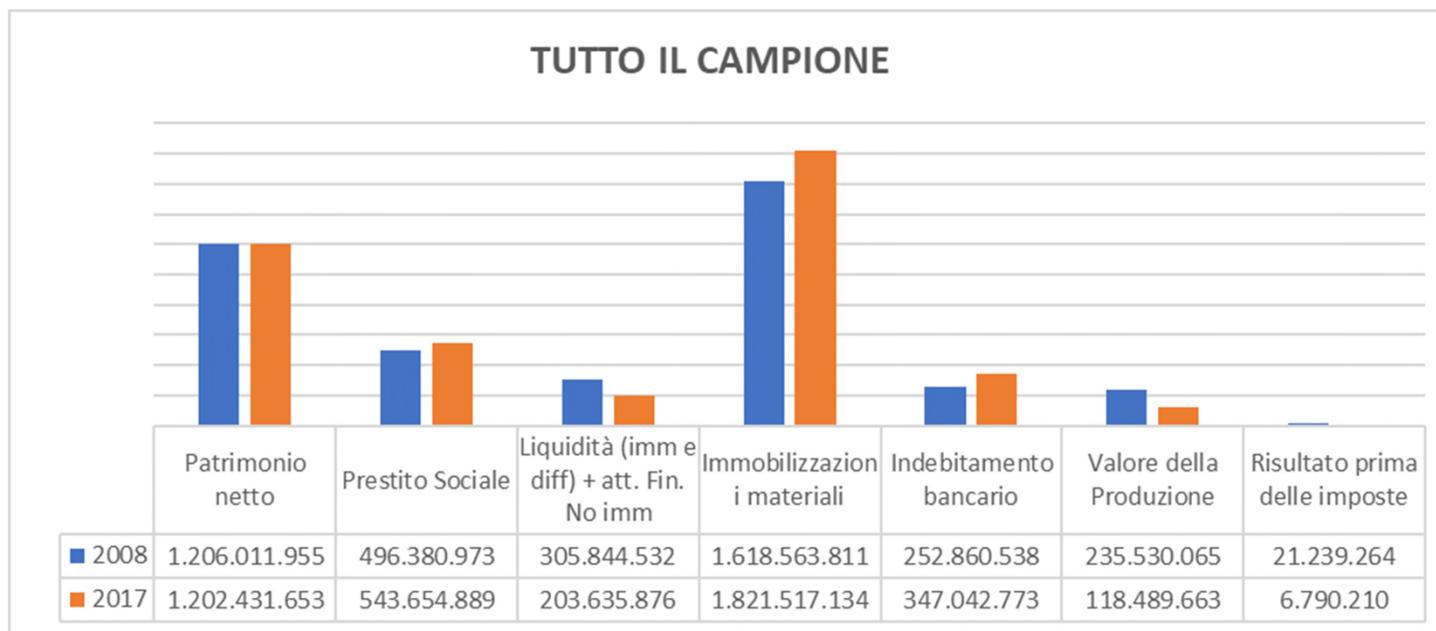




Campione di 45* cooperative (85% V.P.)

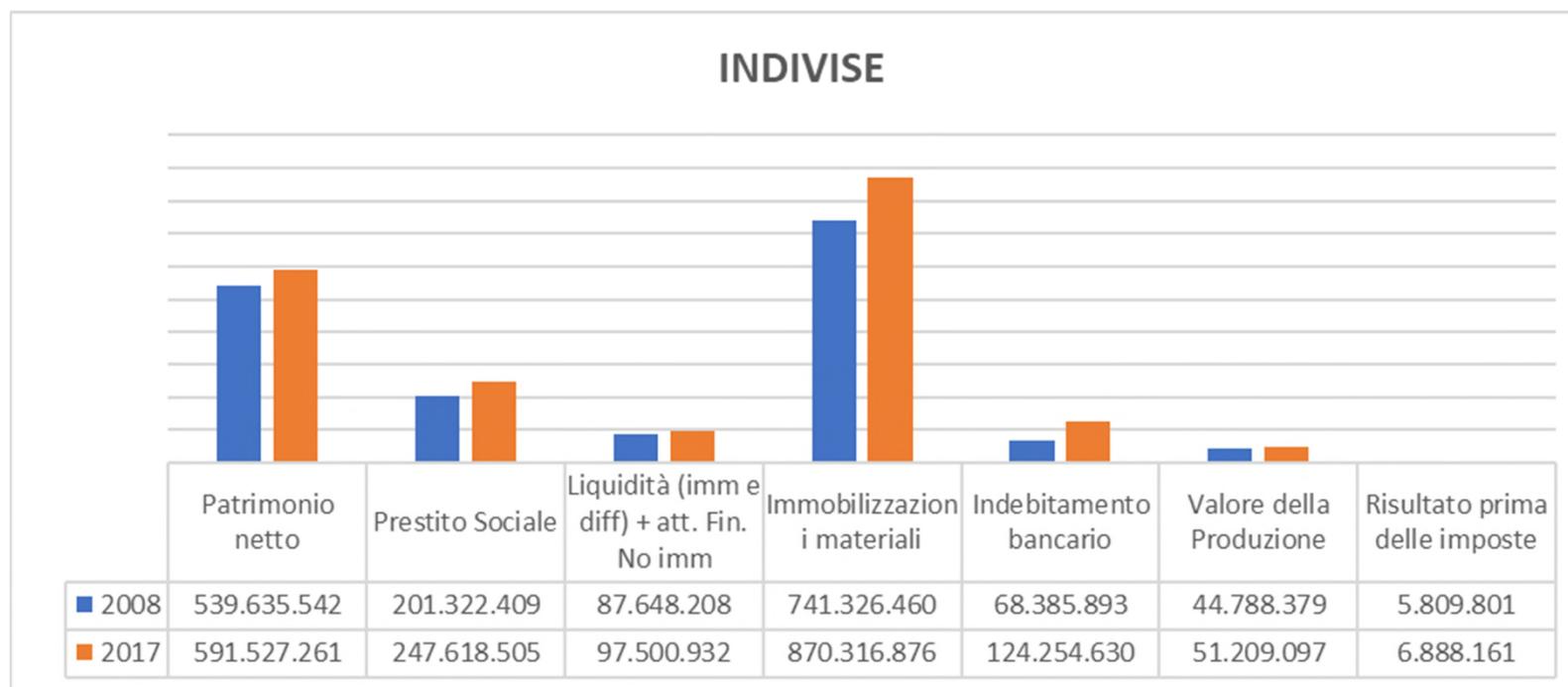


*su 109 aderenti



Campione di 45 cooperative (85% V.P.)

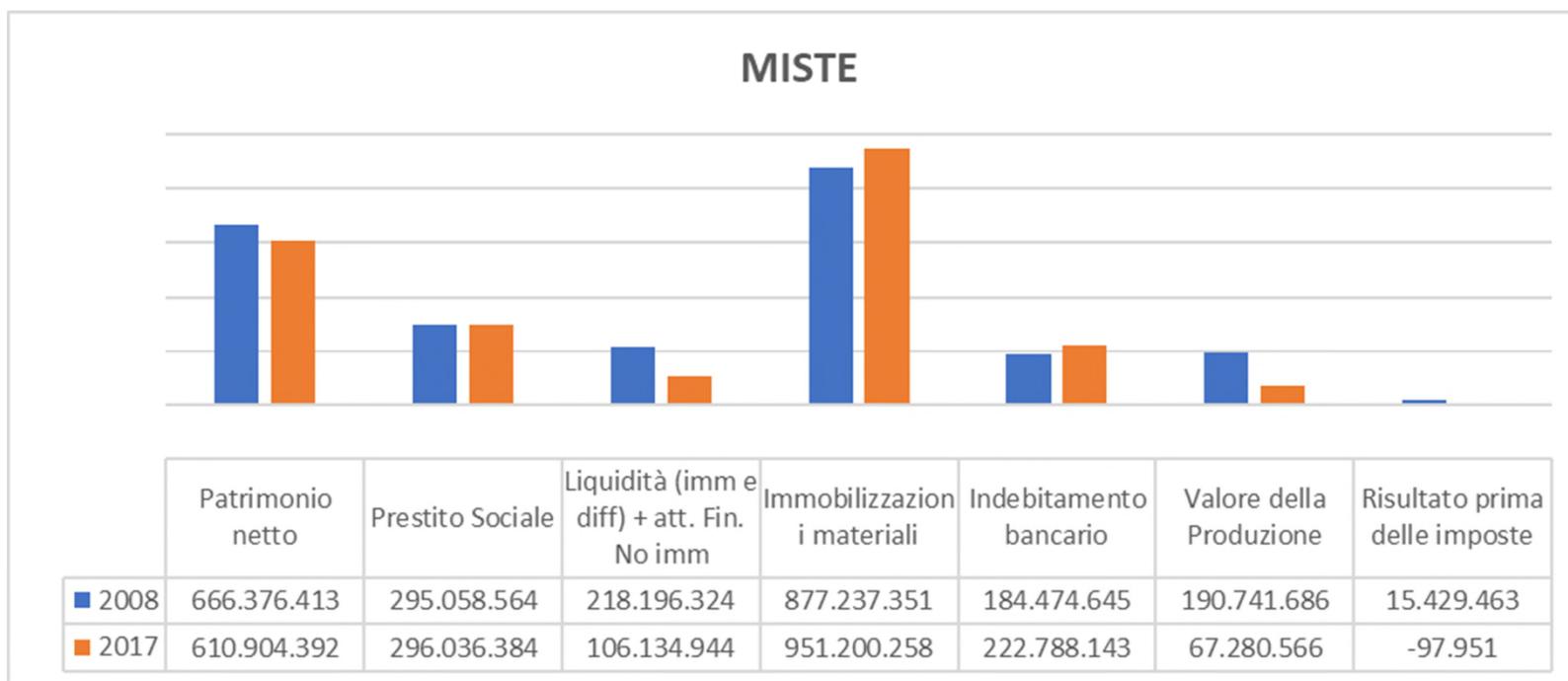
Alloggi di proprietà delle cooperative
(indivisa): circa 18.550





Campione di 45 cooperative (85% V.P.)

Ciclo produzione	Vendita	Affitto	Totale
2006/2008	2.438	225	2.663
2015/2017	732	49	781





Promuovere sviluppo e innovazione nell’Abitare

- Le cooperative hanno ricercato, e già sperimentato, attività che vanno oltre la tradizionale realizzazione di immobili da assegnare ai soci:
 - riqualificazione e/o gestione di patrimoni di terzi (pubblici e privati)
 - diversificazione e targetizzazione dell’utenza (giovani, anziani, stranieri, adulti in difficoltà)
 - progettazione di servizi connessi all’abitare
 - interventi di rigenerazione urbana.
- Opportunità di mercato e normative ma anche nuovi attori, quindi:
 - ➔ risposte non individuali MA aggregazioni che consentano di stare sul nuovo mercato con adeguate risorse e competenze



Approfondendo le nuove tendenze della domanda dell'ABITARE



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

lunedì 25 marzo ore 14.30-17.00

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

venerdì 10 maggio ore 14.30-17.00

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

giovedì 30 maggio ore 14.30-17.00

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

venerdì 18 ottobre ore 14.30-17.00

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



Definendo modalità operative per lavorare in rete



- Proseguire e potenziare l'attività di coordinamento delle cooperative per la valutazione di opportunità di «mercato»
- Formalizzazione di aggregazioni, anche al limite su progetti o interventi specifici, dove è richiesta la “grande dimensione”



Valutando nuovi canali e modalità di finanziamento per lo sviluppo



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





Presidiando l'evolversi di strumenti normativi e fiscali

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

ROADSHOW ISTITUZIONALE
OTTOBRE/NOVEMBRE 2016



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

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





DISCIPLINA REGIONALE DEI SERVIZI ABITATIVI

Legge Regionale 8 luglio 2016 – n. 16



Nuovo paradigma politiche abitative

da «edilizia residenziale pubblica»



non solo «politiche edilizie»

a «servizio abitativo»



ma anche «politiche sociali»

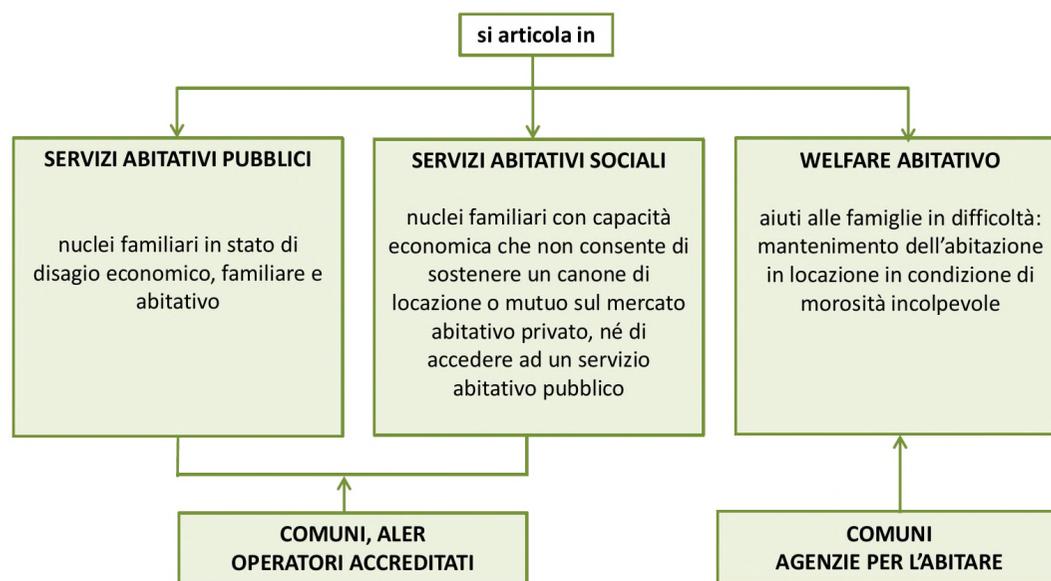


Scelte strategiche di Regione Lombardia

- ☑ Dal sostegno all'offerta al sostegno della domanda abitativa
- ☑ Il servizio abitativo è temporaneo: la casa non è per sempre e l'alloggio sociale non si eredita
- ☑ Programmazione e Integrazione dell'offerta abitativa pubblica, sociale, privata
- ☑ Nuovo ruolo dei Comuni: programmatori dell'offerta abitativa
- ☑ Programmare la gestione dell'emergenza abitativa, anziché assecondarla
- ☑ Il mix abitativo come modalità ordinaria per l'assegnazione dell'alloggio
- ☑ L'accreditamento per selezionare e qualificare gli operatori privati
- ☑ Valorizzazione vs vendita: una legge che non svende il patrimonio abitativo
- ☑ Leva urbanistica per incrementare l'offerta abitativa pubblica e sociale



Sistema regionale dei servizi abitativi





Programmazione dell'offerta dei servizi abitativi

A. CARATTERISTICHE

- Nuova funzione attribuita ai Comuni
- Interessa ambiti territoriali sovracomunali (Piani di Zona, art. 18 L.r. 3/2008)
- Coordinata ed integrata con la rete dei servizi sociali
- Comprende tutte le misure di sostegno abitativo previste dalla L.r. 16/2016
- Attuata dai Comuni

B. ARTICOLAZIONE

- **Piano Triennale**
- **Piano Annuale**
- **Avvisi pubblici**



Programmazione dell'offerta dei servizi abitativi

Piano Triennale

- Definisce le caratteristiche socio-demografiche dell'ambito territoriale di riferimento
- Quantifica l'offerta abitativa pubblica e sociale prevedibilmente disponibile nel triennio di riferimento
- Definisce le linee d'azione di welfare abitativo (emergenza abitativa, accesso e mantenimento dell'abitazione principale, morosità incolpevole)

Piano Annuale

- Individua le unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici e sociali da assegnare nell'anno
- Definisce il mix abitativo (anziani, famiglie di nuova formazione, forze dell'ordine, disabili) per l'assegnazione degli alloggi sociali secondo i criteri fissati nella legge e nel regolamento regionale
- Definisce le misure di welfare abitativo



Sistema regionale dell'accREDITAMENTO

- Riguarda la **gestione dei servizi abitativi pubblici e sociali**
- Introduce **obblighi di servizio** (standardizzazione e uniformazione dei servizi abitativi) cui sono tenuti gli **operatori pubblici e privati**
- È costituito da un **Albo regionale** articolato in tre sezioni:
 - a) il **property management** (gestione amministrativo-contabile)
 - b) Il **facility management** (gestione servizi tecnico-manutentivi)
 - c) la **gestione sociale** (servizi alla persona)
- Previsto il conferimento di unità abitative da parte degli operatori accreditati
- **I Comuni** potranno avvalersi di operatori accreditati **per le tre tipologie di servizio**
- **Le ALER** possono avvalersi di operatori accreditati **solo per la gestione sociale**



Valorizzazione vs alienazione

- L'alienazione del patrimonio abitativo pubblico **si riduce al 5% (valore massimo)** rispetto al 20% consentito dalla L.r. 27/2009 ed è **limitata ad alcune fattispecie**:
 - a) condomini misti in cui la proprietà pubblica è minoritaria
 - b) edifici la cui vendita risponde ad esigenze di razionalizzazione ed economicità, in considerazione dello stato di degrado o delle particolari caratteristiche tipologiche o strutturali
- La valorizzazione **al 10% (valore minimo)** del patrimonio come **modalità remunerativa alternativa**:
 - a) locazione a canone agevolato
 - b) locazione nello stato di fatto (enti, associazioni, istituzioni)
 - c) locazione a usi non residenziali
- I **proventi** delle alienazioni e valorizzazioni sono destinati al **recupero ed alla riqualificazione** del patrimonio abitativo pubblico e, solo in via residuale, all'acquisto ed alla nuova realizzazione di alloggi sociali



Servizi abitativi sociali

- Alloggi destinati a **locazione** permanente o temporanea
- Alloggi destinati alla **vendita** dopo un minimo di locazione di 8 anni

Programma
offerta
servizi abitativi

SERVIZI ABITATIVI A CANONE AGEVOLATO

Se sostenuti da contributi o agevolazioni pubbliche necessitano di:

- Integrazione tra realizzazione e gestione
- Convenzione
- Individuazione assegnatari con idonei requisiti, attraverso piattaforma informatica
- Rispetto degli standard e obblighi di servizio (sistema dell'accREDITAMENTO)

SERVIZI ABITATIVI TEMPORANEI (ragioni di lavoro, studio, salute)

Regione Lombardia individua e stabilisce categorie sociali, requisiti di accesso e schema di contratto

SERVIZI RESIDENZIALI UNIVERSITARI

Nel caso di servizi assistiti da contributo pubblico regionale, Regione Lombardia definisce:

- Obblighi di servizio
- Modalità di assegnazione anche a soggetti diversi da studenti
- Possibilità di uso a soggetti diversi purché sia garantita la prevalenza di fruizione da parte degli studenti universitari



Servizi abitativi sociali

Art. 32 comma 4. - E' istituito un fondo destinato a sostenere i servizi abitativi sociali alimentato da risorse nazionali, comunitarie e autonome regionali nei limiti delle disponibilità annuali in bilancio. La Giunta Regionale determina le condizioni, i criteri e le modalità di funzionamento del fondo

In queste settimane : convocati per confronto con Regione Lombardia per un PROGRAMMA DI INTERVENTI VOLTI ALLA REALIZZAZIONE DI NUOVI SERVIZI ABITATIVI SOCIALI ATTRAVERSO IL RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO ABITATIVO NON UTILIZZATO (interi edifici o porzioni)

Il Bando dovrebbe essere pubblicato entro l'estate 2019



Welfare abitativo

- Azioni per l'accesso e il mantenimento dell'abitazione in locazione

Programmazione
offerta
servizi abitativi

INIZIATIVE PER IL MANTENIMENTO DELL'ABITAZIONE

Assegnazione delle risorse ai Comuni

- Sostegno economico ai conduttori in difficoltà con il pagamento del canone e in situazione di morosità iniziale
- Reperimento di alloggi da concedere in locazione temporanea a nuclei in situazioni di emergenza
- Costituzione di agenzie per la casa e fondi di garanzia

AIUTI AI NUCLEI FAMILIARI IN CONDIZIONE DI MOROSITÀ INCOLPEVOLE:

- Contributi economici assegnati ai Comuni con provvedimento della Giunta per sostenere nuclei familiari in temporanea difficoltà a seguito di fratto esecutivo



Cronoprogramma «iniziale»

- Disciplina dell'**accesso e della permanenza** nei servizi abitativi pubblici e sociali (art. 23, commi 3, 9 e 10)
 - ☑ **entro 6 mesi** dall'entrata in vigore della legge (**gennaio 2017**)
- Disciplina del **contributo regionale di solidarietà** indigenti e assegnatari in condizione di temporanea difficoltà economica (art. 25, commi 2 e 3)
 - ☑ **entro 12 mesi** dall'entrata in vigore della legge (**luglio 2017**)
- Disciplina del sistema regionale di **accreditamento** (art. 4, comma 3)
 - ☑ **entro 12 mesi** dall'entrata in vigore della legge (**luglio 2017**)
- Definizione della modalità di calcolo per la **determinazione del canone di locazione** nei servizi abitativi pubblici (art. 24, comma 3)
 - ☑ **entro 24 mesi** dall'entrata in vigore della legge (**luglio 2018**)