



Buongiorno a tutte e tutti,

è davvero un piacere riprendere il filo di una serie di riflessioni e azioni che abbiamo portato avanti insieme come ACI Abitanti in questi anni e ciascuna delle nostre organizzazioni in parallelo.

Ringrazio ciascuno di voi per avere preso un treno ed essere venuto qui a Roma, sacrificando una giornata di lavoro nelle vostre imprese. Chi è venuto da Sud, chi è venuto da Nord, dando ancora senso e significato a un'organizzazione e a un movimento nazionale.

Ci sono anche giovani presidenti oggi in sala, segno che in questo decennio abbiamo assistito come settore a una decrescita faticosa ma in qualche anche felice: ci siamo ridotti nei numeri, ma sono rimaste imprese robuste che stanno vivendo anche un rinnovamento generazionale.

Uno dei successi importanti raggiunti con uno sforzo unitario come ACI è stato il l'articolo 28-bis del DL 1 marzo 2022, n. 17. che finalmente ha riconosciuto l'allargamento dell'oggetto sociale delle cooperative di abitanti, prendendo atto di quanto nelle pratiche accadeva da molto tempo.

Ci sono due domande che vorrei consegnare allo spazio di dibattito oggi.

- Quale è il clima del paese rispetto all'abitare?
- E dov'è la cooperazione di abitanti? Con quale voce parliamo? Cosa siamo oggi a 120 anni dalla nostra nascita?

Intanto credo che sia importante rilevare che il tema della casa è ritornato all'attenzione del dibattito pubblico, e in alcune città persino al centro di riflessioni che la politica sta facendo tardivamente.

Si parla di casa quando si parla di disuguaglianze, di tenuta delle città in termini di coesione sociale, di giovani, di precarietà... il tema del lavoro povero, del salario minimo sono elemento di confronto politico molto vivace in questi mesi e insieme sta crescendo l'attenzione sui costi dell'abitare, come secondo pilastro determinante per la dignità di vita delle persone.

Si parla di casa in questi giorni quando si parla di Direttiva Europea sulla Casa Green, quando si parla di Superbonus.

Si parla di casa quando si parla di trasformazioni urbane, di città dei 15 minuti, ovvero pensare il luogo dove si abita come snodo intorno a cui progettare servizi di prossimità, microeconomie, cura del territorio, comunità energetiche, forme varie di economia circolare, di piattaforme di scambio, di attivazione civica.

Parlando di **politiche per la casa** è evidente come la questione sia diventata esplosiva in alcuni contesti e certamente fondante rispetto all'inclusione e coesione sociale.

Alcune città come Milano, Bologna, Roma, che con dinamiche diverse stanno vivendo un periodo espansivo e trasformativo, stanno proprio in queste settimane presentando i loro piani strategici sui temi dell'abitare e li stanno mettendo a confronto con operatori, mondo accademico, cittadini.

Ieri a Milano ha avuto avvio un Forum molto partecipato di tre giorni dove l'analisi di partenza, per citare qualche numero di sintesi, rappresenta una città in cui dal 2015 ad oggi sono cresciuti i prezzi di locazione e vendita di circa il 40% e i salari invece di circa il 5% e dove, dato sorprendente, meno

del 40% degli attuali residenti lo era anche 15 anni fa. Questo a dimostrazione di quanto i profili abitativi siano sempre più transitori e temporanei, e di quale sia il ritmo delle trasformazioni.

L'insostenibilità dei costi dell'abitare e la finanziarizzazione della casa stanno provocando un dibattito in corso in tutte le grandi città europee, che anche prima di quelle italiane, hanno iniziato a "sperimentare" questa crisi di crescita.

Le proposte tecniche messe in campo sono molte, e vanno dalla definizione di regole per gli affitti brevi, a nuove modalità di gestione del patrimonio pubblico, alla revisione dei piani di governo del territorio rispetto alle percentuali di edilizia convenzionata e molte altre ancora...

D'altro canto, come sappiamo, esistono contesti con dinamiche economiche diverse e di segno opposto, dove si assiste all'impoverimento dei sistemi urbani e in alcuni casi allo spopolamento; Il Sud come area del paese dove lo stesso PNRR aveva dichiarato di voler orientare una parte importante delle risorse e che ancora invece vede un ritardo e una fatica a far partire dei programmi, anche sui temi dell'abitare.

Noi abbiamo la responsabilità di continuare a richiamare l'importanza di uno sviluppo equilibrato di questo paese, e la nostra presenza nazionale è un elemento di ricchezza.

In questo quadro c'è un tema ricorrente: la necessità di una politica pubblica nazionale a sostegno delle misure delle città, senza la quale un'offerta davvero calmierata si fatica a fare.

Sono gli stessi sindaci a chiedere aiuto, ad affermare che sono necessari piani e risorse nazionali con strumenti adeguati alla realizzazione di nuovi interventi di incremento dell'offerta abitativa che siano anche metodologicamente in grado di integrare casa, servizi, gestione.

Dobbiamo e possiamo costruire molte alleanze in questa direzione, con soggetti nuovi e vecchi che si occupano del tema, dai sindacati agli ambientalisti, dalle università alle città, intercettando anche il fermento di nuove forme di attivismo civico che esprimono competenze, proposte, azioni sui temi dell'abitare, movimenti di giovani, di cittadini che cercano interlocutori.

Tornando per un momento alla **Direttiva Case Green** che è stata approvata dal Parlamento europeo: il confronto politico è stato molto acceso, con posizioni distanti tra detrattori e sostenitori, con una posizione contraria da parte delle forze governative italiane. Come noto l'Energy Performance of Buildings Directive - EPBD – prevede che gli edifici residenziali dovranno raggiungere, come minimo, la classe di prestazione energetica E entro il 2030, e D entro il 2033 e che tutti i nuovi edifici dovranno essere a emissioni zero a partire dal 2028.

Gli Stati membri avranno il compito di redigere un piano nazionale e tali piani dovranno includere regimi di sostegno e misure per facilitare l'accesso a sovvenzioni e finanziamenti.

Sarà cruciale nei prossimi passaggi dell'iter della Direttiva definire le risorse e gli strumenti adeguati per facilitare la transizione e attenuare eventuali incidenze socio-economiche negative: molti eurodeputati tra cui Patrizia Toia si sono mossi in questa direzione.

Questo argomento insieme alla revisione di tutta la materia dei bonus fiscali è cruciale e come settore dovremo continuare a sostenere una pozione orientata alla stabilizzazione degli strumenti, a un allargamento a una scala che comprenda interventi di rigenerazione urbana, e a un approccio che premi interventi di deep renovation, e soprattutto a una scelta di come spendere le risorse pubbliche indirizzandole a un sostegno ai patrimoni sociali come i nostri, e ai redditi bassi.

Oggi oltre all'intervento di Miorin di Edera abbiamo pensato a un intervento di Sara Zoni sul progetto Shape EU che sta sviluppando occasioni di formazione e definizione di strumenti e strategie del settore a livello europeo, per dare forma appunto alla transizione ecologica con un'attenzione all'equilibrio con i costi sociali.

Rispetto a tutte queste sfide, il mutualismo è uno strumento di grande attualità in questo senso, resta un modello economico e valoriale coerente e utile. Colpisce un paradosso: in un'epoca in cui le analisi economiche, demografiche sociali sono sempre più attente e sofisticate i trend vanno nella direzione opposta: crescita delle disuguaglianze, un misto tra strapotere della finanza e debolezza della politica hanno prodotto questi esiti.

Al momento, quindi, serve ribadire la nostra capacità di lettura dei fenomeni, perché siamo dei termometri vicini alla condizione delle persone.

In questo dibattito è necessario che la cooperazione di abitanti sia riconosciuta come un attore utile allo sviluppo delle soluzioni, e anche alla loro ideazione.

Perché esista questo riconoscimento da parte delle politiche servono alcuni elementi:

- essere **riconoscibili** in termini di competenze, di visione, di qualità dell'offerta;
- accettare la **sfida dell'innovazione** necessaria per affrontare la complessità: gli attrezzi di lavoro sono sempre più sofisticati, perché richiedono di comporre risorse economiche, di leggere fenomeni sociali in rapido cambiamento, di accompagnare percorsi esistenziali sempre più precari, di dialogare con le pubbliche amministrazioni con una strategia di apprendimento reciproco e continuo, di lavorare con creatività con quel pezzo di finanza più paziente, di stare sui bandi che richiedono innovazione, di spingere verso aggiustamenti delle stesse regole con cui vengono pensate le politiche urbane;
- avere una **massa critica** che ci consenta di essere percepiti come rilevanti e significativi.

Cosa può quindi servire in questo quadro l'Alleanza delle Cooperative Italiane Abitanti?

Ad alzare il livello dell'interlocuzione politica rappresentando la nostra dimensione e la nostra presenza diffusa, a promuovere nostri progetti cooperativi, costruiti nel tempo e con finezza nei diversi territori, che possono pretendere di essere "scalati", di essere destinatari di risorse, di essere sistematizzati in programmi nei quali la cooperazione sia un interlocutore di peso.

Seguendo questa traiettoria vi propongo un esecutivo nei prossimi mesi nel quale definire un piano di lavoro che potrebbe muoversi su questi assi:

1. Rafforzare una **Commissione Fiscale e Legislativa** unitaria di settore
Su questo asse di lavoro ci sono almeno tre cose da fare:
 - sappiamo che il percorso di riforma del settore è rimasto in parte incompiuto: è necessario il pieno riconoscimento, anche operativo, dell'allargamento dell'oggetto sociale delle cooperative di abitazione previsto dall'articolo 28-bis del DL 1 marzo 2022, n. 17. È giacente una Circolare ministeriale con alcuni snodi critici ancora da chiarire e su questo dobbiamo fare un passo avanti;
 - dobbiamo fare un lavoro interno di adeguamento degli statuti alla norma, accompagnando le cooperative in un percorso di innovazione, in coerenza con le traiettorie più larghe di azioni e funzioni che si stanno disegnando;
 - dobbiamo promuovere l'individuazione di modelli giuridici alla base di nuovi patti mutualistici che consentano di riconoscere pienamente, sulla falsariga di quanto già avvenuto con la disciplina dell'impresa sociale, la funzione sociale della cooperazione tra abitanti secondo una logica di sussidiarietà orizzontale, che riconosca anche alla cooperazione di abitanti l'accessibilità a strumenti di co-progettazione previsti per il terzo settore, mantenendo una nostra specificità rispetto a questi soggetti.
2. Rafforzare la **presenza in Europa** nell'organismo internazionale Housing Europe, in Cooperatives Europe e Cooperative Housing International;

3. **Area Studi:** costruire una lettura unitaria in termini quantitativi del settore, di consistenza nei territori, utile anche alle azioni di lobby e advocacy.

Queste sono alcune ipotesi di lavoro su cui sarebbe interessante sviluppare un primo confronto oggi e a cui dare forma nei prossimi mesi.

Rossana Zaccaria

Roma, 21 marzo 2023