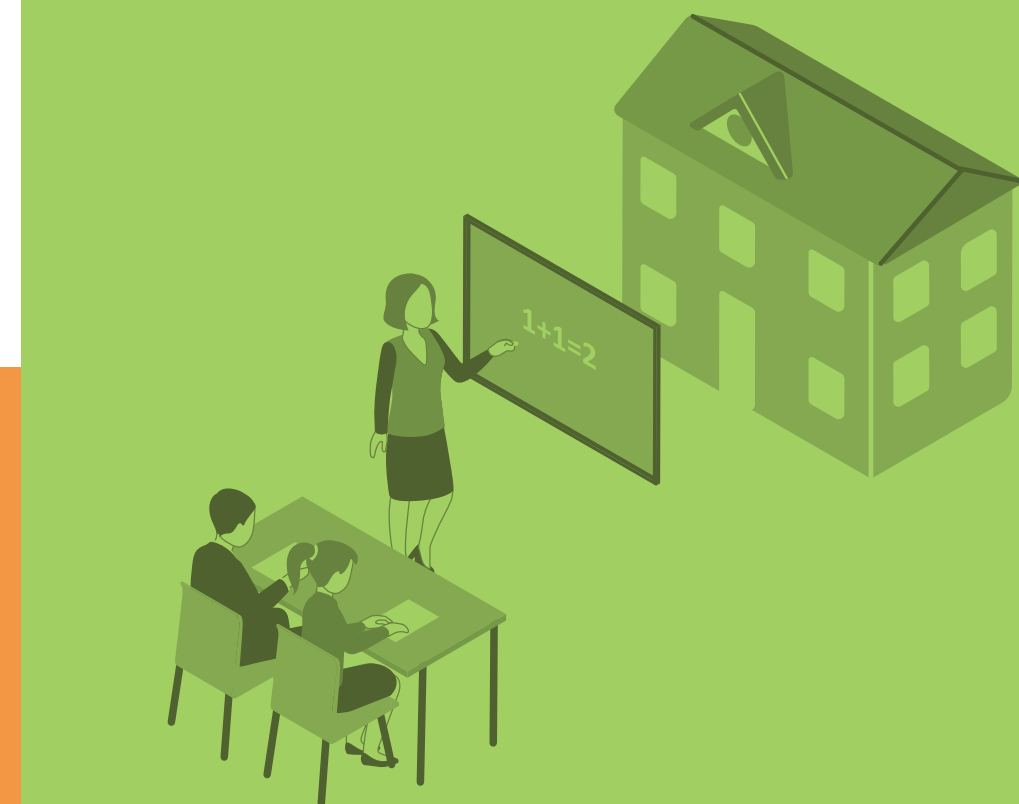




Verso distretti mutualistici

Relazione di Rossana Zaccaria
Presidente Legacoop Abitanti

29.09.20
ASSEMBLEA
CONGRESSUALE



Prima “suggerimento”

Il 6 ottobre, nell'incontro delle Nazioni Unite con i sindaci delle più importanti città del mondo, il tema di una casa economicamente sostenibile è tra le priorità di quella che sarà la Dichiarazione di Ginevra.



Geneva Declaration of Mayors

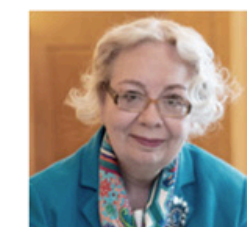
Mayors will come together on 6 October 2020 to endorse the Geneva Declaration of Mayors which calls for ambitious action to:

-  Strengthen the resilience of our cities
-  Ensure urban transport is sustainable
-  Take ambitious climate action
-  Ensure housing is affordable, healthy and adequate
-  Make our cities greener
-  Make cities more equitable and inclusive
-  Accelerate the transition to sustainable energy
-  Turn these aspirations into reality

Speakers



Olga Algayerova
Executive Secretary,
UNECE



Tatiana Valovaya
Director-General of
the United Nations
at Geneva



Sami Kanaan
Mayor of Geneva,
Switzerland



Giuseppe Sala
Mayor of Milan,
Italy



Hazel Chu
Lord Mayor of Dublin,
Ireland



Ilсур Metshin
Mayor of Kazan,
Russian Federation



Lisa Helps
Mayor of Victoria,
Canada



Kostas Bakoyannis
Mayor of Athens,
Greece



Susan Aitken
Leader of Glasgow
City Council,
United Kingdom



Erion Veliaj
Mayor of Tirana,
Albania



Maia Bitadze
Deputy Mayor of Tbilisi,
Georgia



Bill Peduto
Mayor of Pittsburgh,
USA

(and many more)

Seconda “suggerzione”

MILANO | Notizia del 20 settembre

Una stanza in affitto per uno studente?

565 euro, in media.

Come nel 2019, prima della pandemia.

- Nel frattempo le disponibilità sono aumentate del **290%**
- **12mila residenti** se ne sono andati
- **17mila famiglie** hanno chiesto aiuto al Comune perché non riescono a pagare l'affitto
- **40mila persone** sono in totale sofferenza abitativa sul mercato privato.

Si assiste a:

- *una incongruenza tra andamento del mercato e andamento del bisogno*
- *impossibilità del pubblico di coprire le esigenze*

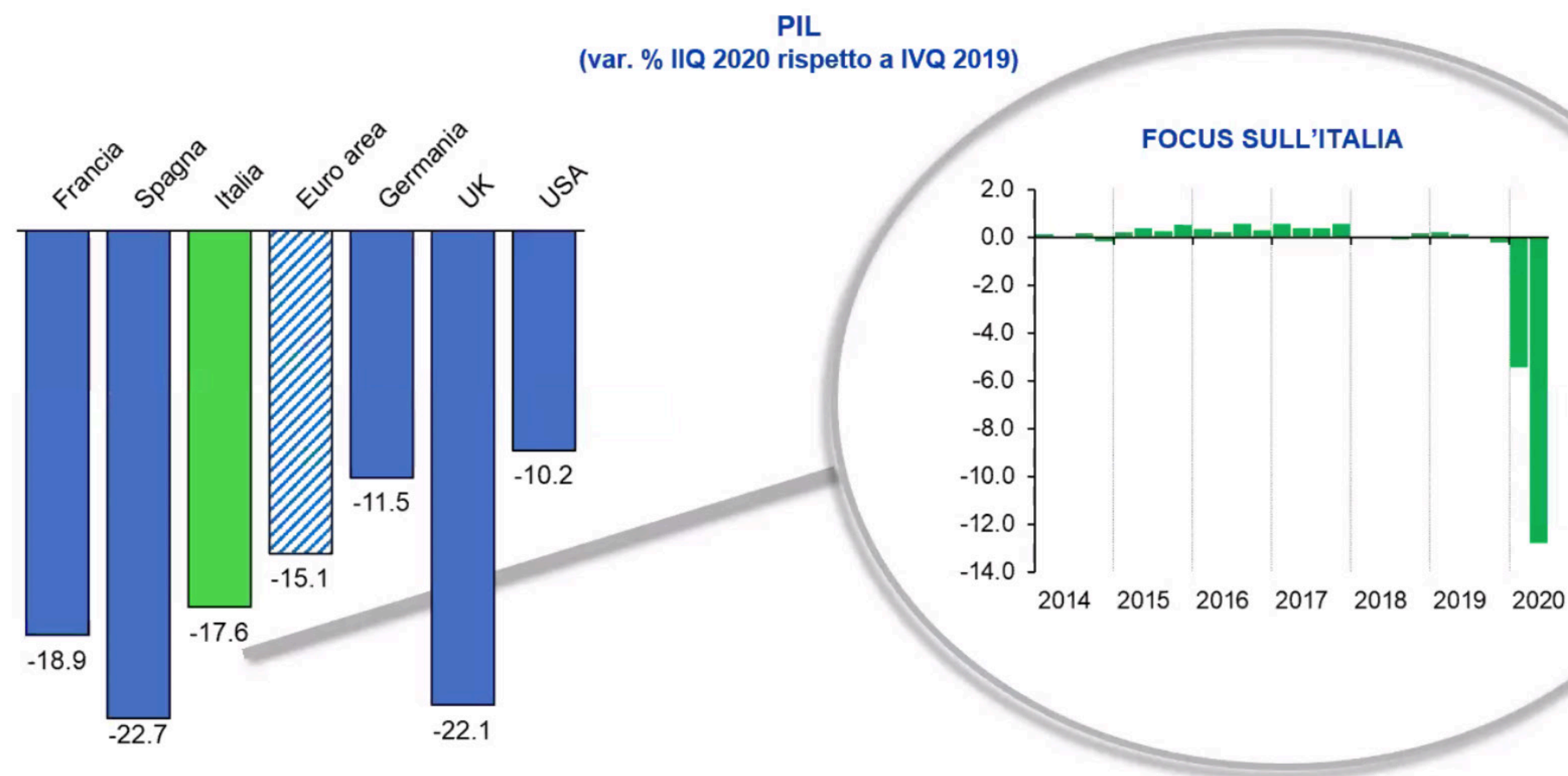


Terza “suggerzione” | 1

**Straordinarietà
di questa crisi
da un punto di
vista economico**

... ha investito anche l'Italia...

In linea con le nostre previsioni: non si era mai verificata una caduta di questa intensità



Fonte: Elaborazioni Prometeia su National Statistical Offices

Terza “suggerzione” | 2

**Straordinarietà
delle risorse
in arrivo**

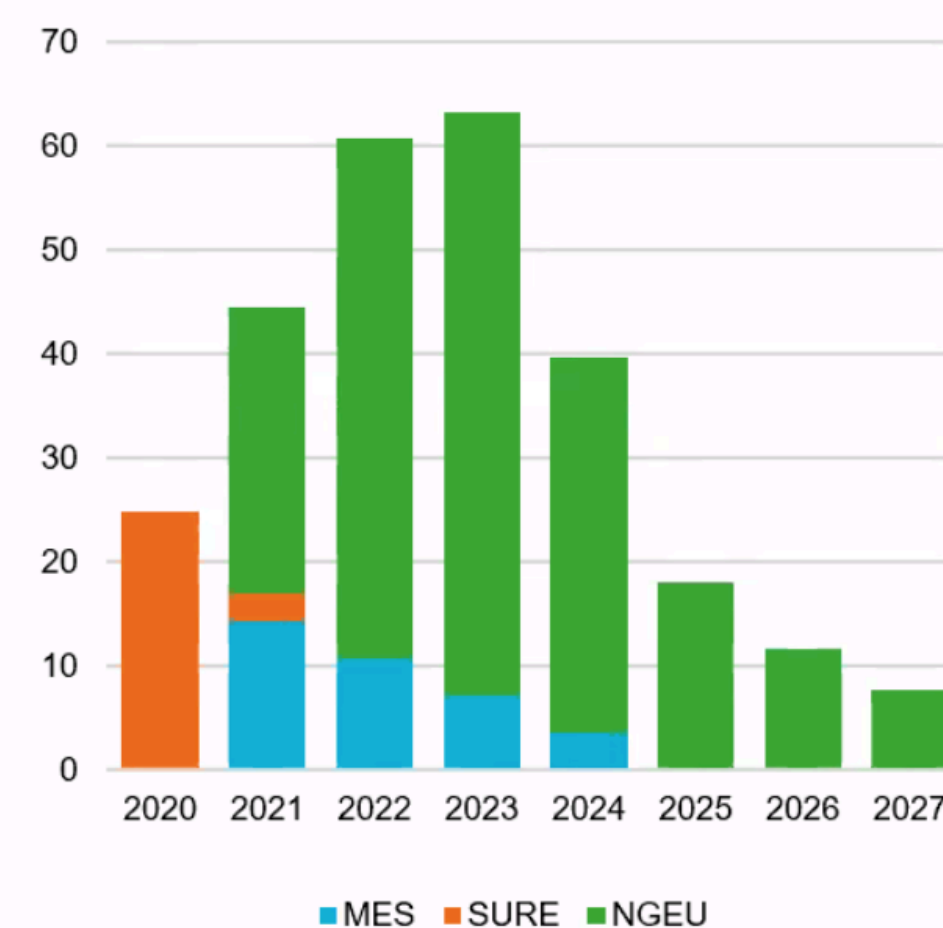


I fondi europei: ipotesi del potenziale di finanziamento/spesa

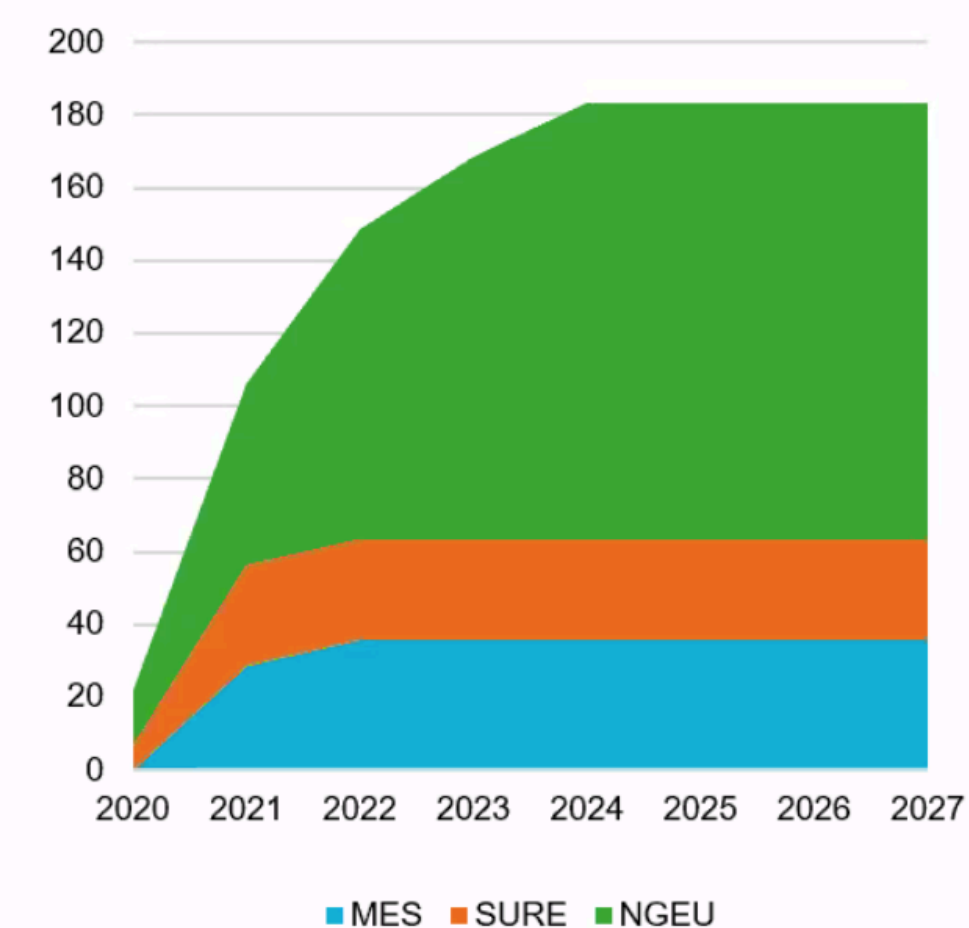
Potenziati per l'Italia

TOTALE	270
In % del PIL 2019	15.1
MES	36
SURE	27
NGEU	207
- di cui: grants	87

FLUSSI DI SPESA, miliardi di euro



ACCUMULO DI DEBITO, miliardi di euro



Terza “suggerzione” | 3

I FONDI EUROPEI

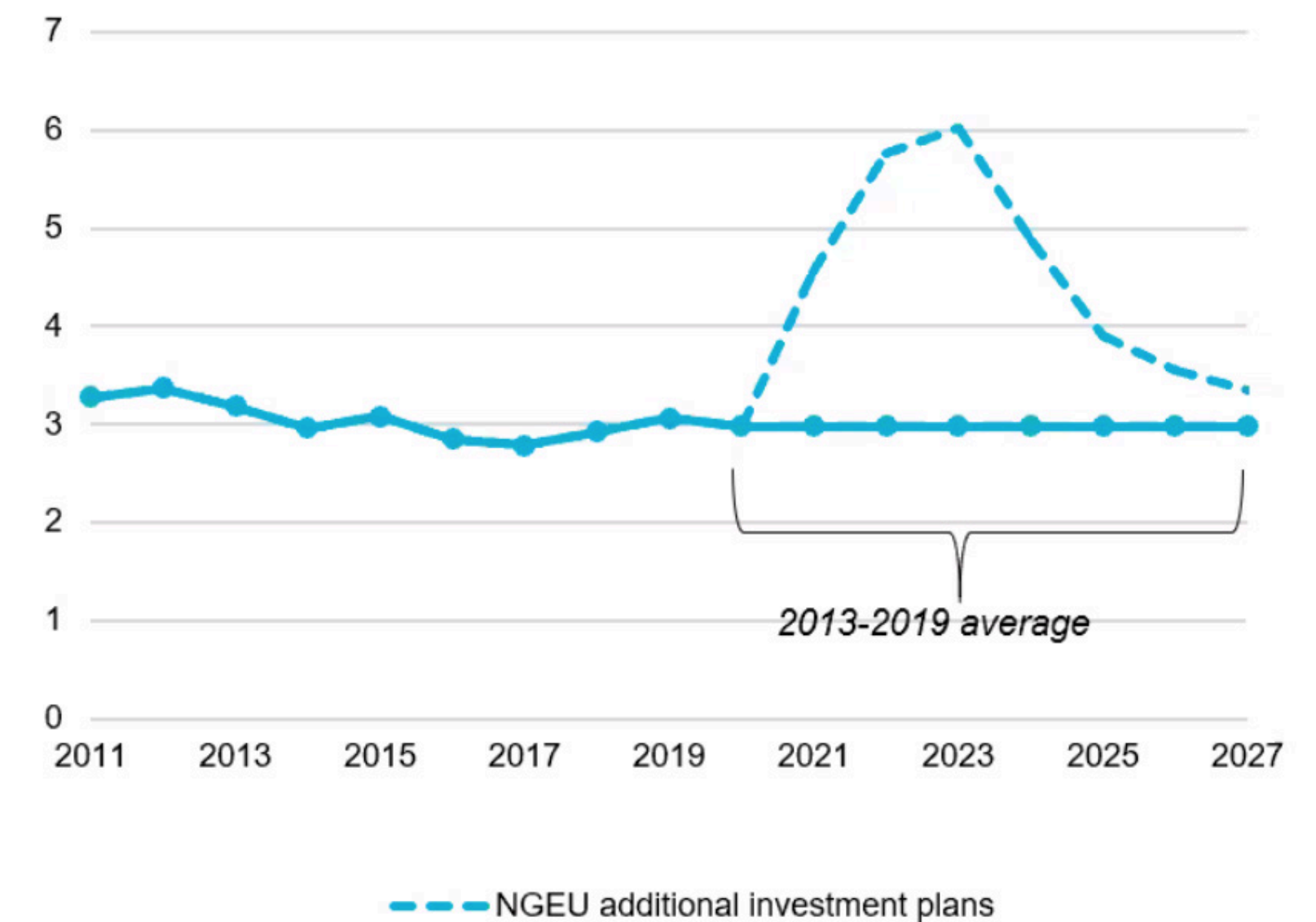
Criticità

Risorse potenziali molto importanti, ma l’impatto sulla crescita del PIL è condizionato da:

- Quota delle **spese effettivamente aggiuntive**
- **Profilo temporale** della spesa: concentrare la spesa nei primi anni ha un maggiore effetto di impulso, ma alcuni **punti critici**:
 - ❖ il primo fa riferimento al fatto che una suddivisione in quote più costanti consentirebbe di mantenere il sostegno su un numero maggiore di anni
 - ❖ il secondo, forse più importante, riguarda la capacità di spesa, ovvero la capacità di **implementazione**



SPESA AP IN INVESTIMENTI E CONTRIBUTI AGLI INVESTIMENTI (% DEL PIL)

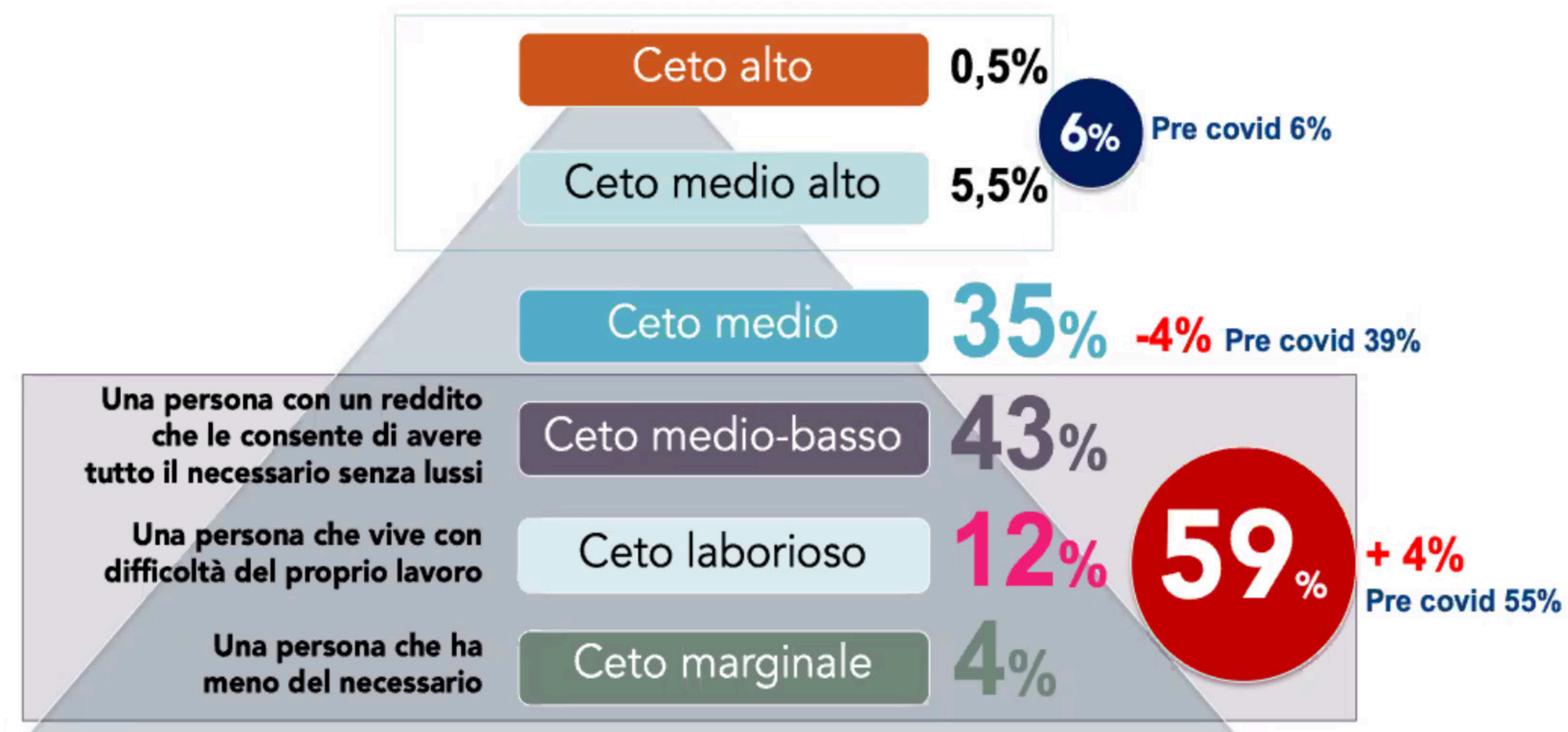


Fonte: Elaborazioni Prometeia su dati Istat

Quarta “suggerzione” | 1

L'evoluzione delle classi sociali impressa dal Covid

□ In base al suo reddito e alle sue condizioni di vita, a quale classe sociale ritiene di far parte?

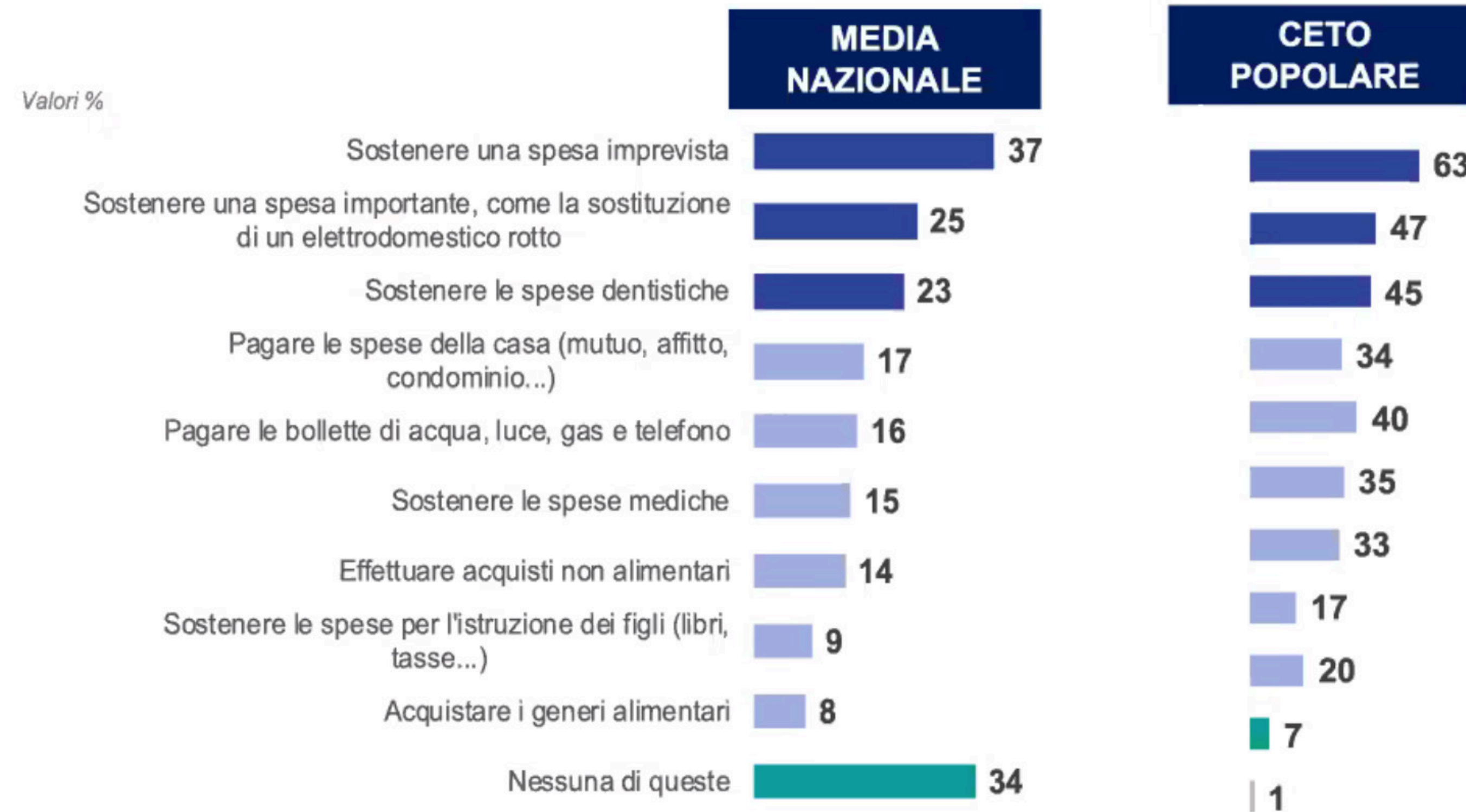


Quarta “suggerzione” | 2

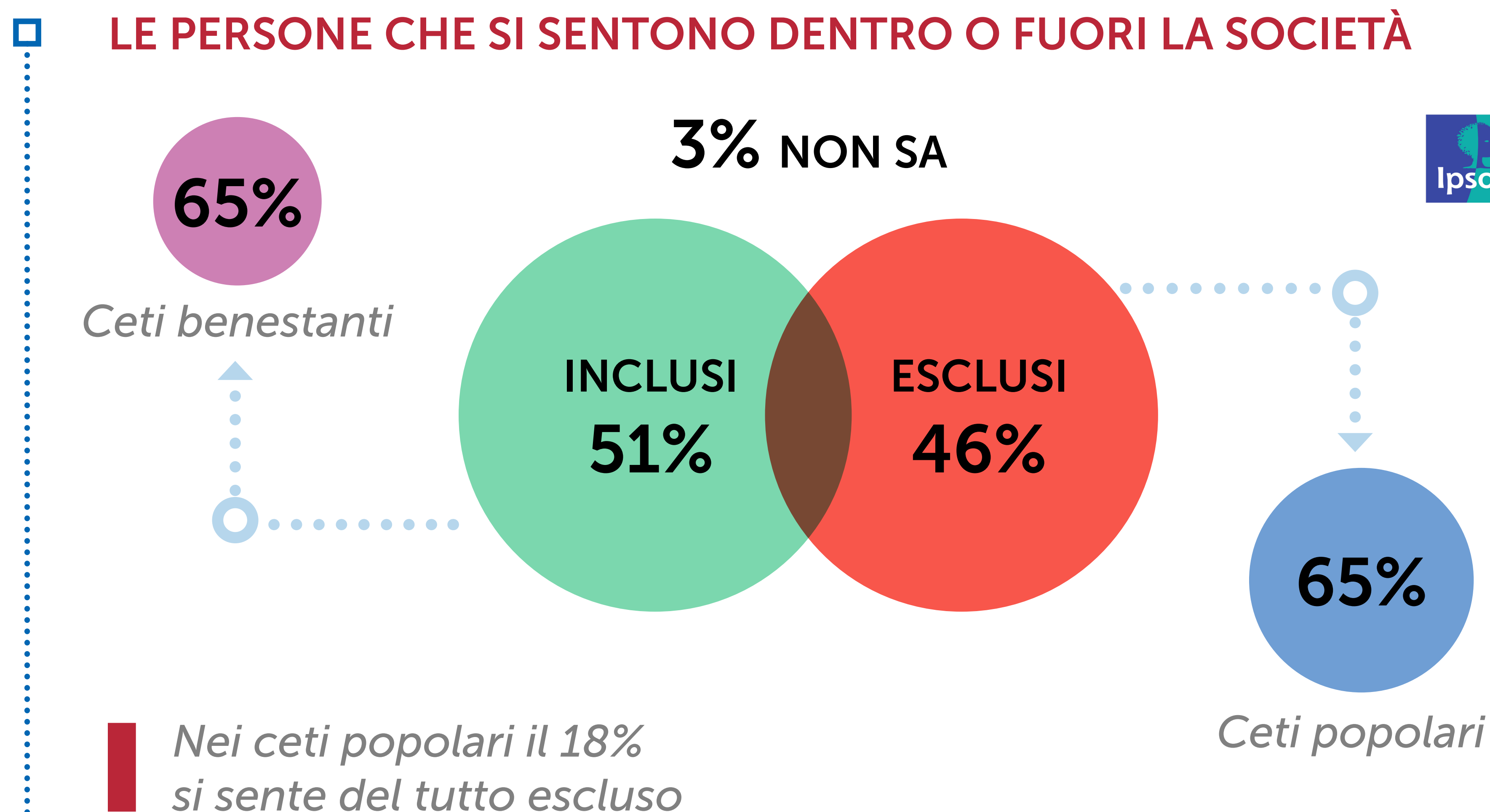
Un quarto delle famiglie è in difficoltà. Tra i ceti popolari quasi il 50%



In questo periodo, la mia famiglia ha difficoltà economiche a ...



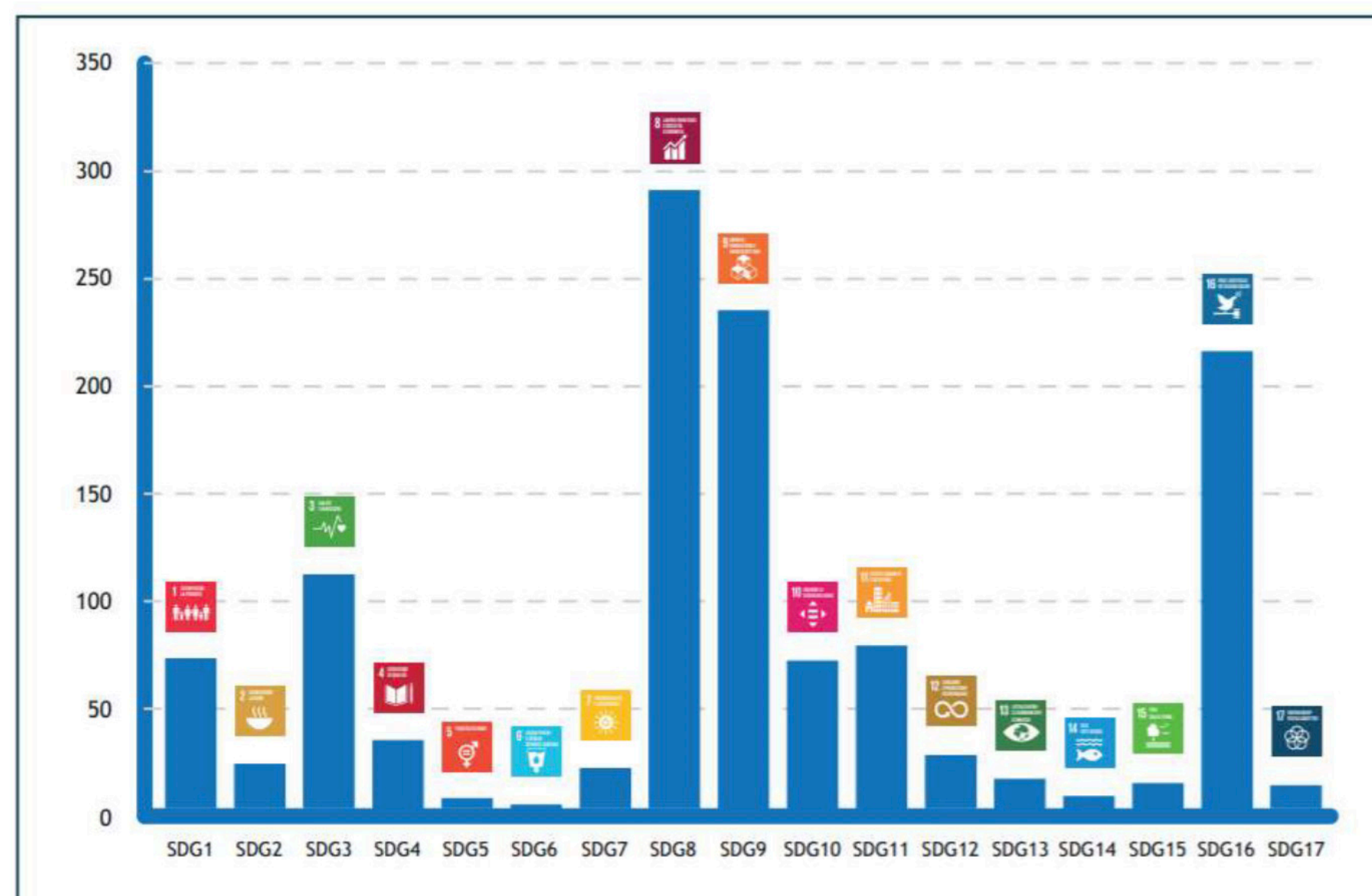
Quarta “suggerzione” | 3



Quinta “suggerzione”

Asvis ha analizzato i provvedimenti del governo durante la pandemia rispetto ai 17 SDG's ed è evidente che il **Goal 11 Smart Cities and Communities** richiede ancora interventi.

L'analisi degli interventi del Governo in risposta alla crisi



FESTIVAL DELLO SVILUPPO SOSTENIBILE 2020

ASVIS Alleanza Italiana per lo Sviluppo Sostenibile

SOSTENIBILITÀ. È ORA DI AGIRE.

CALENDARIO EVENTI
22 SETTEMBRE | 8 OTTOBRE

Sesta “suggerzione”

IL PARADOSSO

L'agire abitativo in forma collaborativa è stato apparentemente delegittimato a causa delle misure di distanziamento sociale.

È evidente invece che **i progetti di edilizia residenziale sociale in cui la casa è stata concepita come servizio sono quelli che hanno manifestato una capacità di resilienza**: un'offerta di cura e di relazioni di prossimità hanno saputo costituire una piattaforma di sicurezza e di accompagnamento.

Al contrario luoghi di concentrazione delle fragilità hanno manifestato tutti i limiti dei sistemi chiusi, fino a portare alle conseguenze più tragiche.



Per il futuro si pone un'alternativa tra un modello post pandemia di frammentazione o al contrario dove la struttura architettonica organizza relazioni sociali di potere distribuito, di empowerment delle comunità attraverso i singoli.

VISIONARI

con i piedi per terra

È l'architettura del manufatto casa che ce lo insegna: per avere finestre sul mondo bisogna prima aver fatto le fondamenta. Adesso il fondamento di un pensiero sull'abitare ha il compito essenziale di scegliere delle priorità e agire: pensare a una polis della convivenza, affrontare le disuguaglianze, attrezzarsi per essere tra gli attori del cambiamento, e non solo modesti profeti.

Questa pandemia con la quarantena prima e questo tentativo di ripartenza oggi, ci sta insegnando come **lo spazio, la città pubblica e la dimensione privata della casa, siano due categorie essenziali del progetto sociale**, con un nesso imprescindibile tra la qualità dei luoghi e la qualità della vita individuale e collettiva.



DERIVE E APPRODI

Bilancio sociale di mandato 2016-2020

Il bilancio è corredato da una bibliografia digitale - con QR Code - che contiene tutti i contributi di articoli e pubblicazioni.

Il bilancio ha uno sguardo a ritroso sul punto di avvio, dalle **"Derive"** – in un doppio significato di deviazioni negative, degenerazioni del modello e di avvio di percorsi creativi e generativi - per arrivare a descrivere gli **"Approdi"**.



APPRODI PRINCIPALI

1. Riposizionamento

Nel 2017 Legacoop Abitanti e il DABC del Politecnico di Milano hanno avviato un **percorso di ricerca condiviso con la finalità di tracciare un cammino culturale sui valori espressi dal sistema cooperativo negli interventi di housing sociale.**

Le esperienze che sono state mappate sono innumerevoli, e rappresentano una complessità di modelli abitativi e finanziari che testimoniano un track record e una competenza acquisita sul campo che richiede oggi di essere estesa e sostenuta.



APPRODI PRINCIPALI

RIGENERAZIONE URBANA

HOUSING SOCIALE

GESTIONE SOCIALE

2. Welfare Abitativo e Interesettorialità Abitare l'innovazione sociale

“ È stato creato il coordinamento strutturale, Legacoop Abitanti-Legacoop Sociali con un documento strategico condiviso.

Le due associazioni e Finabita hanno avviato con il sostegno di Coopfond, un percorso intersettoriale di ricerca «**SociABiliTA – Generare valore sociale nell'abitare e nelle prospettive di rigenerazione urbana**». Questo percorso vede la **collaborazione**

interdipartimentale del Real Estate Centre del DABC e di Tiresia del Dipartimento DIG. Il progetto sta ridisegnando il ruolo e il modello di azione delle cooperative di abitanti e sociali secondo un approccio integrato negli interventi di rigenerazione urbana attraverso l'elaborazione di modelli alternativi per dare nuovo slancio a investimenti immobiliari e infrastrutturali, nei quali la generazione di valore sociale possa diventare parte integrante delle azioni di sviluppo nei territori.

APPRODI PRINCIPALI

3. Politiche



L'Alleanza delle Cooperative Italiane Abitanti, dopo molti anni di assenza di una politica strutturale per la casa, ha avanzato una proposta di un Piano Nazionale di Edilizia Residenziale Sociale nell'ambito di interventi di Rigenerazione Urbana, finalizzato all'incremento di patrimonio a costi accessibili e al sostegno delle persone.

Durante questi mesi sono state diverse le proposte di Legacoop Abitanti sui vari decreti tra cui:

- **Strumenti di sostegno all'affitto:** chiesto insieme ad altri attori e ottenuto un incremento di 160 milioni di euro del Fondo Sostegno all'Affitto
- **Superbonus 110%:** incluse le cooperative a proprietà indivisa

4. Gestore sociale

*A seguito di un percorso laboratoriale condotto in collaborazione con FHS, POLIMI DABC e di un processo imprenditoriale è nato il **Network Social Housing Coop – Net***



APPRODI PRINCIPALI

5. Azioni e politiche per l'efficienza energetica

Legacoop Abitanti ha sostenuto due tipi di azioni

- **Azioni di accompagnamento alle cooperative volte a favorire l'utilizzo di incentivi:** dal 2016, è stato attivato il servizio "Desk Conto Termico".
- **Promozione di azioni legislative:** Legge di Bilancio 2018 – estensione Ecobonus e Sismabonus alle cooperative di abitanti a proprietà indivisa/ Legge di Bilancio 2020 – D.L. Rilancio 34/2020

6. L'inquadramento normativo

Dal Monitoraggio alle Proposte

In questi anni, Legacoop Abitanti ha avviato un percorso per verificare l'attualità del modello tradizionale della cooperativa di abitanti, ponendo particolare attenzione alle minacce rappresentate dai vincoli normativi di una legislazione di riferimento molto datata e alle opportunità fornite dall'innovazione legislativa più recente (Impresa Sociale e Cooperative di Comunità).

7. ACI Abitanti

- Condiviso un percorso di riposizionamento del settore
- Sottoscritto un documento di Linee Guida di Qualità Mutualistica delle cooperative di Abitanti

Il programma per il nuovo mandato

DATI SUL BISOGNO ABITATIVO

I nuclei che spendono il 40% o più del loro reddito disponibile per l'abitare sono il 28,2% di quelli con affitto di mercato.

“ Due ricerche di Nomisma ci forniscono alcuni dati: nel 2019 ha definito “Fuori mercato” 10,8 milioni di famiglie (il 41,8% del totale) che sempre di più faticano a sostenere i costi della casa.

Durante il lockdown la percentuale delle famiglie italiane che si è dichiarata in difficoltà nel pagamento del canone d'affitto, dopo l'emergenza sanitaria

Covid-19, è salita dal 9,6% al 24% e oggi sono oltre il 43% le famiglie che temono un peggioramento della propria condizione economica a tal punto da rischiare di non poter sostenere il pagamento dell'affitto (Nomisma, 2020).

Un sondaggio condotto recentemente dalla collaborazione tra SWG e l'Area Studi Legacoop per testare opinioni e percezioni della popolazione di fronte ai problemi determinati dall'emergenza in corso ha rilevato come il 50% di coloro che abitano in affitto pensa che nei prossimi mesi potrà incontrare delle difficoltà nel pagare il canone.

In questo scenario quasi tre intervistati su quattro (il 73%) pensano che sarebbe necessario potenziare le politiche abitative a favore della casa.

POLIS E POLITICHE

FILIERA DELL'ABITARE

In Italia l'attuale risposta alla domanda di abitazioni rappresenta l'**evoluzione di un modello di welfare di tipo centralistico**, con uno schema in cui il servizio abitativo pubblico e quello privato sono quindi stati chiamati a comporre un'**unica filiera dell'abitare sociale** (sono 18.500 i nuovi alloggi sociali in affitto calmierato da realizzarsi entro il 2020 tramite il FIA).

*La Cooperazione di abitanti ha partecipato in varie forme a questo piano, con una **valutazione molto positiva rispetto alle sperimentazioni abitative messe in atto e alle forme di gestione**, e mettendo in evidenza alcune criticità che riguardano in alcuni casi i valori dei canoni, coerenti con la redditività attesa ma talvolta non rispondenti ai bisogni, e un appesantimento dettato da un sistema molto complesso. Inoltre rispetto al fenomeno della marginalità socio-abitativa è evidente che **resta cruciale l'urgenza di rispondere alle crescenti necessità**.*



PROPOSTA

Il Programma nazionale per la qualità dell'abitare

Legacoop Abitanti rimette al centro una proposta per abitare con una misura strutturale che individui una fascia di bisogno abitativo e si ponga l'obiettivo di dare una risposta sociale

La Legge di Bilancio 2020 ha previsto il **Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare**, avviato dalla recente firma del decreto attuativo interministeriale.

“ **È un primo passo per la definizione di politiche abitative in grado di rispondere ai bisogni delle famiglie con maggiori difficoltà, ma presenta tre rilevanti aspetti critici.**

CRITICITÀ

- Soggetti beneficiari esclusivamente pubblici
- Incongruenza tra l'obiettivo previsto di incremento dell'Edilizia Residenziale Sociale e un netto sbilanciamento sull'Edilizia Residenziale Pubblica
- Dotazione finanziaria (poco più di 853 milioni) esigua rispetto alle ambizioni (12,8 milioni per il 2020)

INCLUSIONE SOCIALE E EQUITÀ

Next Generation Eu

Nel Next Generation EU sono previste azioni mirate all'inclusione sociale e all'equità. Il piano da 207 miliardi è una grande opportunità, ma con alcune criticità rispetto all'effettivo impatto sulla crescita del PIL, tra cui la capacità di spesa da parte delle Pubbliche Amministrazioni, che prevede un raddoppio di risorse in investimenti nell'arco di due anni.

Tra le priorità del Recovery Plan occorre individuare progetti in grado di coniugare un'elevata capacità di attivazione economica con un ampio beneficio sociale: la risposta al disagio abitativo, ad esempio.

L'abitare può rappresentare un investimento con prospettive di crescita di medio-lungo periodo sul PIL, se si sarà in grado di trasformarlo in un Hub di innovazione in termini di servizi di cura alla persona, di transizione digitale ed energetica, di costruzione di una nuova polis fondata su integrazione e coesione anche attraverso la valorizzazione del capitale umano.

Il contributo operativo dei soggetti privati costituirebbe inoltre un supporto essenziale per implementare i piani delle PA, sperimentando nuove logiche di co-progettazione.

Implementazione misura strutturale per la casa

PRINCIPALI INDICI PROPOSTA (ALLOGGIO STANDARD DI 60 M²)

Obiettivo previsto

10.000 alloggi in aree di rigenerazione urbana

Costo stimato

Circa 150.000 Euro per alloggio

Quota di autofinanziamento privata

A carico dell'operatore: 20.000 Euro ad alloggio

Quota sostenuta con Debito Bancario

130.000 Euro ad alloggio

Contributo Pubblico

5.000 Euro all'anno per alloggio a sostegno della rata del mutuo

Investimenti Privati previsti per la realizzazione

Circa 1,5 Mld. euro

Nuova occupazione generata

Circa 33.000 / 35.000 addetti diretti

Canone di locazione mensile

320 Euro oltre oneri fiscali e di gestione

- Sperimentazione di modelli abitativi in una logica di mix di target e funzioni, con annessi servizi
- Sperimentazione di strumenti di valutazione dell'impatto sociale sul territorio e sulla spesa pubblica individuando parametri nella logica di indicatori BES (Benessere Equo e Sostenibile)

Verso distretti mutualistici



VERSO DISTRETTI
MUTUALISTICI

Il mondo della cooperazione si propone come soggetto attuatore di un piano di questa natura, mettendo in campo le competenze acquisite dalla cooperazione di abitanti e il suo track record, in un'ottica di **costruzione di una filiera inter-settoriale insieme alla cooperazione sociale per servizi alla persona, e alla cooperazione culturale verso una visione di distretti mutualistici**. Sono ormai molte le esperienze disseminate sui territori, con modelli che includono già tutti questi elementi.

Il passaggio da compiere a livello politico è quello di riconoscere la scalabilità e mettere a disposizione delle risorse pubbliche come leva di quelle private. In questo senso sarà essenziale potenziare strumenti di co-progettazione con le Pubbliche amministrazioni, anche attraverso strumenti non ordinari, e previsti da alcune recenti evoluzioni normative.



Il progetto SociABlLiTA, realizzato con il sostegno di Coopfond insieme a Legacoop Sociali, costituirà uno strumento per avviare nuovi percorsi in tal senso.

Oltre il Decreto Regio del 1938



Per raggiungere l'obiettivo di un abitare trasformativo è necessario ripensare alcuni elementi della forma giuridica della cooperativa di abitazione.

Si tratta di promuovere una riforma chirurgica che superi il riferimento normativo che risale a prima della seconda guerra mondiale, riconoscendo la complessità di uno scambio mutualistico che va oltre il concetto di assegnazione di un manufatto edilizio, prendendo coscienza dell'evoluzione delle normative e delle pratiche, della casa intesa come servizio per le comunità.

Cantiere Europa e casa

- Costruire un percorso di **capacity building** con le cooperative rispetto all'utilizzo delle risorse derivanti da Next Generation EU sui temi Social Housing e Rigenerazione Urbana
- Attivare percorsi intersettoriali per uno scouting di progetti "cantierabili" con una forte vocazione di infrastruttura sociale attraverso la costruzione di una capacità innovativa di partnership che sappia mobilitare Pubblico, Privato e partecipazione
- Il progetto inoltre affiancherà il lavoro del **Comitato Nazione per l'Housing Sociale**

che si è costituito a inizio settembre e che per la prima volta aggrega i soggetti più rappresentativi del settore con l'obiettivo di definire una capacità progettuale comune e condivisa da adottare nello sviluppo di progetti di partenariato pubblico-privato



Federcasa, Legacoop Abitanti, Confcooperative Habitat, Fondazione Housing sociale, Compagnia San Paolo e Fondazione Sviluppo e Crescita CRT

**TEAM INNOVAZIONE
LEGACOOP ABITANTI**

Su questo cantiere riattiveremo il gruppo per raccogliere e preparare le migliori progettualità sui territori

Senior Housing Cooperativo

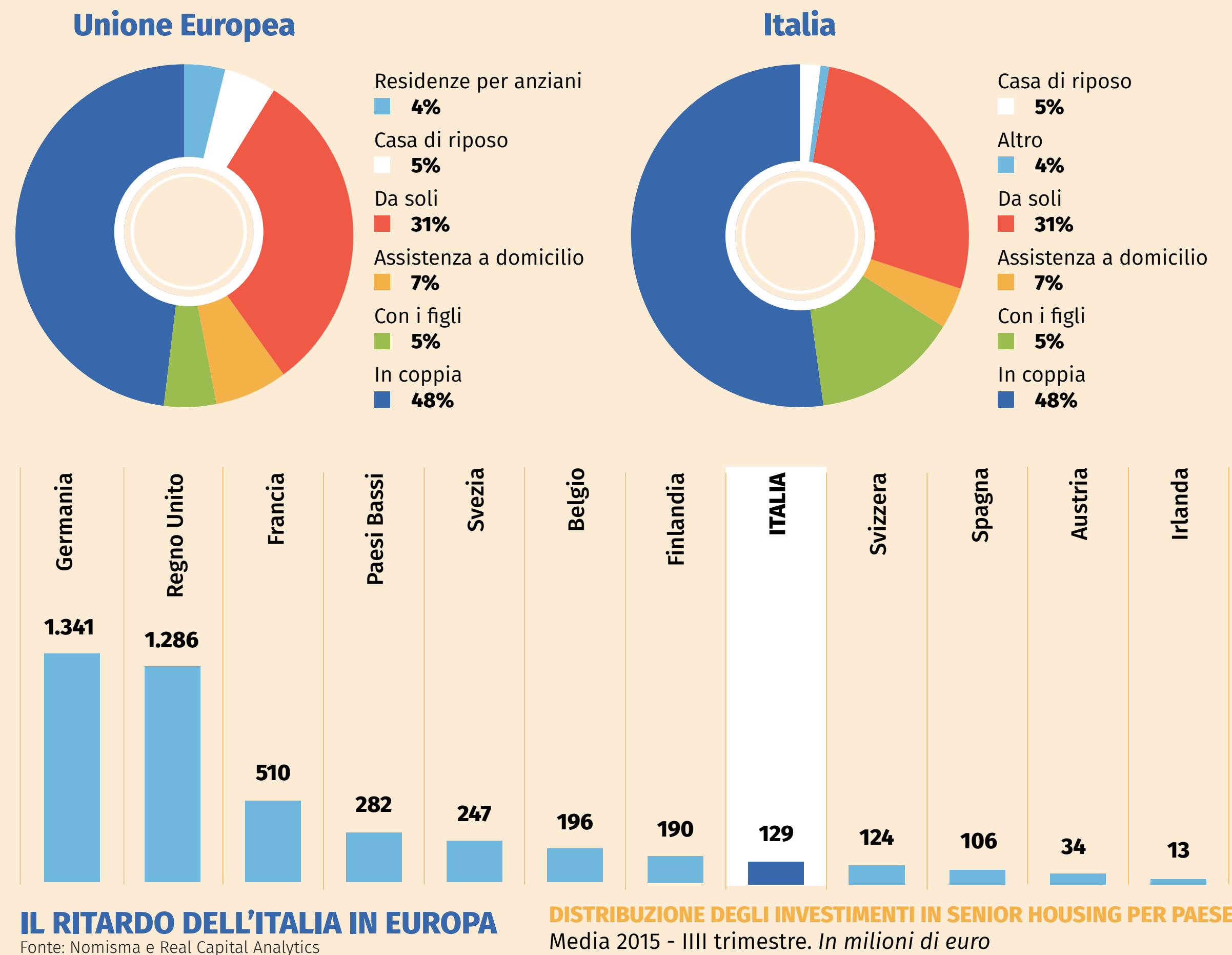
Verso Modelli Intergenerazionali

In Italia il solo sostegno alla vecchiaia impiega più della metà delle risorse destinate alla spesa sociale ma **si esplicita per lo più in erogazioni monetarie** (quali pensioni, indennità di accompagnamento ecc.) e poco nell'offerta di servizi.



La popolazione oltre 65 anni, fra il 2015 e il 2065, crescerà dal 21,7% al 32,6%

L'Italia mostra un certo ritardo nello sviluppo del segmento Senior Housing con ampie possibilità di crescita.



Senior Housing Cooperativo

Verso Modelli Intergenerazionali

OBIETTIVO DEL PROGETTO

Il progetto intende sviluppare un modello cooperativo di offerta di senior housing per un target di anziani trascurato dal mercato, attraverso l'integrazione di competenze intersettoriali, e verso lo sviluppo di un modello abitativo aperto ad evoluzioni intergenerazionali.



www.legacoopabitanti.it