



legacoop
ABITANTI

GESTORE SOCIALE: IL TRACK RECORD COOPERATIVO

A cura di Sara Travaglini
Presidente DAR=CASA

Roma, 21 marzo 2018



Dalle schede raccolte nel corso del progetto, sono emersi i seguenti dati

Numero alloggi gestiti e destinazione

Numero alloggi utilizzati negli interventi	Proprietà / patto futura vendita	Locazione a termine	Locazione permanente
1463	331	584	548
%	23	40	37

Tipologia contratto Gestore Sociale

Standard full	76%
Vuoto per pieno	12%
Altro (Community e portierato)	12%

Indice performance Vacancy

Nelle schede è riportato, per ciascun intervento, l'Indice Performance Vacancy, qui sono riportati e splittati i due valori relativi rispettivamente alla morosità e alla vacancy (sfitto)

Morosità media	3%
Vacancy media	9%

Questi dati possono essere confrontati con quelli relativi ad interventi in proprietà indivisa riportati nelle schede

Morosità media	3,4 %
Vacancy media	2,6 %

	abitcoop Modena	Di Vittorio Torino
Morosità %	4,00	2,87
Sfitto %	0,50	4,70

La gestione sociale integrata

Complessità delle funzioni

PROPERTY, FACILITY, COMMUNITY MANAGEMENT

e coinvolgimento nella progettazione, selezione, comunicazione

Diverse fasi di attivazione

**INSEDIAMENTO e START UP della Comunità,
GESTIONE**

Molteplicità dei ruoli e delle competenze (operatore commerciale, project manager, community manager, property manager, building manager, facilitatori, ecc...)

Focus community

Diverse attività a seconda dei contratti, se ne elencano alcune significative :

Attività di Community:

- accompagnamento degli abitanti all'ingresso nelle abitazioni
- facilitazione dell'utilizzo degli spazi aperti e adibiti a servizi e attivazione degli abitanti
- supporto agli di abitanti nella costruzione di una o più rappresentanze, definizione di figure di riferimento
- mediazione conflitti per una migliore convivenza
- organizzazione e realizzazione di momenti di socializzazione e incontro
- redazione di regolamenti interni condivisi; conduzione all'assunzione di responsabilità e proattività nelle azioni da intraprendere per il bene comune



Focus funzioni integrate

Gestione della morosità

- monitoraggio dei pagamenti, azioni di prevenzione e contenimento del debito
- comprensione delle problematiche del nucleo familiare e accompagnamento alle soluzioni
- definizione dei piani di rientro
- creazione fondi di solidarietà

Gestione di problematiche complesse

- ascolto individuale e collettivo, presidio sociale,
- gestione dei conguagli in sede di consuntivo: colloqui individuali per conguagli a debito alto con comprensione dei comportamenti che possono essere alla base dei consumi alti, rateizzazione concordata