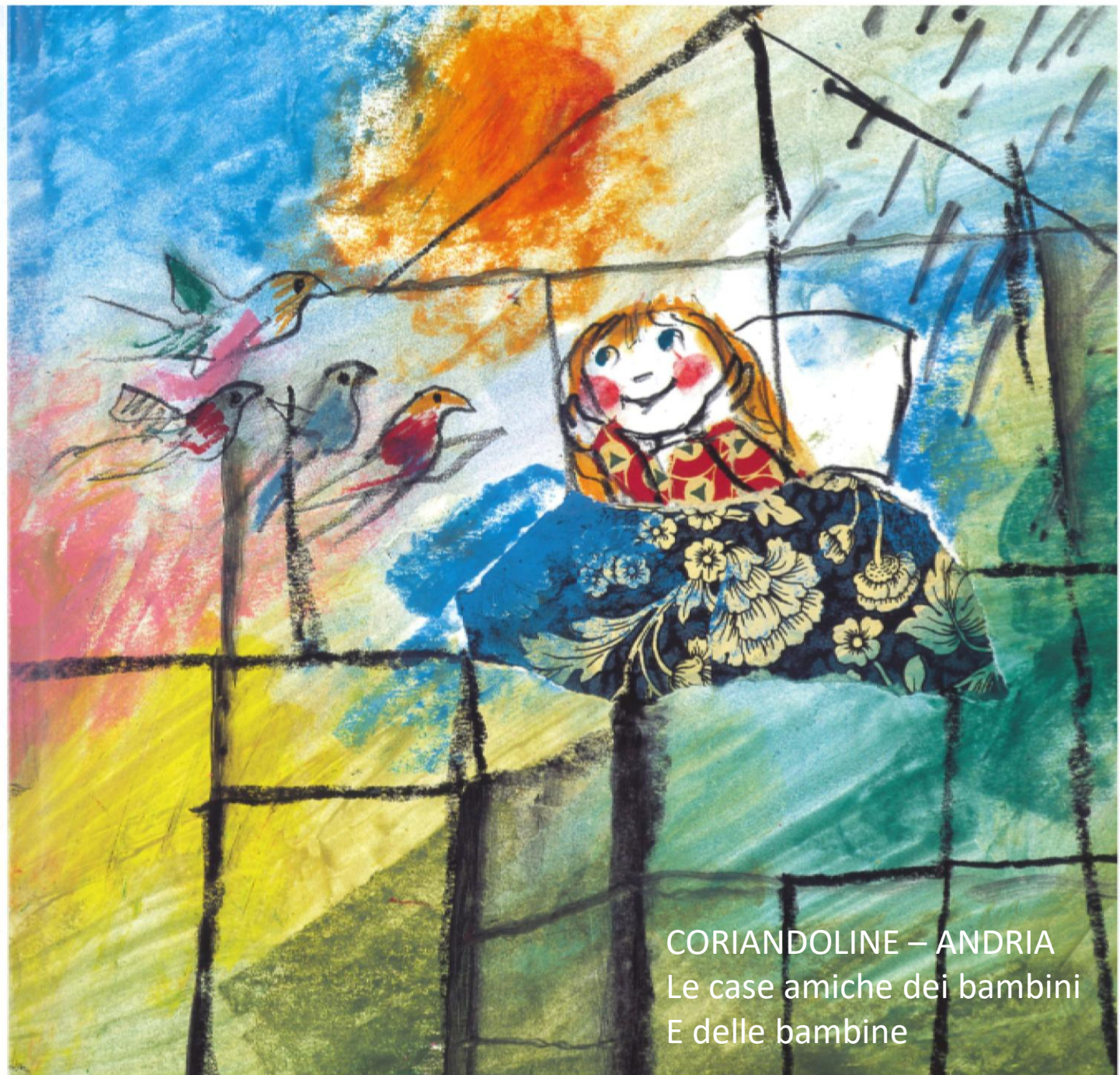


ASSEMBLEA LEGACOOOP ABITANTI

COORDINAMENTO
EMILIA ROMAGNA



CORIANDOLINE – ANDRIA
Le case amiche dei bambini
E delle bambine

COOPERATIVE DI ABITANTI EMILIA ROMAGNA



COOPERATIVE DI ABITANTI IN STATO ATTIVO NELLA REGIONE:

ABICOOP di Piacenza – ANDRIA, LA BETULLA, MANCASALE E COVIOLO, ABICOOP BASSA REGGIANA e ABICOOP di Reggio Emilia – ABITCOOP e UNICAPI di Modena, CASTELLO di Ferrara – ANSALONI, MURRI, RISANAMENTO e GIUSEPPE DOZZA di Bologna – AURORA SECONDA, DOMUS RENOVATA e UNICOOP di Imola.

Tra queste n. 7 sono a proprietà DIVISA, 9 a proprietà INDIVISA

Imprese	30
Soci	107.547
Occupati	128
Valore della produzione (milioni di euro)	70
Valore Aggiunto (milioni di euro)	23
Patrimonio netto (milioni di euro)	747

Le aderenti di Legacoop abitanti al 2017 sono 30, pari al 2,7% delle aderenti di Legacoop Emilia Romagna. La suddivisione territoriale di questo comparto vede il comparto Emilia Ovest con 12 aderenti seguita da Bologna con 7 imprese aderenti.

Fonte: RAPPORTO SULLA COOPERAZIONE LEGACOOP EMILIA ROMAGNA 2018|2019

STATO ATTUALE

• IL MERCATO DELL'ABITAZIONE

Proprietà, locazione permanente o a termine con patto di futura vendita, presenza di un più alto contenuto di servizio, con particolare riferimento alle persone (Housing sociale).

C'è un'ampia convergenza tra tutti gli attori sul crescente rilievo dell'affitto nello spazio delle politiche abitative: criticità connesse, oltre una certa soglia, all'accesso alla proprietà abitativa da parte della famiglie a basso livello di reddito; nuova domanda abitativa motivata alla ricerca di abitazioni in affitto da ragioni economico-sociali e insieme culturali (immigrazione, impoverimento, crisi dell'istituto matrimoniale, orientamento delle nuove generazioni verso mobilità e minor radicamento territoriale).

• RIGENERAZIONE URBANA

Questa tendenza della domanda si accompagna al nuovo orientamento del mercato, Si sposta l'attenzione dalle nuove costruzioni al patrimonio esistente e alle sue estese esigenze di rigenerazione urbana. Lo ha dimostrato la nuova Legge Urbanistica 24/2017.

Una esigenza “costruire sul costruito” che va incontro alle politiche pubbliche “contro il consumo del suolo” e che deve fare i conti con il tema della incerta disponibilità del patrimonio inutilizzato/invenduto, di cui è ignota la dimensione (proprio a tale proposito è attiva una ricognizione da parte della Regione Emilia Romagna avviata da SINLOC della quale sollecitiamo trasmesso a tutti gli operatori territoriali).

• CONTAMINAZIONE TRA COOPERATIVE DI ABITANTI E COOPERAZIONE SOCIALE

Limitata ad una fase di sperimentazione e di ricerca, è promettente per l'ampiezza degli stimoli a cui ci si trova a fare fronte.



HOUSING SOCIALE O SOCIAL HOUSING CO-HOUSING



Alle istanze di social housing si propone con sempre maggiore evidenza una sempre più estesa dimensione di domanda di abitazioni in affitto a canone moderato affiancata a una altrettanto estesa potenzialità di investimento determinata dal prolungato basso livello di tassi di interesse.

La **sfida che lanciamo** è quella di costruire modalità di **sinergie** tra operatori orientati al risolvere le problematiche sociali e fortemente radicati nel tessuto sociale ed economico della Regione (cooperative di abitanti e cooperative sociali) trovando nuovi modelli di cooperazione attraverso **l'innovazione sociale e tecnologica** generando progetti e realizzazioni di nuove soluzioni abitative a pieno titolo ascrivibili alla dimensione dell'housing sociale.

Per un maggiore rilievo e una più articolata gamma di offerta di servizi all'abitare, complementare o integrato alle politiche abitative (alcuni esempi: servizi socio-assistenziali, di portierato sociale, di mediazione culturale) assume importanza il ruolo della cooperazione sociale, attore rilevante anche per la portata innovativa della sua presenza. La **contaminazione** tra cooperative di abitanti e cooperazione sociale è attualmente limitata ad una fase di sperimentazione e di ricerca, pure promettente per l'ampiezza degli stimoli a cui ci si trova a fare fronte, occorre proseguire sulla strada tracciata.

Legacoop Emilia Romagna ha già attivato da due anni con la collaborazione di AUDIS **laboratori** che trattano il tema della Rigenerazione urbana e innovazione sociale volti alla costruzione di risposte concrete da proporre agli stakeholders, con tavoli formati da operatori sociali e operatori urbanistici, privati e pubblici. L'esperienza attivata tramite i Laboratori di Rigenerazione Urbana riteniamo essere un valido strumento per porre a confronto il pubblico e il privato per condividere metodologie e creare una "rete" indirizzata all'accrescimento delle competenze reciproche e ampliare le opportunità.

REGIONE EMILIA ROMAGNA

BANDO REGIONALE DI PROSSIMA ED IMMINENTE EMANAZIONE

La Regione Emilia Romagna, nell'ultima delibera approvata per la concessione di finanziamenti in c/capitale ha approvato l'emanazione di un bando - metà aprile 2019 – da 5 milioni di euro per realizzare programmi di Housing Sociale, che affronta in via sperimentale il tema dell'innovazione sociale e tecnologica, prevedendo l'assegnazione di premialità (fino a 100.000 euro per l'operatore e 5000 euro ad alloggio per l'acquirente o per l'assegnatario in godimento/locazione), agli operatori che presenteranno progetti innovativi con finalità sociali.

Con tale progetto la Regione Emilia-Romagna intende affrontare il tema dell'emergenza abitativa promuovendo interventi di riqualificazione attraverso il recupero di vecchi edifici, anche sul piano dell'efficienza energetica e sismica, così da rafforzare il mix e la coesione sociale in contesti urbani difficili.

Le Cooperative di abitanti sono chiamate quindi ad esprimere la propria esperienza storica di gestione sociale e conoscenza della comunità per dare una risposta innovativa alle esigenze dell'abitare solidale nel cosiddetto housing sociale. Non mancano di certo alle nostre cooperative esperienze in tal senso: l'intervento Coriandoline di Andria, Hygeia della Dozza, l'intervento destinato agli anziani della Ansaloni, solo per citarne alcuni. Si auspica nella collaborazione delle istituzioni pubbliche (comuni in particolare) affinché si possano presentare progetti «innovativi» che risultino fattibili sul piano economico-finanziario.



CIRCUITI FINANZIARI

Il quadro finanziario è ancora oggi tutt'altro che favorevole.

L'orientamento delle banche è ancora estremamente avverso ad immobilizzazioni immobiliari, per le imprese, ma soprattutto per le famiglie.

L'assenza di un circuito finanziario strutturato che alimenti l'investimento nelle abitazioni è a parere di molti osservatori il limite determinante a che il settore prenda un orientamento verso la ripresa.

Il ruolo di soggetti finanziari non speculativi, dalle Fondazioni bancarie ai fondi per il social housing di istituzioni creditizie "pubbliche" (come la Cassa depositi e prestiti) è stato sin qui nell'intero Paese largamente inferiore alle attese.

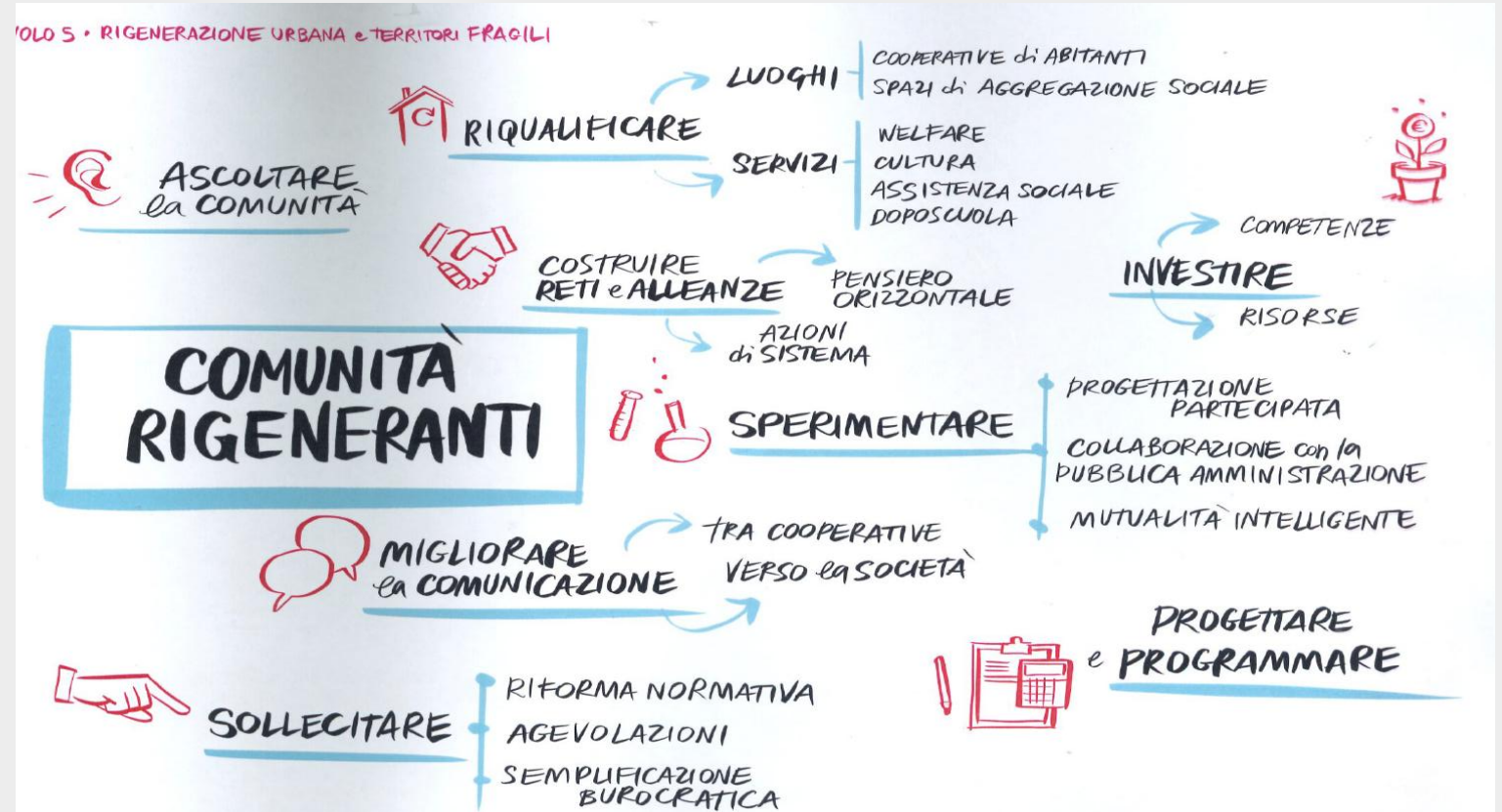
Le fondazioni bancarie, nonostante la preannunciata disponibilità e attenzione verso il settore, hanno rivisto radicalmente le loro priorità.

In materia di fondi immobiliari, nella realtà territoriale della Regione Emilia Romagna, unica realtà cooperativa che ha aderito all'iniziativa è Parma 80, attraverso la partecipazione al *Progetto Parma Social House* - Parma 80, Fondazione Cariparma, Cdp Investimenti Sgr (Gruppo Cassa depositi e prestiti) e InvestiRE Sgr – attivo dal 2010. A fine gennaio 2019 nuovo accordo per la gestione di 112 alloggi in locazione a lungo termine.



COOPERATIVE DI COMUNITA'... rigeneranti.

- Il progetto di cooperative di comunità è nato in contesti di più piccola dimensione e di relativa marginalità insediativa dove le tendenze del mercato e la razionalizzazione delle politiche pubbliche rischiano di mettere in crisi la sopravvivenza della comunità.
- Il suo approdo ad un orizzonte urbano, riscoprendo la dimensione del vicinato e del quartiere, è giustificato dall'intensità di queste relazioni entro lo spazio della vita quotidiana e dalla disponibilità di tecnologie "amichevoli" che consentono di realizzare la produzione di beni e servizi direttamente fruiti dalla comunità: energia sostenibile o la cura alla persona.
- Uno spazio di vita quotidiana da rivalutare nell'attenzione delle politiche della città sino a farne l'oggetto di veri e propri piani strategici di quartiere.



Nell'ambito della presentazione e discussione del «Rapporto sulla Cooperazione 2018-2019» Legacoop Emilia Romagna ha organizzato un Work Cafè, in collaborazione con Generazioni, nell'ambito del quale è stato trattato il tema «I luoghi della cooperazione – rigenerazione urbana e territori fragili». Il tavolo, al quale erano presenti diverse cooperative di Abitanti (Andria, Dozza, Risanamento, La Betulla), ha fornito diversi spunti di collegamento tra la cooperativa di comunità e lo sviluppo di una cultura di comunità, sia formando RETE tra cooperative, sia rigenerando la comunità in cui viviamo.

IN ULTIMO... ma non ULTIMO PER IMPORTANZA

Le cooperative di Abitanti dell'Emilia Romagna, nonostante il mercato avverso, sono vive e desiderose di distinguersi ancora una volta sul territorio con proposte dell'Abitare meritevoli e sociali. Le Governance delle Cooperative sono in fase di revisione, stimolando ricambi generazionali e incentivando la partecipazione dei giovani, per formare i operatori del futuro. A tale proposito si evidenzia la presenza nel Gruppo Giovani di Legacoop Abitanti di n. 7 giovani emergenti (e il numero crescerà!).

Occorre però ancora una volta richiamare l'attenzione sull'ottenere una disciplina fiscale precisa e chiara nei termini per tutto il comparto dell'abitare.

In tema di disposizioni a tutela degli acquirenti, subiamo una norma che tende, giustamente, a dare certezze a chi sottoscrive impegni relativi all'acquisto della casa, e alle successive fasi, ma permane l'amaro per chi come **noi di Legacoop Abitanti (non forse tutti, ma la maggioranza) ha da sempre rispettato la legge 122/2005, rilasciando fidejussioni buone e onorando l'impegno della consegna della polizza decennale postuma.** Ma c'era e forse ci sarà chi continuerà a non rispettare o ad aggirare la legge.

La burocrazia, i nuovi costi, gli obblighi diversi che vanno ad aggiungersi ad una serie di disposizioni che rischiano di diventare infinite, la dicono lunga sul mondo che pratichiamo, che vorremmo cambiare, ma che inevitabilmente riuscirà a cambiare noi.

Se non vogliamo degradarci dobbiamo rispolverare orgoglio e distintività, che non devono rimanere al nostro interno o scritte in qualche documento.

Occorre recuperare forza ed energia che l'orgoglio suscita e trasmette non cambiando di certo le norme, ma almeno uscirne a testa alta, orgogliosi d'aver rispettato la legge (concetto di legalità che dobbiamo rivendicare), d'aver rispettato i Soci, d'averli garantiti e tutelati.