



Le **“Pillole di saggezza cooperativa sull’Abitare”** hanno offerto molti contenuti e il segno del percorso che abbiamo avviato: consolidare un nucleo di capacità innovativa dentro un **“patto generazionale”**.

Il percorso verso il 40° Congresso sta producendo un laboratorio di pensiero itinerante, in territori e settori, sui temi delle fratture presenti nel paese e su come la cooperazione potrà nei prossimi anni dare un contributo.

La nostra Assemblea di oggi è concepita come una giornata di lavoro associativo con l’obiettivo di condividere alcuni elementi sostanziali del percorso fatto in questi ultimi tre anni e di definire un programma per il futuro prossimo.

Il titolo della giornata di oggi, **“Tentativi di” Rivoluzioni Abitative**: riprende il claim del congresso – Rivoluzioni Cooperative – lo declina sull’Abitare introducendo la parola **“tentativo”** che è un richiamo alla consapevolezza dei punti di debolezza e delle criticità ancora aperte nel settore, e allo stesso tempo l’assunzione di responsabilità rispetto a un ruolo da svolgere sul tema dell’accesso alla casa che si è tutt’altro che esaurito.

Tre 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. I temi di gestione dei magazzini di aree ed immobili, le tensioni finanziarie che possono mettere in dubbio la sostenibilità dei debiti e del prestito sociale sono ancora un tema aperto su cui le cooperative stanno lavorando sostenute dai presidi associativi territoriali.

La riflessione in sintesi era che tra modello teorico e modelli effettivi la crisi aveva introdotto esigenze di innovazione significativa così sintetizzabili:

- nell’aumento dell’attività di welfare e di servizi all’abitare;
- nell’accorta promozione di attività immobiliare di mercato che ha prodotto eccessi negli investimenti e nei prezzi;
- 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 stiamo costruendo è quella di qualificare la missione della cooperazione di abitanti come **“costruttori di comunità”** invertendo la tendenza ad omologarsi agli altri operatori immobiliari, come è accaduto nella fase di massimo sviluppo. Questo ha comportato in questi anni una riduzione dei risultati di redditività, percorsi verso nuovi modelli gestionali e un ri-orientamento delle attività.

Fotografia di Legacoop Abitanti 2019

Cooperative aderenti a Legacoop Abitanti: 1097

Bilanci disponibili al 31/12/2018: 785 imprese.

VdP del 2017: 402 milioni con un leggero calo sul 2016 (vedi slides sulla distribuzione regionale);

Patrimonio Netto: 2,6 miliardi

Prestito Sociale: 650 milioni raccolto da 84 cooperative

Quale è lo scenario del bisogno abitativo in cui operiamo? Quale è la funzione da svolgere nelle fratture?

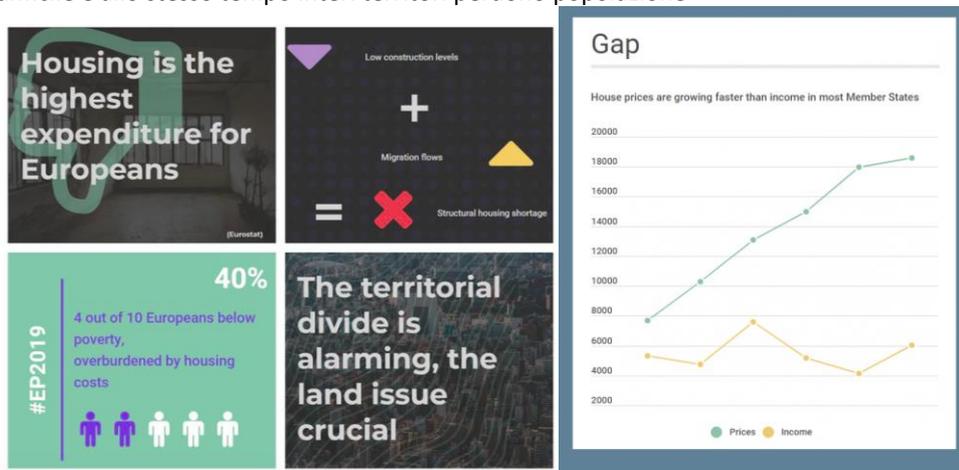
Scenario Europa

Nella seconda parte della mattinata i responsabili dei territori e alcuni operatori daranno una raffigurazione delle situazioni territoriali, dell'evoluzione delle diverse politiche regionali e delle progettualità.

Io provo a introdurre questo quadro in uno scenario europeo, rispetto al quale chiuderò in termini di prospettive per il settore. L'ultimo rapporto "La situazione abitativa nell'Unione europea" ("The State of Housing in the EU") prodotto dall'Housing Europe Observatory, fornisce una sorta di bussola sulla situazione abitativa in Europa: la recente "ripresa" dei mercati immobiliari è stata tale solo per pochi attori privilegiati, il 2018 ha visto il più alto tasso di crescita annuale dei prezzi delle abitazioni dal 2009.

Si pone quindi il tema di una Housing Crisis, una sfida della casa in Europa

- La casa è diventata la voce di spesa più alta per gli europei
- 4 europei su 10 sotto la soglia di povertà hanno un carico eccessivo dei costi per la casa
- i prezzi delle case crescono molto più velocemente dei salari
- il "Territorial divide" è allarmante: trovare casa in luoghi con buone opportunità di lavoro è sempre più difficile e allo stesso tempo interi territori perdono popolazione



La risposta politica dell'Europa alla sfida legata all'abitare rimane molto debole: l'affermazione degli ultimi venti anni da parte della Commissione Europea che la casa non è materia di competenza europea va superata; il primo passaggio di grande importanza compiuto recentemente è stato considerare la casa come una componente essenziale del cosiddetto "Pilastro Sociale".

Assumere che "la casa" sia una **infrastruttura sociale** e pilastro del welfare significa connotarlo in modo osmotico ai servizi che concorrono alla competitività del capitale sociale e dei territori oltre alla filiera immobiliare ed edilizia. Tutto questo richiede un follow up più solido: per costruire "affordable housing" servono investimenti pubblici, una legislazione adeguata, nuovi schemi finanziari. Questi sono gli elementi contenuti nel Manifesto di Housing Europe per le elezioni europee.

Scenario Italia

Il quadro italiano è noto, la domanda abitativa delle fasce deboli e del ceto medio impoverito sono in aumento.

In Italia, nel 2015 il 5,4% delle famiglie italiane era indietro con le rate del mutuo, il dato più alto dal 2004, la povertà relativa nel 2016 riguarda il 10,6% delle famiglie, si registra dunque un aumento di persone appartenenti alla c.d.

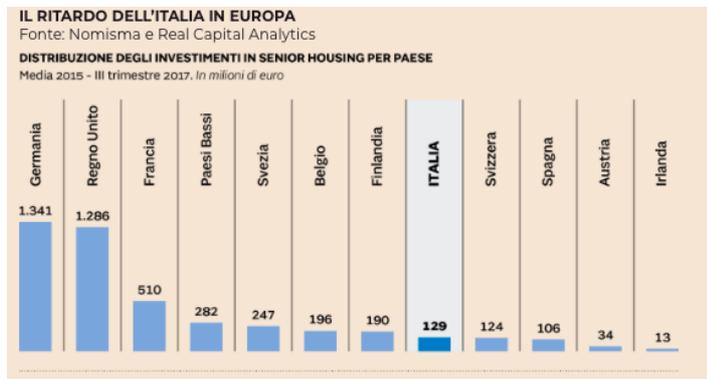
"**area grigia**" che rischia di trovarsi anch'essa in condizione di emergenza abitativa.^{[1][2]}

Nell'ultimo decennio si è prodotta una riconfigurazione delle condizioni di accesso dettata essenzialmente da due fattori: la frammentazione della domanda in termini di modi e aspettative di vita, la provvisorietà dei percorsi personali nei quali la precarietà diventa una condizione strutturale e non più un'emergenza. Si pone una necessità di ricomporre e avvicinare le disuguaglianze che questo contesto produce, e una necessità di adeguare l'offerta rispetto a questi bisogni, rispetto a nuove cittadinanze.

Come ci ha ricordato Nausicaa Pezzoni nel Mapping Seminar, citando il Karl Marx Hof di Vienna e l'Unité d'Habitation di Le Corbusier, nella storia europea "i materiali urbani" e il modo di abitare hanno da sempre gettato le fondamenta per la costruzione dell'identità della città europea e del suo welfare.

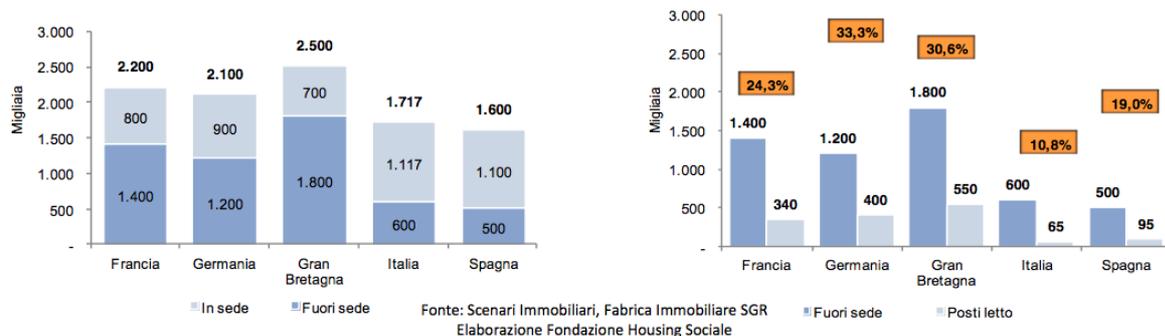
Utilizzo due esempi di target - anziani e giovani – che rappresentano un segmento di mercato e di bisogno a cui dare risposta.

Senior Housing: in Italia sono sedimentate le RSA, sono invece allo stato embrionale senior housing e assisted living – diversamente da quanto accade in altri Paesi. Non ci sono, in sostanza, residenze dedicate alla terza età: solo il 6,4% delle residenze è per anziani autosufficienti. In Italia gli investimenti nel settore hanno raggiunto solo l'1,8% del totale investito. L'esperienza europea insegna che la dimensione media dell'alloggio si attesta sui 50-60 mq, che circa il 10-15% degli spazi può essere destinato a uso temporaneo (ad esempio per ospitare i parenti in visita e nuovi "utenti in prova"), che il 10% è destinato ad ambienti comuni ed è richiesto un mix sociale e abitativo.



Student Housing

Anche in questo ambito c'è un gap di offerta; la disponibilità di residenze dedicate è ancora insufficiente rispetto alla domanda: gli studenti universitari sono 1,7 milioni di cui i fuori sede sono circa 600.000 e l'offerta attuale è di 65.000 posti. Si stima un fabbisogno 120.000 (media europea pari 20% dei fuori sede). Un mercato in via di sviluppo richiede disponibilità di capitale «paziente» ed è stata misurata la centralità della competenza dei gestori per la tenuta dei progetti. E' evidente che anche in questo caso la funzione delle cooperative di abitanti potrebbe essere quella di costruire un'offerta accessibile, per costi e qualità dei progetti.



Che forma e che sostanza hanno preso i "Tentativi di" Rivoluzioni Abitative delle nostre cooperative?

Rispetto a questo scenario e alle premesse programmatiche citate dalle Linee Guida, quale bilancio si può fare? Al momento è ancora acerba una riflessione sugli esiti dei progetti cooperativi messi in campo, ancora quantitativamente forse marginali ma molti di grande qualità, da cui affiora evidentemente un primo disegno di sperimentazione di nuove forme insediative con tratti innovativi ricorrenti:

- ✓ un mix di canoni e profili abitativi;
- ✓ la coesistenza di diverse temporalità e ritmi di vita;
- ✓ la ridefinizione di diverse forme di mixità funzionale;
- ✓ il carattere multietnico delle popolazioni;
- ✓ la presenza di servizi alla persona ,spazi e funzioni permeabili al territorio.

Cito qualche esperienza significativa e recente, che ha alcuni di questi tratti:

“Condividere gli spazi, includere le differenze” - si tratta di un progetto pilota ad Orbassano nel quale vi saranno circa una sessantina di alloggi e il 10% sarà destinato ad un'utenza di para/tetraplegici affiancato ad un'utenza normodotata dove l'obiettivo è la creazione di una comunità in cui le fragilità non rappresentino un problema ma un punto di forza;

“Casa Mia” - un progetto di residenzialità autonoma a Correggio per il dopo di Noi che troverà spazio in un nuovo sistema di quartiere “Caleidoscopio” con le nuove abitazioni ed una ulteriore sala/struttura polivalente “Lavoriamoci” che verrà gestita dalla Cooperativa Sociale per l'inserimento sociale e lavorativo di persone con disabilità e svantaggiate aperto alle esperienze richieste dal quartiere e da tutta la comunità. Un nuovo modo quindi di concepire anche l'idea di co-housing: non più “elettivo” ma aperto e inclusivo, “intenzionale”;

“Ca' Nostra” - un esempio di coabitazione per anziani parzialmente non-autosufficienti e persone con problematiche legate alla demenza o a deficit cognitivi. Un appartamento gestito direttamente dalle famiglie delle persone anziane organizzate in una comunità familiare. La cooperativa si appresta a replicare l'esperienza con altri alloggi.

Segnalo che sul tema dell'Abitare Cooperativo/Collaborativo rivolto ad anziani Sara Zoni ha redatto un Report su alcune delle esperienze più recenti a livello europeo condotte da cooperative di abitanti anche con degli approfondimenti sugli aspetti finanziari e statutari.

Vivi Voltri - un progetto nell'ambito del FIA con un mix sociale e nel quale su 120 alloggi in affitto (canone sociale e moderato) il 50% degli abitanti sono stranieri di 18 nazionalità diverse. Abbiamo appena candidato questa settimana, con il supporto del Dipartimento ABC di POLIMI, il progetto al World Habitat Award per la sua rappresentatività nel promuovere nuove forme di convivenza e cittadinanza grazie al ruolo del Gestore Sociale.

Milano 2035 - Coalizione per l'abitare giovanile - Un sistema integrato di accoglienza per i giovani a Milano che prevede lo sviluppo di una cultura condivisa sull'abitare giovanile, un potenziamento dell'offerta abitativa anche attraverso la mobilitazione di patrimoni sfitti e un'azione sugli strumenti regolativi dell'offerta.

Abitare e Servizi - un'attività sulla riqualificazione energetica che utilizza in modo innovativo la cessione del credito.

Cascina Cotica - dove abbiamo svolto il nostro Mapping Seminar del team Innovazione di Legacoop Abitanti, un interessante esempio di Rigenerazione Urbana, con un mix di funzioni (alloggi temporanei, servizi socio- assistenziali, orti urbani, uno spazio per eventi) e che sta già esprimendo il suo potenziale di Community Hub del territorio.

Evidentemente questo elenco contiene solo alcune esperienze rappresentative, ma ogni cooperativa sta lavorando su progetti con tratti di innovazione.

I Cantieri in corso

✓ Gestore Sociale Cooperativo

Convinti del ruolo cruciale della gestione rispetto alla tenuta dei valori degli asset e del capitale umano abbiamo fatto un lavoro di codifica e consolidamento delle competenze. Al momento sono circa 2000 gli alloggi gestiti nell'ambito del FIA, ed è stato attivato un Network Nazionale per fornire attività di gestione di interventi di Social Housing sulla base di un modello di funzioni e procedure consolidate.

Uno degli ultimi risultati è stato l'affidamento di un incarico per la Gestione di servizi di P.F.C.M da parte di Fabrica Sgr - Fondo Esperia che ha un perimetro di investimento di 2500 alloggi (Giovedì a Bari il Network – costituito da giovani operatori – ha preso in consegna i primi 230 alloggi).

✓ Riqualificazione energetica

Il Desk di Finabita Conto Termico ha accompagnato la presentazione di progetti di riqualificazione di 500 alloggi e ha promosso l'utilizzo dello strumento presso altre cooperative.

✓ Rigenerazione urbana: ci soffermeremo su questo tema nella sessione successiva nella quale presenteremo il progetto SociABiLiTA

✓ **ACI**

Dentro il percorso di costruzione dell'ACI il settore Abitanti ha lavorato in modo unitario su tre snodi centrali:

- un ripensamento culturale del settore che ha portato a definire delle Linee Guida di Qualità Mutualistica delle Cooperative di Abitanti;
- un lavoro unitario di rappresentanza su temi importanti come la fiscalità immobiliare;
- un lavoro di confronto su modelli di impresa piuttosto diversi e per la nascita di una "Casa Comune" (il 4 Dicembre per la prima volta abbiamo riunito gli organi congiunti).

✓ **La riorganizzazione di Legacoop: partnership progettuale con Legacoop Sociali**

Rispetto al mandato del 39° Congresso che indicava la creazione di un'unica area di rappresentanza (Area Welfare) abbiamo preferito lavorare sui contenuti di una progettualità comune. Come dichiarato nel documento del 40° Congresso siamo convinti che "nell'ambito delle strategie di inclusione il tema della casa è al centro di una nuova visione di welfare dinamica".

C'è un'evoluzione verso forme di Community Welfare, che si costruisce su un principio di sussidiarietà circolare e in questo quadro si collocano nuovi soggetti ibridi. Per intercettare le esigenze di questi soggetti i confini dei settori così come sono stati fin qui intesi costituiscono un limite ed è necessario dotarsi di competenze e conoscenze nuove e trasversali. In questa direzione la cooperazione di abitanti e la cooperazione sociale stanno dando avvio a un percorso strutturato e formalizzato - attraverso il progetto triennale SociABiliTA - che consentirà di integrare competenze e risorse.

✓ **La Sfida 4.0**

Su tutti questi ambiti di azione del nostro settore, da quello produttivo a quello gestionale, il tema della transizione digitale sarà essenziale come "strumento attivatore dei processi di crescita, poiché ne ridisegna strumenti, mercati e modelli di business e ne orienta i processi di sviluppo". Il Direttore Giancarlo Ferrari ci presenterà oggi la risposta di Legacoop: la Rete dei Punti di Innovazione Cooperativa (PICo).

Le attività per il futuro

Due assi di lavoro:

- **Risorse**
- **Inquadramento legislativo**

Risorse

Si sta chiudendo l'azione del Fondo Investimenti per l'Abitare che sta traguardando la produzione di 20.000 alloggi di cui circa 3.000 hanno visto la partecipazione delle cooperative di abitanti come soggetto promotore o gestore.

Le cooperative, come sentiremo nelle relazioni dei territori, continuano ad essere attive sulle risorse regionali messe a disposizione anche in un importante ruolo di advising sui nuovi bandi.

Si tratta ora di preparare una nuova stagione in un quadro di politiche abitative pubbliche pressoché assenti.

Gli elementi innovativi che riguardano l'abitare definiscono essenzialmente un nuovo rapporto Pubblico/Privato, si tratta di "politiche implicite" che emergono da un quadro di evidenze empiriche, più che un disegno unitario.

Si assiste a una nuova interazione tra istituzioni e destinatari evidentemente orientata a valorizzare il contributo dei privati e del terzo settore, a un approccio di capacitazione, in un intreccio tra pratiche e politiche con un carattere di innovazione incrementale: nell'ultimo decennio si è assistito a una nuova governance del tema casa con un ingresso sempre più rilevante del Terzo Settore Abitativo e delle fondazioni bancarie, che hanno avviato la costruzione di una "sussidiarietà orizzontale".

Per il sistema delle Cooperative di Abitanti si tratta di inserirsi in questa traiettoria tracciata.

In alcuni territori si prospettano investimenti rilevanti fondati proprio su questa logica multi-attoriale: ad esempio a Milano si prevedono nei prossimi 10 anni 10 miliardi di investimenti con una presenza di spesa e progettualità pubbliche (dal 30% al 70%), dove l'iniziativa pubblica rappresenta il motore dell'iniziativa privata, con un progetto sulle nuove periferie e sugli scali ferroviari che verranno trasformati in nuovi quartieri residenziali e direzionali. Complessivamente si parla di 1,2 milioni di metri quadrati dove il 30% delle costruzioni sarà destinato all'housing sociale. Il Presidente di Fondazione Cariplo ha appena annunciato la nascita di una nuova sgr Redo che metterà in campo 600 milioni di euro per l'Housing Sociale.

Sono dei segnali, ma evidentemente vanno intercettate anche altre risorse e nuove modalità di azione, anche in altri territori.

Le strade su cui lavoreremo a livello associativo:

- **l'Impact Investing:** di questo parlerà Fabio Bastianelli nel presentare il progetto intersettoriale Sociabilità, insieme ad Angela Pavesi e Roberto Randazzo del Politecnico di Milano;

- una **Piattaforma Nazionale** per intercettare risorse europee.

Il Rapporto della Commissione europea “Boosting Investment in Social Infrastructure in Europe” di gennaio 2018, stima un vuoto di investimenti in alloggi a prezzi accessibili e sostenibili di circa 57 miliardi di euro. Insieme a Fondazione Housing Sociale stiamo lavorando alla creazione di una Piattaforma Nazionale che rappresenti gli operatori pubblici e privati dell’Abitare come un sistema unitario, pur dando risposte a target diversi, con l’obiettivo inedito di fare un pooling delle risorse europee della prossima programmazione. Su proposta di Legacoop Abitanti presenteremo in maniera congiunta questa Piattaforma in un’iniziativa istituzionale della Commissione economica per l’Europa delle Nazioni Unite il 7 Giugno a Lione, alla presenza della Commissione Europea e della BEI.

Inquadramento legislativo

Da diversi anni la cooperazione di Abitanti si sta interrogando sulla complessità del proprio oggetto sociale, sulla natura del proprio scambio mutualistico, sul modello di impresa al punto di aver cambiato il nome stesso dell’associazione. Ora forse si tratta di tentare (di nuovo “Tentativi di” Rivoluzioni Abitative) un altro passaggio; lo esprimono con determinazione le interviste del Team Innovazione.

Tutte le considerazioni fatte precedentemente sul cambiamento profondo dello scenario di riferimento:

- politiche abitative che formalmente riconoscono la casa come servizio
- la casa riconosciuta come Infrastruttura Sociale anche a livello europeo
- una promozione e governance dei progetti di tipo multi attoriale
- assetti che fanno leva su principi di mutualismo allargato e non solo fra “pari”

non possono che richiedere una revisione normativa coerente a questi presupposti, che riconosca il ruolo della Cooperazione di Abitanti non solo nell’assegnazione di una casa ma come facilitatore e perno di processi che leggono la complessità della domanda del territorio e della comunità e costruiscono progetti capaci di trasformare i bisogni in relazioni abitative. L’ufficio legislativo di Legacoop, che ringraziamo, ha espresso la disponibilità a seguire questo percorso, e l’associazione metterà in campo un gruppo di lavoro e delle competenze sulla materia.

Chiudo ringraziando questa presidenza collegiale che sostiene il lavoro associativo in un clima di collaborazione vera, e Fabio Bastianelli e Sara Zoni di Finabita con cui cerchiamo di mantenere un filo sull’innovazione.

Rossana Zaccaria – Presidente Legacoop Abitanti