



POLITECNICO
MILANO 1863

DIPARTIMENTO DI ARCHITETTURA,
INGEGNERIA DELLE COSTRUZIONI
E AMBIENTE COSTRUITO

OSSERVATORI DABC

**WELFARE ABITATIVO, COOPERAZIONE E
VALORIZZAZIONE DELL'AMBIENTE COSTRUITO**

Via Ponzio 31 - 20133 Milano (MI)
tel. 02 2399 6237
website www.abc.polimi.it

Stefano Capolongo
Direttore Dip. ABC
direttore.abc@polimi.it



POLITECNICO
MILANO 1863

DIPARTIMENTO DI ARCHITETTURA,
INGEGNERIA DELLE COSTRUZIONI
E AMBIENTE COSTRUITO

OSSERVATORI DABC

WELFARE ABITATIVO, COOPERAZIONE E VALORIZZAZIONE DELL'AMBIENTE COSTRUITO

Gli **Osservatori DABC post-COVID19** nascono da un'iniziativa promossa dal Dipartimento ABC del Politecnico di Milano (Direttore Prof. Stefano Capolongo) in rappresentanza della multi-disciplinarietà dei diversi Settori Scientifico Disciplinari presenti all'interno del Dipartimento. Gli **Osservatori** esprimono linee di indirizzo programmatiche sotto forma di "decalogo/manifesto" sui temi dell'Architettura, Città, Salute e Benessere, ovvero della progettazione e gestione dell'ambiente costruito, quali sistemi resilienti e adattivi alla pandemia.

Copyright © Politecnico di Milano

Dipartimento di Architettura, ingegneria delle costruzioni e ambiente costruito (ABC) 2020. Tutti i diritti sono riservati.

Via Ponzio 31 - 20133 Milano (MI)
tel. 02 2399 6237
website www.abc.polimi.it

Stefano Capolongo
Direttore Dip. ABC
direttore.abc@polimi.it

INQUADRAMENTO DEL TEMA

In tutta Europa (Housing Europe, 2019) da più di un decennio, nelle esperienze più avanzate di housing sociale (HS), si manifesta un allargamento del perimetro dell'abitare al più ampio sistema delle relazioni tra abitanti, attraverso la creazione di spazi comuni destinati a servizi collaborativi e di mutuo aiuto, in una dimensione che si confronta con la scala urbana e si propone come sistema dinamico di nuovo welfare. In Italia abbiamo un osservatorio interessante perché l'attuale risposta alla domanda di abitazioni rappresenta l'evoluzione di un modello di welfare di tipo centralistico generato da un quadro normativo che, a partire dal 2007 con la promulgazione della Legge n. 9 recante "Interventi per la riduzione del disagio abitativo per particolari categorie sociali" innesca un cambiamento nel settore dell'Edilizia Residenziale Sociale (ERS), chiamando a raccolta le risorse di soggetti economici privati per l'erogazione di un servizio di interesse generale. In un orizzonte normativo che ha preso le mosse dalla definizione di «social housing» offerta a livello comunitario, nel 2009 il Piano nazionale di edilizia abitativa (il c.d. Piano Casa) ha previsto la costituzione di un sistema integrato nazionale e locale di fondi immobiliari per l'acquisizione e la realizzazione di immobili per l'ERS, ovvero la promozione di strumenti finanziari immobiliari innovativi, con la partecipazione di soggetti pubblici e privati per la valorizzazione e l'incremento dell'offerta abitativa in locazione. Nell'ultimo decennio l'HS, nella declinazione corrente di prodotto di ERS privata, quale asset dei fondi immobiliari etici a capitale paziente, ha contribuito a un allargamento del mercato di abitazioni e servizi rivolto a soggetti che non possono accedere a prezzi di mercato concorrenziali e ha raggiunto una propria identità all'interno delle politiche abitative del nostro Paese, modificando radicalmente la cultura e la sensibilità civica sul tema dell'ERS.

Ma rispetto al fenomeno della marginalità socio-abitativa è evidente che resta cruciale l'urgenza di rispondere alla crescente necessità di nuovi alloggi per contrastare il progressivo aumento di condizioni abitative che minano la dignità dell'individuo e per agire in contrasto al fenomeno della disuguaglianza e del conflitto sociale.

Rispetto al bisogno di un accesso più democratico alla casa e ai servizi correlati alla funzione abitativa, è chiaro ma ancora non sufficientemente esplicito, il valore sociale prodotto dal settore della cooperazione nelle pratiche che hanno predeterminato quelle forme di inclusione e di collaborazione necessarie alle comunità di abitanti per esprimere un senso pieno di cittadinanza. Ecco perché vale la pena ribadire che *l'housing sociale* assolve al compito di *servizio di interesse generale* solo nella misura in cui è in grado di **generare impatto sociale**.

Tornando alle pratiche realizzate nell'ultimo decennio, anche attraverso il sistema dei Fondi, la consequenzialità tra il sistema dei bisogni e il sistema dei servizi appare evidente negli interventi fortemente caratterizzati da percorsi di **accompagnamento all'abitare mirati all'inclusione sociale** che si sono realizzati attraverso la c.d. «gestione sociale» operata in larga parte dal settore cooperativo. È evidente in questi casi come alcune Cooperative di Abitanti, insieme agli Enti del Terzo Settore, abbiano svolto un ruolo chiave nella rigenerazione urbana attraverso lo sviluppo sostenibile di nuove comunità di HS, attuando alle volte forme di collaborazioni ibride molto interessanti. Con piena consapevolezza sulla necessità di una programmazione strutturale sulla casa attraverso la partecipazione di una pluralità di soggetti.

L'Alleanza delle Cooperative Abitazione ha presentato, in occasione della Legge di Bilancio 2020, un Piano Nazionale per l'Abitare che ha l'esplicita intenzione di introdurre modelli innovativi di offerta, con un uso di risorse pubbliche che facciano da leva per l'ingaggio di risorse private destinate alla realizzazione di alloggi a canoni sostenibili. Questa proposta, formulata dopo anni di sperimentazione a contatto con i bisogni reali della società, rappresenta un'opportunità politica

di compensazione del sistema attuale. Allargando l'orizzonte culturale allo scenario di una nuova economia che sarà prefigurata sempre più dal settore della «finanza d'impatto», è auspicabile una tendenza all'industrializzazione di un tipo di **imprenditoria sociale** che funga da cerniera con il pubblico e sappia interpretare il gap tra domanda e offerta di servizi abitativi non solo in termini qualitativi, ma anche quantitativi, raggiungendo numeri sempre maggiori di livelli sempre più marginali di bisogno. La sperimentazione di modelli ibridi di promozione, coprogettazione e governance degli interventi di abitare sociale, l'irrobustimento delle strutture organizzative delle cooperative e dei soggetti del terzo settore permetterà di raggiungere anche quei cittadini che in questo momento non possiedono le credenziali per rendere sostenibili i piani finanziari dei Fondi. Se veramente crediamo alla necessità del nostro Paese di passare dalla sola imprenditorialità d'affari a una dimensione di imprenditorialità sociale, è strategico che la finanza d'impatto dimostri di saper stare vicino ai bisogni delle persone e soprattutto contribuisca insieme a soggetti specializzati a civilizzare le nostre economie di mercato. Va da sé che anche nel campo dell'*housing sociale*, l'imprenditoria sociale e le cooperative di abitanti dovranno accettare la sfida di "massimizzare" la produzione di valore sociale **facendo sistema, innovando i modelli e gli assetti di governance e intercettando bisogni e processi di trasformazione dal basso**, per creare un tipo di infrastruttura sociale caratterizzata da reti collaborative, poli di innovazione sociale, comunità resilienti e inclusive in un'ottica di prevenzione e "cura" dell'emergenza abitativa.

OBIETTIVO

Come sottolinea Farha, relatrice delle Nazioni Unite sul diritto alla casa, il tema legato all'ERS rappresenta la prima linea di difesa contro l'epidemia da COVID-19, infatti durante questa pandemia il settore dell'HS sta rappresentando quella rete di sicurezza per accompagnare la crisi senza precedenti che siamo chiamati ad affrontare, nonché per attivare una mobilitazione finalizzata a garantire l'accesso a un alloggio dignitoso a prezzi accessibili e a rendere quest'ultimo un diritto essenziale. Riguardo alle sfide ambientali che chiamano gli operatori a una presa di responsabilità sempre maggiore rispetto al consumo di suolo, il dialogo e il confronto sui temi dell'innovazione per avviare percorsi di valorizzazione di patrimoni immobiliari solidali e/o destinati ai servizi alla persona è un argomento ancora di frontiera, ma su cui occorrerà avviare percorsi sistematici per la definizione di modelli sostenibili. In questo dibattito si inserisce il percorso culturale, di dialogo e di ricerca avviato sull'HS dal DABC con la Direzione Nazionale di Legacoop Abitanti (Convenzione quadro di Ateneo siglata nel 2017) e con la Pontificia Università Gregoriana (Convenzione quadro di Ateneo siglata nel 2019). Il percorso si sta sostanziando attraverso la ricerca intersettoriale "SociABiliTA: generare valore sociale dell'abitare e nelle prospettive di rigenerazione urbana", avviata nel 2019 e promossa da Legacoop Abitanti e Legacoop Sociali, con il contributo di Coopfond Spa, che vede coinvolti il Real Estate Center (REC) del Dipartimento ABC e Tiresia del Dipartimento DIG, del Politecnico di Milano (Responsabili scientifici: A. S. Pavesi e M. Calderini).

1 EMERGENZA ABITATIVA NELL'EMERGENZA COVID-19

La casa, rifugio in questa emergenza sanitaria, per molti italiani è al tempo stesso fonte di preoccupazione riguardo alla possibilità di continuare a pagare affitti e rate del mutuo. In Italia l'emergenza Covid-19 ha messo in evidenza la scarsità di offerta di alloggi sociali soprattutto per le fasce più deboli, che risultano le più colpite: nei prossimi mesi è previsto un aumento delle famiglie in difficoltà a sostenere i costi dell'affitto. È quanto emerge dal sondaggio condotto dall'Osservatorio Coronavirus (SWG e Legacoop, 2020) per testare percezioni della popolazione di fronte ai problemi dell'emergenza in corso. Il 50% di coloro che abitano in affitto pensa che nei prossimi mesi incontrerà difficoltà nel pagare il canone, preoccupazione analoga per chi ha acceso un mutuo (43%). La drammatica situazione che sta vivendo il nostro Paese, avrà potenziali dirompenti effetti anche nella Cooperazione di Abitanti. Non solo per le potenziali cadute del mercato immobiliare, ma anche per le cooperative impegnate in programmi di Edilizia Sociale in affitto o godimento. La spirale negativa che si potrebbe innescare è pericolosa: i soci abitanti in case in affitto di cooperative perdono il lavoro o vedono temporanee riduzioni di stipendi; non hanno coperture di sorta e - come primo elemento a loro salvaguardia - interrompono il pagamento dei canoni. In conseguenza, la cooperativa non incassa il dovuto ma si trova a dover pagare il mutuo contratto. L'Alleanza delle Cooperative Italiane Abitazione con cui il DABC ha una relazione di collaborazione ha presentato una proposta di emendamento al DL n. 18 del 2020 c.d. "Cura Italia", al fine di sostenere le persone in affitto attraverso l'incremento del Fondo per la morosità incolpevole. Oltre alle misure emergenziali, occorrono idee per ricostruire un paese più moderno e sostenibile (piano di edilizia abitativa 4.0).



I bambini (si) occupano (del) la città [Fonte: Andria Cooperativa di Abitanti]

2 EMERGENZA ABITATIVA NELL'EMERGENZA COVID-19 IN EU

Nella lettera del Presidente di Housing Europe alla Presidente della Commissione Europea del 5 marzo 2020 si esprime la centralità del **ruolo dell'edilizia residenziale sociale pubblica e cooperativa** nella protezione delle comunità e delle persone in contrasto all'isolamento, alla segregazione e all'emergenza abitativa ed esprime la necessità di un quadro finanziario e legislativo a sostegno della ripresa: la risposta europea riguardo all'emergenza abitativa, ulteriormente esasperata dalla pandemia, deve essere un pilastro centrale per una ripresa dell'UE a prova di futuro. L'attuale pandemia sta esacerbando la crisi immobiliare. Il settore della cooperazione di abitanti, che rappresenta uno stakeholder europeo in grado di garantire alloggi a famiglie a basso reddito, in questo momento di crisi, sta rappresentando un elemento di resilienza: ha dimostrato di proteggere persone e comunità, garantendo continuità dei servizi e aggiungendo servizi incrementali per le nuove necessità dettate dall'emergenza. A livello europeo Housing Europe chiede un supporto sociale ed economico a partire dall'emergenza che si sostanzia in tre pilastri:

1. **sostegno per la produzione di alloggi sociali e accessibili a prova di futuro al fine di attuare il diritto alla casa.**
2. **Pacchetto di incentivi o sostegno pubblico diretto al settore immobiliare/costruzioni, subordinato alla costruzione di alloggi accessibili e sostenibili, garantendo un mix sociale.**
3. **Politiche climatiche stabili e olistiche come parte dell'accordo verde dell'UE (programma integrato di rigenerazione urbana con obiettivo di creare e mantenere un'alta qualità della vita e un costo della vita accessibile riducendo le emissioni di gas a effetto serra. Progra ma finanziato da BEI e sovvenzioni dell'UE.**



Case con l'atelier. Coriandoline [Fonte: Andria Cooperativa di Abitanti]

3 CAMBIARE L'ABITARE COOPERANDO

Nel 2017 Legacoop Abitanti e il DABC hanno avviato un percorso di ricerca con la finalità di tracciare un cammino culturale sui valori del sistema cooperativo negli interventi di HS. Durante questo percorso molti sono stati i momenti laboratoriali e di dialogo con le Cooperative di Abitanti, dedicati alla costruzione di uno scenario di casi, in cui l'abitare sociale abbia rappresentato uno snodo di welfare e sia stato l'elemento trainante di iniziative destinate a garantire il diritto a una città accessibile e a migliorare la qualità della vita nei contesti urbani e nelle periferie. In questa road map abbiamo "mappato" le esperienze abitative che hanno sperimentato modelli di inclusione e che hanno disegnato infrastrutture sociali innovative e resilienti attraverso nuovi paradigmi di welfare [è stato istituito all'interno di Legacoop un gruppo denominato Team Innovazione che vede la presenza di componenti del Dipartimento ABC]; abbiamo discusso e analizzato quelle esperienze di abitare collaborativo; abbiamo pubblicato libri e articoli, attraverso cui raccontare le esperienze e abbiamo infittito le interlocuzioni con stakeholder e istituzioni, abbiamo vinto bandi sperimentali [Progetto di housing sociale e collaborativo per la definizione di welfare generativo e di comunità per il bando Fondo Innovazione Sociale promosso dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri - Dipartimento della Funzione Pubblica e Progetto di rigenerazione urbana a impatto sociale, basato sul sistema multi-stakeholder e la scala valoriale cooperativa per il bando promosso dal Ministero dello Sviluppo Economico - Invitalia]. Abbiamo così potuto verificare che l'abitare sociale è oggi un fenomeno di unione solidale in cui gli individui economicamente più deboli e le persone più fragili cercano e trovano una possibilità di miglioramento. Infine, abbiamo concluso che l'abitare sociale, quando è caratterizzato da percorsi mutualistici di capacitazione, di integrazione e innovazione per intere comunità di abitanti, può rappresentare l'elemento portante di quella infrastruttura sociale necessaria per colmare le necessità delle famiglie che oggi ricadono nella c.d. fascia grigia e per prevenire le disuguaglianze per le generazioni future.

4 WELFARE ABITATIVO ED ECONOMIA COLLABORATIVA

La forma cooperativa in Europa sta vivendo una stagione di rinascita e riconversione rispetto a nuove esigenze espresse a livello sociale: 127 milioni di soci, che significa che in Europa 1 cittadino su 5 è membro di una cooperativa. Nel Giugno 2017 il Parlamento Europeo ha adottato una risoluzione sull'Agenda Europea per l'economia collaborativa con l'obiettivo di fornire delle linee guida ai soggetti economici, ai consumatori e alle istituzioni. Attraverso il design di beni/servizi e dando forma alle relazioni economiche con nuove caratteristiche, l'economia collaborativa sta producendo un effetto dirompente su tutti i settori (abitare compreso) sfidando la competitività dei modelli tradizionali.

L'economia Collaborativa ha molti elementi in comune con il movimento cooperativo. Cooperatives Europe propone la seguente definizione di Economia Collaborativa: «un'ampia e variegata gamma di pratiche e modelli innovativi che usano le tecnologie digitali per facilitare la collaborazione e lo scambio tra una comunità di "pari", per massimizzare l'uso di risorse sottoutilizzate». Questa modalità si sta applicando e sperimentando nei modelli abitativi.

Al di fuori dei tradizionali canali del mercato immobiliare si costruiscono percorsi di accesso alla casa con meccanismi innovativi anche per la raccolta di risorse finanziarie. In questo senso negli ultimi anni l'abitare è stato un elemento che ha trainato le iniziative condotte dalle comunità per garantire il diritto a una città accessibile. Le esperienze abitative sperimentali hanno disegnato infrastrutture sociali innovative con vari modelli organizzativi e finanziari: cooperative, community land trusts, piattaforme di crowd-funding, banche etiche, finanza di impatto. Questo genere di soluzioni si rivelano sempre più interessanti per rispondere alla sfida di offerta di alloggi accessibili in un contesto di riduzione della presenza dello Stato, di segregazione sociale e di cambiamenti climatici.



Cambiare l'Abitare Cooperando [Fonte: Legacoop Abitanti]

5 LO SPAZIO EUROPA E L'ABITARE COOPERATIVO

In un ciclo storico in cui le fratture sociali sono in crescita, le esperienze innovative dell'abitare che mettono al centro un progetto sociale di comunità consentono di immaginare un modello di sviluppo che "ripara" le disuguaglianze e tiene dentro le differenze.

Questo modello chiama in causa l'Europa, rispetto ai cinque assi della programmazione 2021-2027. La Commissione Europea ha dato dei segnali chiari di interesse verso l'HS: il Commissario Schmit ha riconosciuto come il disagio abitativo sia al cuore dei problemi di povertà e esclusione.

A fronte di questi fenomeni quali opportunità si aprono nello scenario europeo?

La nuova programmazione prevede un aumento di fondi per l'Italia e FESR/FSE vedono la casa come elemento di infrastruttura sociale, se concepito come perno di un progetto complesso, integrato di servizi. Inoltre si aggiunge **InvestEU**, con una dotazione di 38 mld come garanzie e l'aspettativa di mobilitare 650 mld, con un fattore moltiplicatore di 13,7.

Questa strumentazione pone una sfida rispetto alla frammentazione del settore e la costruzione di una capacità innovativa di partnership che sappia mobilitare Pubblico, Privato e Partecipazione.

Nella scorsa programmazione su 42 mln previsti per l'efficientamento dello stock abitativo solo 3,5 sono stati spesi e di 267 mln per Housing Infrastructure, solo 70. Per superare questo limite si è costituito il Comitato nazionale per l'Alloggio Sociale con l'intento di promuovere una capacità progettuale in grado di esprimere un potenziale sociale trasformativo. In tale occasione l'europarlamentare Boanfè ha confermato che la chiave di ingresso sarà quella dei partenariati pubblico e privato e di nuove forme di sostenibilità (New Green Deal). Non resta che iniziare a fare uno scouting di progetti e il mondo della Cooperazione di Abitanti si candida già da ora in una collaborazione stretta con il DABC.



International Social Housing Festival Lione 2019

6

DA HOUSING SOCIALE A COLLABORATIVE LIVING: IL RUOLO DELLE COOPERATIVE DI ABITANTI IN ITALIA

Dentro questo fenomeno evolutivo delle forme economiche, si può osservare il ruolo della cooperazione di abitanti e i suoi cambiamenti. Da fine anni Novanta, attraverso diversi passaggi semantici, le cooperative edificatrici si sono trasformate in cooperative di abitanti, ovvero da cooperative che si dichiarano attraverso una funzione (“farsi la casa”) a cooperative che si dichiarano attraverso le persone che le costituiscono (gli abitanti). L’origine della cooperazione di abitanti si colloca alla fine dell’Ottocento, con obiettivi e valori affini a quelli della contemporaneità.

Quasi un secolo e mezzo dopo, potremmo dire che l’offerta di housing sociale ha modalità e scopi che riprendono quell’antica idea delle prime cooperative: **l’housing sociale cooperativo** si rivolge a una fascia di domanda abitativa che non riesce ad accedere al mercato.

Molte cooperative, tra cui quelle di abitanti, sono a un punto di svolta rispetto alla loro storia centenaria.

Tra i tanti casi narrati nel corso del Seminario Nazionale Organi congiunti dell’Alleanza delle Cooperative Italiane di Abitazione (2019), si intuisce bene come le persone siano state accompagnate dalle cooperative intorno al loro bisogno di casa e al loro complesso progetto di vita, in trasformazione. Questi racconti esprimono molto bene il senso della funzione di una cooperativa di abitanti nell’evoluzione sociale del paese: le cooperative hanno attraversato i grandi cambiamenti della storia contemporanea, hanno assicurato protezione ai propri soci, hanno prodotto valore che è stato trasmesso alle generazioni, hanno contribuito in maniera significativa all’economia e al welfare. Le cooperative sono state uno degli strumenti delle politiche abitative del nostro paese, rispondendo all’esigenza di casa in maniera mutualistica, aggregando il bisogno, collaborando con politiche pubbliche, utilizzandone le risorse e gli strumenti: a oggi in Italia sono circa le 300.000 case costruite e 40.000 gli alloggi a proprietà indivisa.

7 COOPERAZIONE INTERSETTORIALE E RIGENERAZIONE URBANA

Gli impatti sulla popolazione delle città e sul loro stile di vita provocati dalla recente pandemia hanno evidenziato come la resilienza dei sistemi urbani sia legata ai servizi di prossimità. Molte sono le iniziative sorte di recente allo scopo di rendere le città più vivibili: la Ville du quart d'heure a Parigi, i Superblocks di Barcellona, Every One Every Day di Londra e 20 minute neighborhoods a Portland. Tutte promuovono modelli di vita più sostenibili, basati su una maggiore qualità del tempo e delle relazioni e finalizzati a incrementare la coesione sociale e la resilienza delle comunità. La “città del quarto d'ora”, per esempio, rappresenta il paradigma di una metropoli in cui in ciascun quartiere è possibile trovare tutto ciò di cui si ha bisogno. Questo schema può influenzare la trasformazione ecologica della città e migliorare la qualità della vita dei suoi abitanti, attraverso la valorizzazione di reti collaborative, come del resto già largamente sperimentato negli interventi di HS [Ferri et. al., 2018].

In questa direzione Legacoop Abitanti, Legacoop Sociali con 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 ridisegnerà 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.

8 COOPERAZIONE E COPROGETTAZIONE: NUOVE FORME DI PPP [PRIVATO SOCIALE]

In Europa, lo sviluppo della tematica del Partenariato Pubblico-Privato (PPP) assume l'attuale importanza grazie al contributo dell'Unione Europea a partire dalle proposte organiche del 2004. Proprio nell'ambito delle politiche europee, il legame fra obiettivi sociali e istanze di innovazione è accentuato dalla necessità di realizzare un'economia sociale di mercato per la piena occupazione e il progresso sociale [TUE]. L'Europa stimola gli Stati Membri alla produzione di beni e servizi più allineata alla domanda espressa dalla collettività e funzionale al miglioramento de "l'ecologia delle relazioni" indispensabile per lo sviluppo economico [Venturi e Rago, 2016].

La necessità di innovazione attraversa non solo gli obiettivi, ma anche mezzi e processi, stimolando un cambio di paradigma nella definizione dei progetti orientandoli al risultato sin dalle fasi iniziali di costruzione e secondo un approccio bottom-up di risposta al bisogno.

Emerge pertanto una relazione biunivoca tra le policy del PPP e "public values" [Weihe, 2008]. Ed è proprio rispetto al tema del "public value", della gestione "comunitaria" del bene comune [Zamagni, 2015] e del concetto di pubblica utilità - riferito a qualunque operazione che possa risultare di pubblico interesse, cioè volta al miglioramento e alla progressione della collettività [Pavesi et al., 2020] - che si innesta la forma di partenariato pubblico privato e privato sociale. Le forme tradizionali di partenariato (binomio Pubblico e Privato) si arricchiscono del coinvolgimento del c.d. privato sociale nella progettazione, nella gestione e nell'erogazione di servizi pubblici con l'obiettivo di attuare azioni volte alla risoluzione e mitigazione di questioni e/o problematiche nell'ambito del sociale e/o di welfare.

9 LA CASA COME SNODO DI INFRASTRUTTURA SOCIALE: IL RUOLO STRATEGICO DELLA GESTIONE

L'emergenza Covid-19 ha reso esplicita la centralità della casa come infrastruttura sociale, come perno del sistema di welfare e luogo in cui si esprimono e gestiscono bisogni essenziali. I progetti abitativi in cui la casa è stata concepita come servizio hanno manifestato la loro capacità di resilienza. La presenza di servizi all'abitare che includono un'offerta di cura e di relazioni di prossimità, hanno costituito una piattaforma di sicurezza e di accompagnamento rispetto ai bisogni delle persone. Al contrario luoghi di concentrazione delle fragilità (p.e. RSA) hanno manifestato i limiti di un sistema che esclude e che rappresenta un anello debole della catena sociale. La traiettoria è quindi il potenziamento di quelle forme di servizi abitativi che includono la cura alla persona all'interno di un progetto abitativo. L'HS per sua intrinseca missione di servizio di interesse generale prevede un mix di funzioni e di target di abitanti, dove l'inclusione sociale è un presupposto e al tempo stesso una finalità da raggiungere attraverso dei processi.

Questo si realizza attraverso la "gestione sociale", operata in larga parte dal settore cooperativo poiché vocata all'attivazione di forme di abitare collaborativo e di processi di sussidiarietà circolare.

La gestione sociale cooperativa, la cui specificità risiede nell'integrare orizzontalmente le competenze di **property, facility e community management**, si è rivelata catalizzatrice e promotrice di buone pratiche di resilienza e rappresenta un fattore prioritario per contrastare fenomeni di conflittualità, per supportare percorsi di consapevolezza e di empowerment delle categorie svantaggiate, per far progredire il senso di appartenenza e per far crescere la coscienza di "**bene comune**", condiviso secondo un uso civico.



Il Gestore Sociale Cooperativo

10 LA PRODUZIONE DI IMPATTO SOCIALE E LA FINANZA DI IMPATTO

Attraverso l'Agenda 2030 per lo Sviluppo Sostenibile tutti i Paesi sono chiamati a contribuire allo sforzo di camminare su un sentiero sostenibile. Ciò significa che ogni Paese deve impegnarsi a definire una propria strategia di sviluppo sostenibile che consenta di raggiungere i 17 obiettivi di sviluppo sostenibile. È chiaro come l'attuazione dell'Agenda richieda un forte coinvolgimento di tutte le componenti della società, a partire dai soggetti che operano per la creazione di infrastruttura sociale attraverso la definizione di nuovi modelli di welfare.

Il perno attorno al quale ruota questo paradigma si individua nella partnership tra pubblico e privato (anche sociale) per l'erogazione dei servizi di interesse generale e il ricorso a strumenti di finanza ad impatto sociale, trasformando le comunità e le reti sociali in produttori di impatto sociale. La generazione e la capitalizzazione di tale impatto può essere capace di garantire, nel medio lungo periodo, **la tenuta del valore economico anche degli asset fisici e immobiliari e la sostenibilità degli interventi.**

Per fare questo occorre che il settore degli investimenti a impatto trovi nel settore del privato sociale un alleato che sappia fornire gli strumenti per orientare i progetti e i modelli di intervento e di gestione, sappia intercettare la domanda reale e renderla sostenibile e sappia trasformare i bisogni delle comunità locali in offerta di servizi e in nuove, pervasive infrastrutture urbane fatte di reti collaborative, volano di innovazione e di città inclusive.

A questo fine è importante l'analisi degli strumenti per investimenti a impatto sociale, intesi come un'ampia gamma di investimenti basati sull'assunto che i capitali privati possano intenzionalmente contribuire a creare – in taluni casi in combinazione con i fondi pubblici – impatti sociali positivi e misurabili e, al tempo stesso, rendimenti finanziari, grazie all'immissione di capitali in settori sottocapitalizzati. Tali strumenti possono comprendere strumenti di equity, debito e public-private partnership. Va da sé che nel settore immobiliare, l'imprenditoria sociale dovrà accettare la sfida di "industrializzare" la produzione di valore sociale.

CONCLUSIONI

Nel campo dell'abitare sociale il modello della cooperazione di abitanti può continuare a orientare le politiche, affiancando la pubblica amministrazione nelle scelte dei modelli da attuare e, invertendo il paradigma, supportando la finanza di impatto a intercettare la domanda reale di alloggi e servizi.

Le cooperative di abitanti sono in Italia portatrici di una storia di organizzazione mutualistica del bisogno abitativo con una governance democratica, che ha saputo nell'ultimo decennio rinnovarsi e introdursi nell'arena più complessa del Community Making e del Community Management delle sfide urbane. La cooperazione di abitanti ha la potenzialità di offrire i propri strumenti culturali, valoriali e operativi, ma anche la consapevolezza della necessità di misurarsi su un "terreno" che si sta completamente ridisegnando rispetto agli obiettivi e alle insite connessioni che si sviluppano tra attori, dentro e fuori il contesto abitativo.

Il tema del welfare abitativo è sempre più connesso alle nuove sfide del welfare, alla valorizzazione di patrimoni immobiliari da destinare a infrastruttura sociale e alla rigenerazione dei tessuti urbani e trova nel settore della cooperazione soggetti in grado di intercettare la domanda di affordable housing e di interpretare la domanda di nuovi servizi urbani, di prossimità e alla persona, con le capacità tecniche necessarie a supportare, promuovere e gestire queste esperienze nel lungo periodo.

Anche il 24 il rapporto della Commissione europea "Boosting Investment in Social Infrastructure in Europe (Report of the High-Level Task Force on Investing in Social Infrastructure in Europe" di gennaio 2018) stima che gli attuali investimenti in infrastrutture sociali nell'UE si attestano su circa 170 miliardi di euro all'anno e individua un vuoto di almeno 100-150 miliardi di euro. All'interno di questa forbice, il vuoto di investimenti in alloggi a prezzi accessibili e sostenibili dal punto di vista energetico si attesta su circa 57 miliardi di euro.

FONTI

- AA. VV. (2020), *La casa possibile - Dossier febbraio 2020* Vita.it
- Del Gatto M., Ferri G., Pavesi A.S. (2012), *The social manager as the guarantor of sustainability in Social Housing interventions*. In *TECHNE Journal of Technology for Architecture and Environment* n. 04. Firenze University Press, pp.110-117
- Ferri G., Pavesi A.S., Zaccaria R. (2018). *Cambiare l'abitare cooperando. Il Gestore Sociale Cooperativo infrastruttura dell'housing sociale e del welfare urbano*. Bruno Mondadori Pearson Italia. Milano-Torino.
- Ferri G. (2016), *Starting up communities*. Editorial series "Social Housing" founded by Pavesi A.S., Ferri G. & Bardelli G. in 2015. Bruno Mondadori Pearson Italia. Milano-Torino
- Ferri G., Pacucci L. (2015), *Progettare housing sociale: promemoria per chi progetta*. Editorial series "Social Housing" founded by Pavesi A.S., Ferri G. & Bardelli G. in 2015. Bruno Mondadori Pearson Italia. Milano-Torino
- Ferri G., Pavesi A.S. (2015), *Social Housing for Urban Regeneration and for Requalification of Building Stocks*, in *Proceedings HABITechno, 2nd International Seminar on Public Housing and Technological Innovations*, Bandung, 11th November 2015, pp.133-143
- Ferri G., Pavesi A.S., Pinto F. (2012), *Housing policies and local governance: the Milan metropolitan area*, in Ural O. et al. (eds), *Vision for the future of housing. Mega cities*, Proceedings of the XXXVIII IAHS World Congress Istanbul 16-19th April, Istanbul Technical University, pp.107-113
- Ferri. G. (2011), *Il gestore sociale*, Milan: Altreconomia edizioni
- Pavesi A.S., Zaccaria R. & Cia G. (2019), *The Social Manager as driver of social innovation and of inclusive growth in the regeneration of built environment*. In *Conference Proceeding SBE19 Regional Sustainable Built Environment Conference. Resilient Built Environment for Sustainable Mediterranean Countries*. Politecnico di Milano, 3-5 September 2019 (being published)
- Pavesi A.S., Zaccaria R. & Cia G. (2019). *The Social Manager as a key player in the Social Housing Communities*. In *CIB World Building Congress 2019*, Hong Kong, 17-21 June
- Pavesi A.S., Borghi L., Cia G., Perego C., Zaccaria R. (2019), "CASA MIA": A cooperative living experience for "durante e dopo di noi", in Adolfo F. L. Baratta, C. Conti, V. Tatano, *ABITARE INCLUSIVO. Il progetto per una vita autonoma e indipendente. INCLUSIVE LIVING. Design for an autonomous and independent living*, ISBN 978-88-32050-44-8.
- Pavesi A.S., Oberti I., Morena M. and Cia G. (2018), *L'impatto della domanda sociale sul progetto: l'esperienza della residenzialità inclusiva per persone fragili*, in Elena Mussinelli, Massimo Lauria, Fabrizio Tucci (a cura di), *La produzione del progetto*, Maggioli, Santarcangelo di Romagna, ISBN 978-88-916-3602-7.
- Pavesi A. S., Ferri G., Zaccaria R., Gehelin M., (2017). *Abitare Collaborativo: percorsi di coesione sociale per un nuovo welfare di comunità. Collaborative living: social cohesion trajectories for a new community welfare*. In *TECHNE Journal of Technology for Architecture and Environment* n. 14: *Architettura e innovazione sociale*. Firenze University Press, pp. 125-138
- Pavesi A.S., Oberti I., Ferri G. (2015), *Le nuove forme dell'abitare collaborativo negli interventi di social housing*, in *Proceedings Abitare Insieme International Conference 3rd Edition of Inhabiting the Future*, Napoli 1-2 October 2015, Napoli: Clean Edizioni, pp.905-912
- Zaccaria R., Ferri G., Pavesi A.S., (eds) (2018), *Cambiare l'abitare cooperando. Il Gestore Sociale Cooperativo infrastruttura dell'housing sociale e del welfare urbano*. Editorial series "Social Housing" founded by Pavesi A.S., Ferri G. & Bardelli G. in 2015. Bruno Mondadori Pearson Italia. Milano-Torino

GRUPPO DI LAVORO

Genny Cia

Angela Silvia Pavesi

Cristiana Perego