.**
- Il Report The State of Housing in the EU 2019, curato da Housing Europe (network europeo dell'alloggio sociale) riporta un quadro molto severo di "housing crisis": i dati di tutti i maggiori paesi europei descrivono una forte "finanziarizzazione" del settore; nelle principali città gli investimenti sul mercato residenziale sono aumentati in maniera significativa, con il risultato che i prezzi salgono ben oltre i salari; il **37,8% della popolazione europea ha speso oltre il 40% del proprio stipendio per le spese legate alla casa**, che significa oltre una soglia di sostenibilità. C'è una crescente consapevolezza a livello macroeconomico della centralità della casa nelle dinamiche di sviluppo delle città, con i rischi connessi di gentrificazione e impoverimento
- **La High Level Task Force della Commissione Europea ha riconosciuto che esiste un gap di investimenti pubblici di 57 Miliardi all'anno sulla casa.**
- Per quanto riguarda l'Italia il **Country Report della Commissione europea** del 2019 ha messo in evidenza la **scarsità di offerta abitativa** che riceve sussidi in varie forme (solo 4% dello stock, ad esempio in Austria il 24%) e **la frammentarietà delle politiche e degli operatori.**

È evidente che:

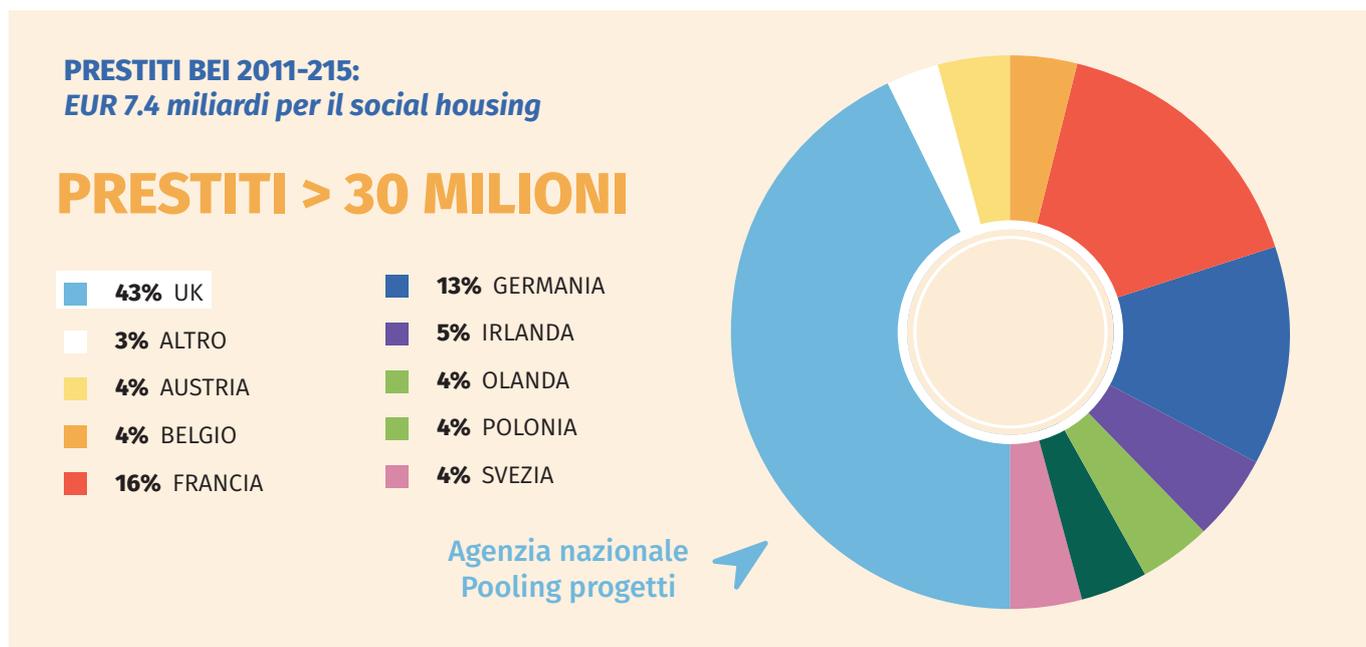
- Serve più Edilizia Residenziale Sociale che in questa crisi ha dato prova di essere un elemento essenziale di resilienza e di welfare;
- Servono nuovi modelli abitativi e nuovi modelli di rigenerazione urbana a sostegno delle comunità.

OPPORTUNITÀ PER L'ITALIA NELLO SCENARIO EUROPEO

- La nuova programmazione prima del Covid aveva già previsto un aumento di fondi per l'Italia (+ 2,3%) e FESR/ FSE includendo il tema della casa come essenziale elemento di infrastruttura sociale, se concepito come un perno di un progetto complesso, integrato di servizi per i singoli e le comunità.
- **La nuova programmazione di New Generation EU prevede lo stanziamento di 200 miliardi rispetto al quale il governo dovrà prevedere un piano di spesa con costi e tempi dei progetti.**

Italia: Punti di debolezza

- Va considerato con la massima attenzione che **nella scorsa programmazione su 42 milioni previsti per l'Efficientamento dello stock abitativo solo 3,5 sono stati spesi e di 267 milioni per Housing Infrastructure, solo 70.**
- Come si può osservare nel grafico successivo l'Italia non ha mai utilizzato provvista finanziaria BEI disponibile per il Social Housing usata in altri paesi.



Inoltre nella nuova programmazione si aggiunge un nuovo strumento: **Invest EU, con una dotazione di 38 miliardi come garanzie e l'aspettativa di mobilitare 650 miliardi, con un fattore moltiplicatore di 13,7.**

La roadmap prevede nell'arco del 2020 la selezione dei soggetti finanziari a livello nazionale che potranno implementare il programma e nel 2021 l'avvio.

Tra gli obiettivi della cosiddetta "finestra sociale" ci sono: sviluppare e consolidare nuove forme di mercato alla base dell'economia sociale europea e dell'ecosistema delle imprese sociali, supportare gli investimenti di capitale umano (sia dal lato della domanda che dell'offerta), e **l'alloggio sociale è considerato anche in questo caso uno degli obiettivi di investimento.**

PERCORSO AVVIATO DA LEGACOOP ABITANTI

- Costituito il Comitato Housing Sociale con l'obiettivo di individuare strumenti di pooling di risorse europee costruendo strategie e progettualità sistemiche;
- Iniziativa organizzata da Legacoop Abitanti 1.10.2019 a Bruxelles, coinvolgendo i soggetti italiani del Comitato attualmente informalmente costituito, con esponenti della Commissione Europea, e presentazione di progetti di successo europei



OBIETTIVO DEL PROGETTO

- **Costruire un percorso di capacity building con le cooperative rispetto all'utilizzo delle risorse derivanti da Next Generation EU sui temi Social Housing e Rigenerazione Urbana;**
- **Attivare percorsi intersettoriali per uno scouting di progetti "cantierabili" con una forte vocazione di infrastruttura sociale attraverso la costruzione di una capacità innovativa di partnership che sappia mobilitare Pubblico, Privato, e Partecipazione (una sorta di P aggiuntiva rispetto alle PPP), avvalendosi anche del percorso sui Fondi Europei avviato da Legacoop.**

Per superare il limite della frammentazione dei soggetti è necessario **promuovere una capacità progettuale** che faccia leva sul know-how acquisito dal mondo della Cooperazione di Abitanti e da altri settori (culturale, sociale) nelle esperienze più avanzate in grado di esprimere un potenziale sociale trasformativo grazie al mix di funzioni e di target e con una pluralità di risorse finanziarie.

La chiave di ingresso prevista dalla Commissione Europea per la nuova strumentazione sarà quella dei **partenariati pubblico e privato** e di nuove forme di sostenibilità, grazie anche al supporto del New Green Deal.

2 SENIOR HOUSING COOPERATIVO: verso modelli abitativi intergenerazionali

CONTESTO DEMOGRAFICO

Il Silver/Senior Housing è in Italia ancora un settore di nicchia, ma resiliente e anticiclico, che procede a passo lento con rendimenti prudenti ma costanti. Nonostante il crescente numero di anziani che avrà uno spazio sempre più rilevante sulla torta demografica nazionale, ben oltre la media UE, il segmento del senior housing rimane, in Italia, residuale un potenziale ancora inespresso.

La pandemia Covid-19, non ha solo alimentato dubbi sulla gestione e sulla sicurezza di alcune Rsa (le Residenze sanitarie assistite) ma ne ha messo in dubbio il modello stesso insieme all'evidenza della fragilità del welfare "familiare" fatto di colf e badanti, riproponendo quindi la necessità di migliorare le strutture immobiliari e l'offerta esistente per gli anziani non autosufficienti, di investire quindi su chi promuove servizi e residenze per gli anziani "attivi".

In Italia, come nel resto d'Europa è in atto un processo di invecchiamento della popolazione ampio e senza precedenti. Secondo l'Istat, la **popolazione oltre 65 anni**, fra il 2015 e il 2065, crescerà **dal 21,7% al 32,6%** e la **popolazione di oltre 85 anni dal 3,2% arriverà al 10%** nel 2065. Cambiano anche le strutture familiari di riferimento: aumentano i contesti caratterizzati da famiglie di soli anziani e composte da "persone sole".

In questo scenario, in cui **solo il 6% delle strutture residenziali per anziani sono rivolte alla fascia autosufficiente** (Osservatorio Senior), può assumere un valore centrale il **senior housing**, che permette ai residenti di mantenere uno stile di vita autonomo, con il supporto di servizi offerti da personale specializzato per alcune particolari esigenze di salute.

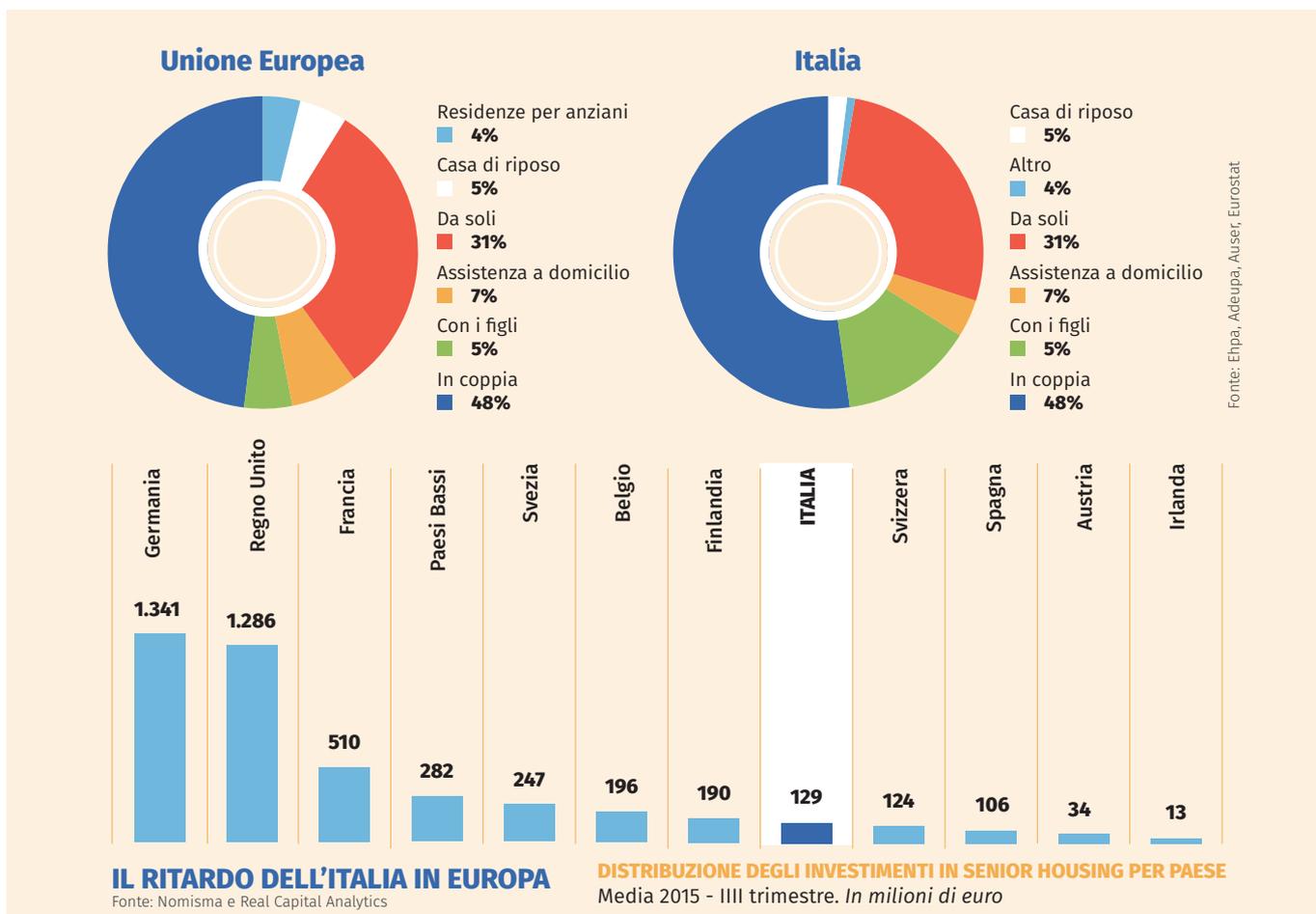
MODELLO DI WELFARE ITALIANO IN RITARDO RISPETTO AL TARGET ANZIANI

L'offerta per questa tipologia di prodotto nel settore dell'assistenza agli anziani è oggi in forte crescita non solamente negli Stati Uniti, ma anche nella gran parte dei paesi europei. Nel Regno Unito, ad esempio, sono presenti circa 530.000 Retirement Homes, pari al 2% del patrimonio abitativo complessivo del Paese in cui risiede circa il 5% della popolazione anziana. Anche in Francia e in Germania il senior housing rappresenta un segmento immobiliare in crescita che ha raggiunto buoni livelli di maturità.

In Italia il solo sostegno alla vecchiaia impiega più della metà delle risorse destinate alla spesa sociale.

L'Italia è, infatti, tra i Paesi con la spesa dedicata alle persone anziane più alta; mentre risulta essere il paese, tra quelli del continente europeo, che investe meno risorse per famiglie e infanzia (Eurostat 2015). Inoltre, le risorse spese sono molte, ma non sempre in modo efficiente: il sostegno alla vecchiaia si esplicita per lo più in erogazioni monetarie (quali pensioni, indennità di accompagnamento ecc.) e poco nell'offerta di servizi.

L'Italia, invece, mostra un certo ritardo nello sviluppo di questo segmento, con ampie possibilità di crescita.





DRIVER E POTENZIALE DI SVILUPPO

Secondo gli operatori immobiliari, gli investimenti nel senior housing sono in crescita, aprendo **ampie possibilità di sviluppo futuro**, perché:

- 1.** Rispondono a strategie di diversificazione degli asset;
- 2.** Rappresentano un segmento anticiclico, essendo diretto ad un bisogno essenziale e non strettamente correlato alla congiuntura economica;
- 3.** Rispondono ad una domanda crescente di servizi e soluzioni abitative generata dall'aumento della percentuale di popolazione anziana che può garantire una sufficiente massa critica per poter sviluppare economie di scala;
- 4.** Generano una redditività stabile tipicamente nel medio-lungo termine, garantita dai canoni di locazione e dai servizi di base ed opzionali;
- 5.** Garantiscono rendimenti mediamente competitivi rispetto agli altri mercati di investimento.

IL POTENZIALE DEL SENIOR HOUSING PER LO SVILUPPO DELL'INDUSTRIA IMMOBILIARE IN ITALIA

Se anche solo il 2% dei 15 ML di nuclei famigliari di over 60 vorrà godere di servizi "24/24, 7/7" senza dover sostenere i costi di vari domestici e con la tranquillità di poter usufruire di molti altri servizi condominiali (a costi "ragionevoli" e soprattutto disponibili nello stesso condominio), la domanda di "Senior Housing" sarà pari ad almeno 300.000 appartamenti (in un arco temporale di circa 15÷20 anni e cioè 20÷15.000 appartamenti/anno).

OBIETTIVO DEL PROGETTO

// Il progetto intende sviluppare un modello cooperativo di offerta di senior housing per un target di anziani trascurato dal mercato, attraverso l'integrazione di competenze intersettoriali, e verso lo sviluppo di un modello abitativo aperto ad evoluzioni intergenerazionali.

METODOLOGIA

- Utilizzare le competenze sviluppate attraverso percorsi avviati e paralleli ad esempio:
 - Percorso di Legacoop Sociali su Sanità e Tecnologie
 - Work in progress di SociABlilità che mira alla definizione di un toolkit per la co-progettazione in ambito di processi di rigenerazione urbana e punta al coinvolgimento degli strumenti di finanza di impatto.
- Avviare dei processi per affrontare bisogni emergenti delle persone e delle comunità grazie a nuove modalità di collaborazione fra attori sociali e a nuovi schemi d'azione;

- Dare risposta a un target della popolazione in crescita e con capacità economiche medio-basse, segmento non considerato da nascenti iniziative di mercato con elevate aspettative di redditività
- Definire un modello abitativo innovativo in grado di offrire servizi sostenibili da un punto di vista economico e sociale.

OLTRE IL DECRETO REGIO DEL 1938

In collaborazione con Ufficio Legislativo Legacoop e ACI Abitanti

Le attività collaterali, apparentemente residuali, stanno diventando un campo di applicazione fondamentale dell'idea di casa come servizio, e non costituiscono più esclusivamente una mera esternalità positiva, ma assumono un ruolo centrale anche in termini di valorizzazione degli asset. Questa ristrutturazione del settore richiede di aggiornare il quadro normativo.

La scelta delle cooperative di abitanti di rendere più complesso e articolato il loro oggetto sociale non è rara, né dettata dalla volontà di contaminare il loro scopo sociale principale (realizzazione e assegnazione in proprietà, in godimento o in locazione degli alloggi). In molti statuti sono indicate attività diverse, ma, evidentemente, connesse a quella principale. Sono ormai evidenti anche una serie di atti di natura legislativa e amministrativa che testimoniano negli ultimi anni l'evoluzione del modello della cooperativa di abitazione. **Infatti, è oggettivamente cambiato il contesto istituzionale e normativo che relegava le cooperative edilizie di abitazione alla mera funzione di realizzare e assegnare alloggi**, contesto rappresentato efficacemente dal R.D. 28 aprile 1938, n. 1165, e dai provvedimenti successivi (il punto finale di tale politica legislativa può essere fatto risalire alla norma di interpretazione autentica contenuta nella legge 30 aprile 1999, n. 136). Tra cittadini, istituzioni e operatori del settore è maturato un diverso approccio alla "questione della casa", non più centrata esclusivamente sull'aspetto quantitativo ed edilizio. È stata riconosciuta la complessità della questione abitativa, traducendola in una diversificazione delle risposte, spostando l'attenzione, quando è stato possibile, dalla componente quantitativa - quanti alloggi per quante famiglie - a quella relazionale - quale servizio per quale comunità - e gestionale - quale modello organizzativo e di gestione tra servizi immobiliari e di comunità.

In altre parole, la "questione casa" sembra richiedere di più che la costruzione di nuove case, includere nei "progetti di case" la produzione di servizi di welfare leggero (ad esempio: cura della persona, fornitura di beni e servizi) e la co-produzione di servizi di pubblica utilità (ad esempio i servizi socio-educativi). Se non ripara la sofferente condizione delle politiche pubbliche di welfare, può contribuire a mitigarne le inefficienze e a contrastare la crescita dei rischi sociali emergenti, soprattutto nel caso delle fragilità derivate da un nuovo e progressivo impoverimento che l'emergenza sanitaria ha accelerato (ISTAT, 2020). D'altra parte, si tratta di un percorso che, come già detto, dura ormai da anni e che ha visto pronunciarsi la stessa Commissione Europea, secondo la quale l'housing sociale coincide con «lo sviluppo, la locazione o vendita e la manutenzione di abitazioni a prezzi accessibili e la loro assegnazione e gestione, [...] può comprendere servizi di assistenza coinvolti in programmi di edilizia abitativa o di risistemazione di gruppi specifici o di gestione del debito di famiglie a basso reddito» (Commissione Europea, 2010).

Si intende quindi, oltre a un percorso appena intrapreso all'interno del Comitato per l'Albo a legislazione vigente, avviare un percorso legislativo leggero, per promuovere una riforma chirurgica della Cooperazione di Abitanti, che superi il riferimento normativo che risale al secolo scorso, riconoscendo



la complessità di uno scambio mutualistico che supera il concetto di assegnazione di un manufatto edilizio, riconoscendo l'evoluzione delle normative e delle pratiche, della casa intesa come servizio per le comunità.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E URBANA

Legacoop Abitanti in questo decennio ha promosso interventi legislativi e pratiche volti a sostenere l'efficientamento energetico degli edifici, con alcuni successi come l'introduzione delle cooperative a proprietà indivisa tra i beneficiari di strumenti quali il Conto Termico e le detrazioni fiscali, mettendo a disposizione un Desk dedicato per i progetti delle cooperative. Oggi l'idea di Green New Deal a livello europeo ha spinto a potenziare gli strumenti fiscali e le risorse per la riqualificazione energetica dei patrimoni edilizi. Il superbonus del 110% e le risorse in arrivo dal Recovery Fund sono opportunità fondamentali da cogliere per compiere un salto importante nella qualità ambientale delle nostre case. Legacoop Abitanti, attraverso Finabita, ha strutturato un percorso di informazione su questi strumenti, di aggregazione della domanda e di orientamento delle cooperative, anche attraverso potenziali collaborazioni con soggetti quali ENI.

Questo servizio può consentire, se ci sarà la volontà, di rispondere attraverso una filiera mutualistica, a una delle sfide più importanti a livello planetario: recuperare i danni ambientali prodotti da uno sviluppo dissennato, andare verso la transizione energetica, anche attraverso la promozione di nuovi strumenti come le comunità energetiche, che potranno passare dalla cooperazione tra abitanti, alla Cooperazione di Abitanti.

