



legacoop
ABITANTI

Cambiare l'Abitare Cooperando

Rossana Zaccaria

Roma, 21.3.18



DOVE SIAMO – TRE *flash*

- **Rapporto Banca d'Italia:** il rischio **povertà** è salito al **23%** (19,6% nel 2006), il massimo storico. L'incidenza di questa condizione interessa soprattutto le famiglie giovani, del Mezzogiorno, o degli immigrati.
- 19 Marzo meeting nazionale sull'*impact investing* dal titolo **“Unlocking Impact Capital”** - *Confronto su outcome fund* inserito nell'ultima Legge di Stabilità: un meccanismo di elaborazione di politiche pubbliche e progettualità sociali in cui la Pubblica Amministrazione elabora il progetto, il privato investe legando i suoi capitali a un obiettivo sociale che deve essere raggiunto e il Terzo Settore realizza il progetto sottoponendosi alla valutazione dei risultati ottenuti.
- L'indagine SWG (giugno 2017) rispetto alla dimensione dei profili valoriali e delle spinte all'azione: disponibilità **all'impegno personale del 24%** per **“condividere, fare le cose con gli altri”**; il 35% considera la **“condivisione dei servizi”**, nell'ambito delle nuove forme di organizzazione micro-economica (condivisione, riuso, dono, ecc.) una delle migliori risposte ritiro del welfare tradizionale.

**Oggi Giornata della Memoria e dell'Impegno
in ricordo delle vittime innocenti delle mafie**

Abitare come “snodo” del Welfare

- Negli ultimi anni **l’abitare** è stato un elemento che **ha trainato** molte iniziative finalizzate a garantire il diritto a una **città accessibile** e a migliorare la qualità della vita nei contesti urbani e nelle periferie.
- Le esperienze abitative che sono state capaci di sperimentare modelli diversi hanno disegnato **infrastrutture sociali innovative** attraverso **nuovi paradigmi di welfare**.
- Negli interventi di housing sociale, comunità coese e solidali assumono un ruolo chiave nel supporto alla sostenibilità dell’intero progetto: la **sostenibilità sociale**, raggiunta anche attraverso la qualità dell’abitare e la creazione di relazioni di buon vicinato, ha mostrato di avere una capacità intrinseca nell’innescare un ciclo virtuoso che contribuisce al miglioramento della **sostenibilità economico-finanziaria** dell’iniziativa.

Gestore Sociale – L'avvio del percorso

Dal Glossario: per Gestore Sociale (GS) si intende il soggetto capace di integrare l'insieme delle attività connesse alla gestione e amministrazione degli asset immobiliari nonché alla gestione della comunità insediata e delle relazioni tra le persone che vi abitano.

Parallelamente alle attività di Property e Facility Management finalizzate a preservare il valore immobiliare del costruito, il gestore sociale dunque si caratterizza per la centralità riservata all'inquilinato beneficiario dei servizi (Del Gatto, Pavesi e Ferri, 2012).

La “cifra” innovativa del soggetto Gestore Sociale è sostanzialmente quella di integrare competenze di hardware e software rispetto all'abitare.

Cambiare l'Abitare Cooperando

Titolo mutuato da **Cambiare l'Italia Cooperando** – il progetto dell'Alleanza delle Cooperative Italiane per il paese.

Nell'ambizione del progetto Cambiare l'Abitare Cooperando ci sono tutte le declinazioni semantiche di questo termine:

- la condivisione di una sfida di **innovazione sociale** con gli attori coinvolti in questo processo;
- la **collaborazione tra gli abitanti e i soggetti gestori** che promuovono e facilitano processi di comunità generative;
- la costruzione di un percorso di **trasformazione identitaria** del modello cooperativo.

Funzioni Caratteristiche del GS

- Rappresenta l'**anello di congiunzione tra la comunità di abitanti e gli investitori** per la posizione di prossimità con l'inquilinato;
- Identifica i nuovi fabbisogni in anteprima e fornisce, secondo una logica di **feedback continuativo**, le indicazioni per adeguare l'offerta abitativa in linea con la domanda espressa;
- Coniuga la finanza immobiliare con lo sviluppo urbano sostenibile attraverso **una logica di partnership pubblico-privata collaborativa**;
- Realizza una gestione tecnico-economica di beni immobili, attraverso metodi e strumenti per la **valorizzazione dell'ambiente costruito e delle sue componenti materiali** (patrimonio immobiliare) e **immateriali** (persone, legami e reti solidaristiche).

Il libro – Il progetto

IL LIBRO- Offre una visione plurale della figura del Gestore Sociale, delineata grazie alla molteplicità dei punti di vista dei soggetti coinvolti che vanno dalla finanza, all'advisoring, alla ricerca, ai gestori impegnati sul campo, al contesto internazionale, fino ad arrivare agli abitanti.

CONTENUTI MULTIMEDIALI – QR CODE- Questi diversi sguardi e voci sono stati raccolti attraverso interviste e video curati da Legacoop Abitanti e sono presenti nel libro in formato multimediale.

Obiettivi Raggiunti

- Codifica di **procedure e processi operativi**
- Definizione di **livelli di *performance* e risultati attesi**
- Individuazione di **elementi economico-finanziari** delle diverse fasi del processo
- Creazione di **una rete di soggetti in grado di agire a livello nazionale**
- Definizione di un ***track record cooperativo*** delle esperienze in atto
- Evidenziazione, attraverso un confronto metodico con i modelli di gestione del RE, della funzione del Gestore Sociale come **un asset essenziale** per i progetti abitativi complessi

Scenario di sviluppo: in progress

1. Avviato il processo per la creazione di una **Start- Up cooperativa al SUD** per gestire interventi dove tensione abitativa e povertà sociale sono maggiori
2. Consolidamento di una **Rete Intersettoriale** di soggetti che ampliano l'offerta di infrastruttura sociale legata all'abitare e alla rigenerazione urbana
3. Definizione e applicazione di un modello per la **Valutazione dell'Impatto Sociale** generato dall'azione del Gestore Sociale e in generale del Welfare Abitativo, con l'obiettivo di rendere valutabili i risultati intangibili derivanti dalla capacità di trasformazione dei bisogni sociali in servizi, dall'applicazione di sistemi di ingaggio delle comunità, dalla creazione di contesti di vita collaborativi, proattivi e scalabili fino alla generazione di nuove economie di scala.

1. Start-Up e 2. Reti Intersectoriali

1. **Start Up al Sud** - Avviato un percorso per la creazione di una Start Up cooperativa al Sud che trasferisce competenze consolidate (cooperative già strutturate) e intercetta soggetti territoriali, radicati e “sensibili”, e definisce una rete con Fondazioni Bancarie (avviata interlocuzione con Fondazione con il Sud) e attori locali.

2. Avvio di **un sistema intersettoriale** per il Welfare abitativo con Cooperative di Abitanti che con Cooperative Sociali (per i servizi) e con *service provider* (sistemi gestionali) assumono la forma di **strutture di governance innovative** che possono essere:

- temporanee e flessibili;
- create ad hoc e focalizzate sulla specializzazione del servizio;
- territoriali e dunque promotrici di sviluppo di reti locali.

3. Welfare Abitativo e Valutazione di Impatto

Gli **investimenti a impatto sociale** rappresentano uno strumento finanziario in **forte crescita** a livello mondiale tra quegli investitori orientanti a generare, attraverso il proprio capitale investito, impatti positivi sulle comunità .

➤ Nel 2017 **aumento del 17%** dei capitali investiti su questa asset class.

Questo scenario determina per le Cooperative - **di abitanti e sociali** - la priorità di dotarsi di strumenti evoluti.

Un progetto per il futuro prossimo:

- 1) Dotarsi di strumenti di valutazione** che siano in grado di accettare la sfida di “rendere scalabile ” la produzione di valore sociale;
- 2) Intercettare e trasformare la domanda di investimenti a impatto sociale, pubblici e privati, potendo incidere sulla progettazione e l’intenzionalità *ex-ante***
- 3) Rendicontare un track record** che consenta di assumere la funzione di “**soggetti garanti**” nella costituzione di forme di partenariato pubblico- privato per l’erogazione del servizio di pubblico interesse



www.legacoopabitanti.it