



Euricse

European Research Institute
on Cooperative and Social Enterprises



Cooperazione Trentina
FEDERAZIONE TRENTINA DELLA COOPERAZIONE



Comunità dell'abitare: Housing Sociale Cooperativo per il Trentino

MAGGIO 2013





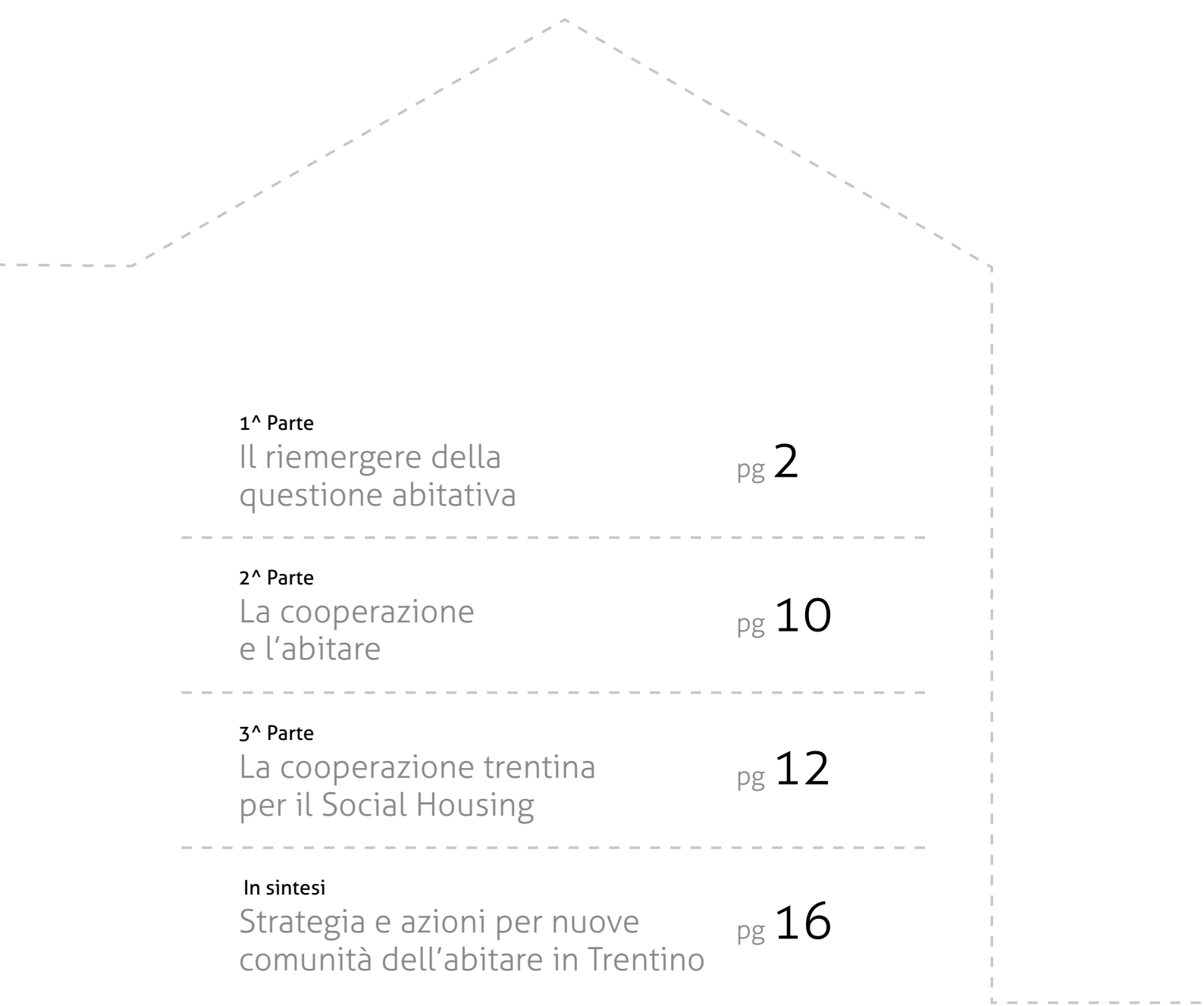
Visualizza in PDF

Contenuti e struttura del documento

Questo documento presenta le linee guida strategiche e operative del **movimento cooperativo trentino** nell'ambito delle politiche e degli interventi di Social Housing. Si tratta infatti di un ambito di azione rilevante per rispondere in modo nuovo a bisogni abitativi, e in senso lato sociali, di fasce sempre più ampie e differenziate della popolazione. Non a caso intorno al Social Housing si sta concentrando l'attenzione di diversi attori sia pubblici che privati, per quanto riguarda sia la definizione dei modelli abitativi che delle forme di finanziamento.

Attraverso questo documento il movimento cooperativo trentino intende allineare le sue diverse componenti e risorse, definendo una proposta che lo accrediti come **developer di progettualità innovative** nell'ambito del Social Housing. Le molteplici espressioni dell'imprenditorialità cooperativa - dalle costruzioni al credito, dai servizi sociali agli abitanti, fino all'economia agricola e di prossimità - possono svolgere un ruolo importante nella misura in cui vengano integrate in un modello capace di mettere in luce gli elementi di peculiarità di una missione incentrata sull'incremento dei livelli di coesione sociale e di benessere della comunità trentina. La ricerca di una maggiore integrazione interna a partire da una proposta comune è legata anche alla volontà di **posizionare l'offerta di Social Housing** del movimento cooperativo trentino rispetto al dialogo con altri attori interessati ad agire nello stesso ambito: dai vari livelli della Pubblica Amministrazione (Provincia Autonoma, Comunità di Valle, municipalità) al mondo dell'imprenditoria e alle varie espressioni organizzate della società civile.

La complessità del tema richiederà, nella prima parte del documento, di illustrare i significati e le realizzazioni che ricadono sotto l'etichetta "Social Housing" e nella seconda di illustrare l'evoluzione recente dell'imprenditorialità cooperativa. Si tratta di un lavoro conoscitivo preliminare allo scopo di perimetrare il campo all'interno del quale individuare, nella terza parte, le peculiarità del modello proposto dal movimento cooperativo nel contesto socio economico trentino. Per ulteriori approfondimenti di carattere bibliografico ed esperienziale si rimanda alla pubblicazione curata da Euricse nel 2011: *Open book sull'housing sociale. Un cantiere per le imprese cooperative e sociali del Trentino*, disponibile sul sito www.euricse.eu.



1^ Parte

Il riemergere della
questione abitativa

pg **2**

2^ Parte

La cooperazione
e l'abitare

pg **10**

3^ Parte

La cooperazione trentina
per il Social Housing

pg **12**

In sintesi

Strategia e azioni per nuove
comunità dell'abitare in Trentino

pg **16**

1^ Parte

Il riemergere della questione abitativa

Dopo diversi decenni in cui le politiche pubbliche si sono disinteressate al problema della casa e lo Stato ha progressivamente investito sempre meno nell'edilizia, oggi la questione abitativa è tornata ad assumere una posizione di centralità nell'agenda pubblica sia nazionale che locale, oltre a coinvolgere, in varie forme, una pluralità di soggetti privati.

Complici fenomeni di precarizzazione, impoverimento e vulnerabilità di fasce sempre più estese di popolazione si è reso sempre meno sostenibile tanto l'affitto quanto l'acquisto della prima casa. In particolare appare in tutta la sua debolezza la soluzione al problema abitativo basata sulla produzione di una gran quantità di alloggi da detenere in forma privata individuale (*il mass housing*), in quanto risente di una logica poco appropriata rispetto alla varietà di esigenze abitative e alle esigenze dei singoli contesti territoriali.



Dinamicità della domanda e rigidità dell'offerta: alcuni dati

È difficile reperire dati aggiornati sulla questione abitativa. Tuttavia alcune pubblicazioni uscite negli scorsi anni possono aiutare a mettere in luce le principali tendenze che caratterizzano la condizione abitativa italiana. Tra le principali si possono ricordare:

- la sovra disponibilità di alloggi, in quanto a fine 2008 erano circa 32 milioni le abitazioni ad uso residenziale, pari a 1,3 per famiglia;
- il calo delle abitazioni popolari e ultrapolari;
- l'urbanizzazione di nuove aree legata non all'incremento demografico, ma all'aumento del numero dei nuclei familiari;
- il dato sulla proprietà delle abitazioni va accentuandosi (75% rispetto al 71,4% del 2001), mentre la quota di affitto in base ai dati censuari del 2001 corrispondeva al 20%;
- l'incidenza dell'edilizia pubblica è pari a circa il 24% degli alloggi complessivamente in affitto, una percentuale che pone l'Italia tra gli ultimi paesi d'Europa.

Alcune di queste tendenze sono riscontrabili anche nel contesto Trentino:

- i dati dell'Osservatorio sulla condizione abitativa del Comune di Trento segnalano nel capoluogo un aumento pari a circa il 16% dei nuclei familiari nel corso dell'ultimo decennio con una progressiva atomizzazione degli stessi;
- in Trentino ITEA gestisce 10.677 unità immobiliari destinate ad uso abitativo, di cui 9.230 di sua proprietà, in cui risiedono complessivamente oltre 22.000 inquilini;
- i nuclei familiari che abitano gli alloggi ITEA, pur rispettando la media provinciale di 2,3 persone, presentano una maggior concentrazione nelle classi di componenti estreme, nucleo monoperonale o maggiore di 5 componenti. Nel 16% dei nuclei familiari residenti negli alloggi ITEA è presente un componente con invalidità maggiore del 75%; circa il 7,5% dei nuclei familiari è composto dai un solo genitore con figli;
- rispetto agli anni precedenti il numero totale delle assegnazioni fatte dagli Enti Percentuale soddisfacimento 2009-2010 locali risulta essere inferiore: tale fenomeno, unito all'incremento del numero di domande presenti in graduatoria, si traduce in una diminuzione significativa della percentuale di soddisfacimento.

Non solo continuano a esistere fasce di popolazione che versano in pessime condizioni abitative o a cui sono destinate soluzioni temporanee e istituzionalizzanti, ma si manifestano in maniera più o meno evidente in altri strati di popolazione disagi abitativi non necessariamente connessi a disagi sociali, in cui l'unico problema è quello di avere un'abitazione decente in cui risiedere ad un prezzo abbordabile rispetto alle proprie capacità di spesa.

In altre parole il sistema abitativo italiano presenta forti rigidità sia per quanto attiene il sistema di accesso alla prima casa, sia per quanto attiene la congruenza dello stock abitativo rispetto alle mutate esigenze della domanda, sia infine per quanto riguarda la capacità di controllo dei cittadini stessi rispetto alla qualità e alle condizioni di vivibilità dei contesti.



Il nuovo disagio abitativo: come definirlo e monitorarlo

Non è facile definire con precisione i connotati del nuovo disagio abitativo: se infatti solitamente si tende a sottolineare che gli interventi di Social Housing si rivolgono a quella fascia di popolazione non sufficientemente ricca per permettersi una casa sul libero mercato, né sufficientemente povera per accedere agli appartamenti pubblici, questa definizione risulta troppo generica per essere utile alla circoscrizione del fenomeno. Rientrano infatti in questa fascia numerose tipologie di abitanti, con esigenze personali e storie abitative molto diversificate: si possono, ad esempio, considerare persone con momentanei stati di disagio abitativo (ad esempio un padre appena separatosi dalla moglie e dalla famiglia), così come persone con un futuro abitativo incerto (ad esempio un anziano che sta progressivamente perdendo l'autonomia), o ancora persone con esigenze abitative in transizione (ad esempio un giovane studente fuori sede o un immigrato).

Nel corso del 2010 l'Istat ha reso pubblico un rapporto sulla condizione abitativa delle famiglie italiane, realizzato nell'ambito dell'indagine Eu Silc 2008 (*European Union Statistics on Income and Living Conditions*), dal quale emerge che il numero di famiglie colpite da disagio abitativo, cioè famiglie il cui reddito impiegato per le spese connesse alla casa supera il 40% del totale, sono 2,4 milioni circa, pari al 9,4% del totale. Si tratta di famiglie in affitto o con redditi netti molto bassi, famiglie monogenitori con figli a carico e persone sole con meno di 35 anni.

In Trentino non sono ancora state effettuate indagini così accurate, capaci cioè di abbinare informazioni relative al reddito familiare con quelle legate alla condizione abitativa, nonostante la normativa abbia individuato nelle famiglie con ICEF compreso tra lo 0,18 e lo 0,39 il target cui rivolgere interventi di edilizia a canone moderato. L'assenza di un osservatorio sulla condizione abitativa provinciale non aiuta a sistematizzare dati che pure sono già in possesso delle amministrazioni pubbliche. In assenza di informazioni relative alle aree ad elevata intensità turistica o a quelle rurali in declino, ci si deve accontentare delle informazioni raccolte nel rapporto dall'Osservatorio sulla condizione abitativa della città di Trento. Tra i dati più rilevanti si segnala il fatto che la città negli ultimi anni continua a perdere popolazione nella fascia di età tra i 30 e i 44 anni a favore delle valli limitrofe (soprattutto Valsugana) e contemporaneamente sta accumulando in alcune zone (soprattutto nella circoscrizione di Gardolo) popolazione straniera, che tende a vivere in condizioni di sovraffollamento (oltre il 19% delle abitazioni occupate).

La principale sfida per gli attori pubblici e privati, profit e nonprofit, variamente impegnati sul fronte della produzione abitativa consiste nell'ampliare le possibilità di scelta degli abitanti, favorendo il formarsi di una **pluralità di strategie abitative** e realizzando così diversi modi di abitare rispetto allo standard del passato.

Sul fronte delle politiche pubbliche le cose si stanno muovendo, con l'approvazione del piano nazionale di edilizia abitativa, che ha messo a disposizione delle regioni circa 200 milioni di euro per il cofinanziamento di iniziative di valorizzazione di aree urbane e realizzazione di alloggi sociali. Molti enti territoriali, tra i quali la Provincia Autonoma di Trento, hanno quindi sfruttato queste risorse e dotazioni proprie per mettere in cantiere progetti di housing sociale di dimensioni consistenti.



Il piano nazionale di edilizia abitativa

Approvato con il DPCM il 16 luglio 2009 "ha definito sei linee di intervento per il tempestivo avvio di interventi prioritari e immediatamente realizzabili di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata, soprattutto in quei Comuni in cui la domanda di alloggi sociali - risultante dalle graduatorie - è più alta. Attraverso la costruzione di nuove abitazioni o il recupero di quelle esistenti, il Piano mira ad incrementare l'offerta di abitazioni, da destinare prioritariamente alle categorie sociali svantaggiate [...] Gli alloggi saranno realizzati con contributi statali, che copriranno fino al 30% dei costi di realizzazione, acquisizione o recupero se offerti in locazione a canone sostenibile, anche trasformabile in riscatto, per una durata di 25 anni, e fino al 50% del costo per quelli locati per una durata superiore ai 25 anni. Nel caso invece di alloggi di edilizia residenziale pubblica a canone sociale, l'onere a carico dello Stato potrà essere pari al costo di realizzazione. Gli alloggi saranno realizzati nel rispetto dei criteri di efficienza energetica e di riduzione delle emissioni inquinanti, con il coinvolgimento di capitali pubblici e privati. [...] Con decreto ministeriale del 18 novembre 2009, su uno stanziamento complessivo di 550 milioni di Euro sono stati ripartiti fondi per circa 200 milioni di euro alle Regioni. [...] sono state avviate le procedure per la definizione delle modalità di partecipazione ad uno o più fondi immobiliari chiusi, le cui quote possono essere sottoscritte esclusivamente da investitori istituzionali di lungo termine. Questi fondi immobiliari dovranno servire a cofinanziare una rete di fondi o di altri strumenti finanziari destinati alla valorizzazione di aree urbane e alla realizzazione di alloggi sociali".

Il piano trentino

Anche in Trentino le politiche per l'housing sociale hanno subito una forte accelerazione negli ultimi anni. Il piano straordinario di intervento per l'incremento degli alloggi ITEA prevede la realizzazione di novemila nuovi alloggi tra il 2007 e il 2016, di cui tremila a canone moderato. Duemila di questi alloggi verranno realizzati tramite un apposito "Fondo Housing Sociale," uno strumento innovativo costituito da un mix di fondi pubblici e privati a cui si aggiunge il contributo di Cassa Depositi e Prestiti. La realizzazione della prima tranche di 500 alloggi è già stata assegnata ad una SGR (Società di Gestione del Risparmio) costituita da Pensplan e Finint, che gestirà a questo scopo un Fondo di 110 milioni di euro a cui partecipa, con una quota significativa, anche la Federazione Trentina della Cooperazione. Gli appartamenti finanziati con questa operazione (tra cui molti già costruiti o in fase di costruzione e altri costruiti ex novo, con particolare attenzione alla sostenibilità ambientale), saranno immessi sul mercato a canone moderato, ovvero con una riduzione del 30% rispetto al loro valore di mercato. I destinatari degli alloggi verranno selezionati tramite graduatorie elaborate dalle Comunità di Valle sulla base della loro condizione economico/patrimoniale (ICEF compreso tra 0,18 e 0,39) e altre caratteristiche.

Si tratta di una sfida nella quale il movimento cooperativo si sta già cimentando (non solo in Trentino ma in altre parti di Italia e di Europa), ripensando in modo critico il ruolo svolto nella produzione abitativa durante il secolo scorso. Se il comparto dell'economia sociale fatica, nel suo complesso, a delineare un approccio unitario al tema dell'abitare, la cooperazione appare invece direttamente sollecitata a rinnovare il proprio approccio alle politiche e alle realizzazioni abitative, intercettando così i trend emergenti.

Gli elementi caratterizzanti il Social Housing

Il Social Housing coinvolge un campo di sperimentazione più ampio di quello delineato dalla normativa (che parla di Edilizia Residenziale Sociale, o ERS, per differenziarla dai tradizionali interventi di Edilizia Residenziale Pubblica), e caratterizzato da numerosi fattori di ambiguità e incoerenza al proprio interno. Si tratta di fenomeno in divenire, che prende avvio da alcune interessanti sperimentazioni delle organizzazioni cooperative e del terzo settore, avviate ancor prima che la normativa si evolvesse.



Social Housing: elementi definitori a partire dalla normativa

L'alloggio sociale

Il decreto ministeriale 22 aprile 2008, ai sensi della legge n. 9 del 2007, ha definito l'alloggio sociale un'unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato. L'alloggio sociale si configura come elemento essenziale del sistema di edilizia residenziale sociale costituito dall'insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie.

Successivamente, il decreto-legge n. 112 del 2008, ha definito tale alloggio come parte essenziale e integrante della più complessiva offerta di edilizia residenziale sociale, che costituisce nel suo insieme servizio abitativo finalizzato al soddisfacimento di esigenze primarie.

I destinatari degli interventi

Il decreto legge 112/2008 ha individuato all'articolo 11 comma 2 i seguenti soggetti a cui si rivolge il Piano nazionale di edilizia abitativa approvato successivamente con DPCM il 16 luglio 2009: a) nuclei familiari a basso reddito, anche monoparentali o monoreddito; b) giovani coppie a basso reddito; c) anziani in condizioni sociali o economiche svantaggiate; d) studenti fuori sede; e) soggetti sottoposti a procedure esecutive di rilascio; f) altri soggetti in possesso dei requisiti di cui all'articolo 1 della legge n. 9 del 2007; g) immigrati regolari residenti da almeno 10 anni in Italia o da 5 nella stessa regione.

Gran parte dell'ambiguità sta nell'uso corrente dei termini inglesi: infatti "housing" significa tanto "alloggio, casa, edilizia abitativa", quanto "abitante, alloggiante" (dal verbo "to house"). Nel primo caso Social Housing e ERS sarebbero sinonimi. Nel secondo caso invece no, poiché si manifesta in maniera evidente il divario tra una concezione del fenomeno meramente legata all'oggetto (l'Edilizia Residenziale Sociale) e una concezione come quella del Social Housing che invece è centrata sul processo abitativo, sull'abitare come una pratica di vita quotidiana, una pratica di socialità.

Le questioni definitorie non sono fini a se stesse, ma hanno precise ricadute a livello di politiche e di interventi. Definire un approccio al Social Housing rappresenta infatti un imperativo per tutti quei soggetti - pubblici e privati, con e senza scopo di lucro - che ambiscono a proporsi in veste di developer nel settore, sia sul versante realizzativo sia su quello, altrettanto rilevante, della costruzione e gestione di fondi destinati a finanziare questi stessi interventi.

Le argomentazioni proposte mettono in luce quanto sia difficile e possa addirittura essere fuorviante definire in modo univoco cosa è e cosa non è Social Housing. Per questa ragione il punto di vista adottato in questo documento è costituito dalle pratiche, non tanto per etichettare queste ultime, ma piuttosto guardando ad esse con l'occhio di chi cerca l'ispirazione per nuovi schemi d'azione a livello locale.

È in questa prospettiva che ha senso individuare alcuni dei modelli dell'azione abitativa, intesi qui "come concezioni abitative e modi di produrre le abitazioni", cui le pratiche di Social Housing si ispirano. Tali modelli non sono in realtà perfettamente realizzati o realizzabili, ma rappresentano piuttosto punti di riferimento rispetto ai quali le singole azioni di Social Housing costituiranno sempre varianti, ibridazioni o anche parziali applicazioni. Ad ogni modello o sua variante sottende una particolare strategia abitativa come ad esempio aumentare la dotazione di alloggi in affitto, sviluppare una politica di coesione sociale, prevenire fenomeni di concentrazione del disagio ecc.

In generale, ogni modello si definisce sulla base delle seguenti caratteristiche:

I partecipanti e le loro posizioni: si tratta dei soggetti che partecipano all'iniziativa (le singole persone, quanto imprese o istituzioni) e dei ruoli che essi assumono nell'ambito di un determinato intervento, sia nella fase di realizzazione che in quella di avvio e mantenimento (ad esempio promotori, investitori, developer, ecc.).

Le regole d'uso e il grado di autonomia nelle scelte degli abitanti: con questo aspetto si intendono non solo le pur importanti regole di vita quotidiana, ma anche quelle di gestione collettiva del patrimonio (ad esempio come si prendono le decisioni rispetto al mantenimento dello stabile nel tempo) e quelle costituzionali, cioè quelle che ne definiscono i tratti che strutturano l'intervento (ad esempio le regole di eleggibilità per insediarsi negli appartamenti, il grado di coinvolgimento degli utenti nelle scelte di gestione, i titoli di godimento dei soggetti rispetto agli immobili realizzati, i vincoli del regolamento edilizio ed urbanistiche ecc.) nelle forme di regolamenti e contratti.

Il grado di omogeneità sociale o indice di comunità: assumendo che una comunità sia costituita da un insieme di persone che condividono qualcosa in uno spazio fisicamente limitato - come le scale di un condominio o la necessità di un alloggio a prezzi contenuti o l'esigenza di trovare un servizio di baby sitting - è interessante concentrare l'attenzione sul sistema di interessi intorno al quale queste comunità si strutturano, riconoscendone così i caratteri di omogeneità che le contraddistinguono (età, sesso, appartenenza religiosa, reddito ecc.) e i motivi che le spingono a formarsi (comunità intenzionali, spontanee, pianificate ecc.).

La scala, con la quale si intende la dimensione fisica e spaziale dell'intervento: vi sono interventi di Social Housing molto contenuti nelle dimensioni o che addirittura non prevedono la ristrutturazione fisica degli spazi, ma si basano sulla condivisione di stanze o parti di alloggio o parti di edifici. All'opposto vi sono interventi classificabili allo stesso modo, ma molto complessi che si estendono su interi quartieri.

Le condizioni biofisiche e spaziali e la qualità del costruito: si tratta di elementi che caratterizzano la qualità del vivere o la vivibilità di un luogo. Sono rilevanti su questo fronte non solo la qualità dei materiali utilizzati e l'attenzione ad aspetti specifici come il risparmio energetico, ma anche questioni attinenti la privacy degli spazi (le viste), il grado di condivisione degli stessi (servizi in comune o servizi esclusivi degli appartamenti), i sistemi di accesso (sbarrieramenti ecc.).

Il grado di territorializzazione che si riferisce a una pluralità di aspetti. Ad esempio: la dotazione di servizi del contesto; la specializzazione funzionale dell'area rispetto alla città o al quartiere; la capacità di attrarre risorse e capitali di investimento; il contributo a nuove pratiche sociali attivando risorse e competenze di abitanti ed attori locali; l'innescare di processi di sviluppo economico locale.

L'orizzonte temporale, riferendosi a interventi basati su progetti abitativi di breve termine che sono molto diversi da gestire rispetto ad interventi di medio lungo termine.

I modelli di azione

La pluralità delle pratiche richiede, come ulteriore passaggio, di individuare e descrivere alcuni approcci generali al Social Housing dove si combinano in forme e modalità diverse gli elementi caratterizzanti appena descritti, in particolare per quanto riguarda il ruolo degli abitanti. Tali approcci potranno essere utili, nelle parti successive del documento, per cogliere le peculiarità che caratterizzano il modello d'azione delle imprese cooperative trentine che si candidano ad operare in veste di developer di politiche e interventi di Social Housing.

Il primo modello è quello delle residenze collettive. Lo scopo di questo modello è di ampliare l'offerta di sistemazioni in affitto rivolte ad un target specifico di persone, soddisfacendo esigenze abitative di breve o brevissimo periodo. Può esserci una presenza rilevante di finanziamento pubblico e non è detto che il promotore sia anche proprietario degli edifici. Questi interventi cercano di omogeneizzare il target di riferimento, in modo da standardizzare l'offerta abitativa. La scala è di dimensioni variabili a seconda del tipo di intervento. Possono inoltre essere presenti servizi rivolti ad un pubblico di quartiere o cittadino.



La casa del papà di Rovereto

Dall'incontro delle due volontà di APSP Vannetti di Rovereto e ALFID di Trento è nato a gennaio 2012 il progetto a carattere sperimentale "La casa del papà", un alloggio collettivo completamente arredato situato nel centro storico di Rovereto per due padri in fase di separazione o in crisi di coppia, residenti in uno dei comuni della Comunità della Vallagarina, con almeno un figlio minore, in emergenza abitativa (necessità di abbandonare la casa coniugale per eccessiva conflittualità con la partner, precarietà alloggiativa dovuta al già avvenuto abbandono della casa coniugale e determinata dall'impossibilità di trovare un alloggio sul libero mercato) per motivi legati proprio alla crisi coniugale. L'idea di fondo è quella di concedere in uso una stanza ai padri in difficoltà contro un corrispettivo congruo e inferiore al mercato (canone variabile da un minimo di € 175 a un massimo di € 300 sulla base della situazione economica e lavorativa del richiedente) per un periodo sufficientemente esteso (da 4 a 12 mesi in base alla specifica situazione, prorogabili una volta) da permettere al padre di riorganizzare su nuove basi la propria vita personale e familiare. L'articolazione degli spazi riservati e degli spazi comuni dell'alloggio, nonché il loro arredo, sono stati pensati da un lato per garantire ad ogni padre la propria privacy personale e quella del figlio o dei figli che potrà ospitare, dall'altro per favorire la relazione e lo scambio tra coabitanti, così da innescare meccanismi virtuosi di mutualità e condivisione dell'esperienza dolorosa della separazione. Ogni padre è tenuto a sottoscrivere al momento dell'assegnazione della stanza un patto di convivenza che serve a fissare essenziali e chiare regole di convivenza e a responsabilizzare ognuno nei confronti dell'altro. Il padre accolto può avvalersi delle attività di accompagnamento e orientamento di ALFID".

Fonte: www.apspvannetti.it

Il secondo modello è quello dell'azione di mediazione e intermediazione abitativa. Si tratta di interventi volti al potenziamento dell'autonomia delle persone dal punto di vista abitativo. Questo modello prevede che il promotore non agisca sugli immobili di cui è proprietario bensì si adoperi in attività di mediazione per i residenti di un determinato quartiere o nuovi abitanti. Il cuore di questi interventi sta nella definizione del contratto abitativo e questo aspetto viene presidiato in particolar modo dall'ente promotore. Gli abitanti non hanno molte possibilità di definire i caratteri dell'intervento e vengono selezionati dal promotore.



A.M.A. il progetto Casa Solidale di Trento

Il progetto Casa Solidale ha come scopo principale quello di avvicinare la domanda all'offerta mediante la realizzazione di progetti di coabitazione o di condivisione di stanze o porzioni di appartamenti. AMA offre il servizio di contatto e selezione delle persone eleggibili ad ospitare e di quelle che manifestano esigenze ad essere temporaneamente ospitate. AMA inoltre ha un ruolo determinante nella definizione di quello che è il contratto di coabitazione e nella supervisione dello stesso durante la convivenza. La messa a disposizione dell'abitazione da parte di colui che offre casa deve avvenire a titolo gratuito. L'ospite, economicamente indipendente, è invece tenuto a fornire un contributo in termini relazionali e di aiuto nelle faccende domestiche. In altre parole lo scambio è alla pari. Ad oggi sono state avviate con successo una decina di esperienze di coabitazione.

Fonte: www.automutuoaiuto.it

Il terzo modello è quello della partnership e ha lo scopo di strutturare una rete di attori sia a livello locale che sovra locale intorno a un determinato progetto abitativo. La partnership ha come scopo principale quello di attirare investitori su aree da sviluppare. In questo modello di azione il numero di partecipanti tende ad essere elevato e prevede la sottoscrizione di un accordo di massima tra i vari attori che sono interessati a realizzare l'intervento. Gli abitanti possono venire coinvolti per quanto attiene il processo di avvio dell'intervento in quanto coinvestitori, e solo successivamente alla realizzazione dell'intervento possono assumere un ruolo importante nelle scelte di gestione degli alloggi. Gli interventi ispirati alla logica del partenariato mirano a promuovere un mix sociale e a ridurre il più possibile l'omogeneità tra gli abitanti.



Autorecupero a Bologna

Il progetto di autorecupero in corso a Bologna consiste nella ristrutturazione, in autocostruzione, di circa 44 alloggi suddivisi in 9 immobili di proprietà del Comune di Bologna. La partecipazione al progetto comporta l'impegno a lavorare nei cantieri negli orari extralavorativi e nei giorni festivi, mettendo a disposizione almeno 16 ore di lavoro gratuito settimanale per ogni nucleo familiare e un impegno di tipo economico proporzionato all'ampiezza dell'alloggio e pari al 100% dei costi. Sostituita la concessione gratuita per 30 anni con la cessione del diritto di superficie per 99 anni, allo scadere dei quali gli immobili rientreranno nella proprietà comunale. Il titolare del diritto di superficie stipulerà con il Comune di Bologna una convenzione che gli assicurerà libera disponibilità dell'immobile e regolerà il modo in cui potrà venderlo, lasciarlo in eredità ed ipotecarlo. Con questa decisione si è inteso recepire le opinioni e i suggerimenti dei cittadini che hanno partecipato agli incontri informativi dando risposta ai loro dubbi e timori. Questo cambiamento è stato ufficialmente approvato dal Comune di Bologna che nel prendere la decisione di cambiare in modo determinante l'impianto del progetto ha tenuto conto anche dell'attuale momento di crisi, in cui nessuna banca è disponibile ad attivare prestiti senza la garanzia di un bene ipotecabile. Il Comune ha individuato, tramite procedura ad evidenza pubblica, il soggetto incaricato della realizzazione dell'intervento, rappresentato da un'Associazione Temporanea di Scopo (ATS) composta da soggetti con competenze diverse. L'Associazione Xenia (soggetto capofila) si farà carico dell'accompagnamento alla casa e della mediazione sociale, il Consorzio ABN di Perugia si occuperà degli aspetti tecnico-edilizi, sociali e finanziari, la Coop.sociale ABCittà di Milano curerà i processi partecipativi per un coinvolgimento consapevole dei beneficiari, del futuro vicinato e dei territori. Questo partenariato consente di mettere in campo competenze diverse negli ambiti tecnico edilizio, sociale e della comunicazione.

Fonte: www.autorecupero.org

Il quarto modello è quello dell'azione locale partecipata e integrata. Lo scopo è di definire un progetto di intervento dai connotati molto sociali, tarato sulle specifiche esigenze degli abitanti di un determinato contesto residenziale che accentra una molteplicità di problematiche, intervenendo quindi in via prioritaria sia sul disagio socio economico che sul degrado urbanistico e ambientale in forma integrata. Questo modello di azione assegna un ruolo determinante al coinvolgimento degli abitanti nella definizione dell'intervento. I promotori hanno quindi la funzione di attivare le risorse presenti sul territorio in termini sia sociali (il capitale sociale) che economici (gli investimenti) che urbanistici (spazi da riqualificare).



Villaggio Barona a Milano

Il Progetto nasce dalla collaborazione tra la Fondazione Attilio e Teresa Cassoni (proprietaria di un'area dimessa di circa 43.000 mq e, oggi, dell'intero intervento), un'associazione di volontariato fortemente radicata nel territorio (l'Associazione Sviluppo e Promozione - ASP) e la vicina parrocchia dei S.S. Nazaro e Celso. Diversi sono stati i soggetti che hanno contribuito allo sviluppo del progetto, primo fra tutti il Comune di Milano, in quanto l'intervento sorge su di un'area a standard ed è quindi stato possibile solo in forza di una convenzione stipulata tra la Fondazione Cassoni e il Comune al fine di garantire e preservare l'interesse pubblico. Da sottolineare inoltre il notevole contributo economico da parte di Fondazione Cariplo e della Banca Popolare di Milano. Con l'intento di avvicinare la comunità locale al processo di trasformazione di un'area che per molti anni è rimasta chiusa al quartiere, sono stati coinvolti gli abitanti in un percorso di progettazione partecipata che li ha visti presenti a una serie di incontri strutturati, manifestazioni pubbliche e momenti di festa. Il primo lotto del Villaggio è stato inaugurato nel 2003. È evidente che il progetto, proprio in conseguenza delle forti anticipazioni che propone, assume un valore sperimentale e ha richiesto la convergenza di risorse, volontà e attori differenti difficilmente replicabili su larga scala (si pensi alla Fondazione proprietaria del terreno, o alla Fondazione Cariplo e la Banca Popolare di Milano che hanno erogato per il Progetto contributi molto significativi). L'obiettivo del Villaggio Barona è tuttavia di mostrare che gli interventi di housing sociale possono essere progettati, realizzati e gestiti ponendo al centro le situazioni di svantaggio, di esclusione, di vulnerabilità, recuperando in questo modo parte della distanza tra il sistema dell'offerta abitativa e le molte aree della "domanda di casa" ancora insoddisfatte.

Fonte: www.villaggiobarona.it

Il quinto è quello del community housing, in cui una comunità di abitanti, più o meno grande, unita dal comune interesse minimo di godere di una abitazione, realizza direttamente interventi abitativi rivolti al soddisfacimento delle proprie esigenze oppure viene costituita ex post sulla base di un contratto. Rientrano in questa categoria sia interventi di autocostruzione sia di autorecupero, che hanno a volte valenza di natura sociale, sia interventi di cohousing. Il focus di questo tipo di interventi è il progetto sociale di comunità e quindi la ragione che spinge queste persone a vivere nel medesimo contesto residenziale, talvolta nello stesso edificio. Questi interventi sono quindi solitamente contenuti, sebbene talvolta possono riguardare anche la realizzazione di diversi edifici. Inoltre si configurano come isole nel tessuto edilizio: i promotori nei casi in cui realizzano interventi senza aiuto dello Stato hanno il compito di infrastrutturare l'area o gli edifici. Questi interventi dimostrano come l'azione privata possa produrre beni e servizi di interesse generale.



QUINTO MODELLO

Dandelion Ecovillage - Bloomington Indiana USA

I contesti rurali e quelli suburbani si prestano particolarmente a sperimentazioni di housing a misura di piccola comunità. Il progetto in questione, approvato nell'Ottobre 2011 dalla municipalità locale di Bloomington nell'Indiana come PUD (Planned Unit Development) è stato interamente ideato e realizzato da un gruppo di giovani attivisti e amici.

Questa piccola comunità si è formata con il preciso scopo di realizzare una specie di Ecovillage. L'interesse comune ai vari membri è quello di realizzare un intervento in linea con la filosofia della "permaculture" (permanent agriculture). Il progetto prevede la realizzazione di 10 abitazioni, una residenza cooperativa con 15 stanze e servizi in comune, un giardino in comune e aperto al vicinato, un piccolo stagno balneabile e uno invece in grado di raccogliere le acque stagionali che durante la primavera emergono dal sottosuolo e allagano alcuni appartamenti del vicinato. L'area è di dimensioni molto contenute: circa un ettaro. Le abitazioni saranno di proprietà delle singole famiglie, alcune delle quali verranno autocostruite dagli stessi abitanti. Invece gli spazi comuni aperti e costruiti saranno di proprietà comune e gestiti dalla stessa associazione.

Il progetto non nasce come intervento di edilizia dai costi accessibili, sebbene si collochi in una delle zone più povere della città. I prezzi delle abitazioni saranno ai livelli di mercato. L'intervento è interamente autofinanziato. In particolare la realizzazione di un edificio collettivo consentirà di raccogliere dopo il primo insediamento dei membri fondi in grado di garantire la sostenibilità economica dell'iniziativa. Alcuni sostenitori si sono offerti di aiutare il gruppo di attivisti per l'avvio del progetto. Questo progetto dimostra come comunità locali autoorganizzate, per quanto piccole, possano essere considerate come agenti in grado di realizzare e gestire infrastrutture di interesse generale come appunto la sistemazione del sistema di acque della zona. Il progetto è stato anche molto criticato a livello locale da diversi cittadini e si sono svolti diversi incontri di carattere comunicativo e informativo per chiarire la posizione dei membri. Nonostante le critiche, l'amministrazione locale ha valutato solido il progetto e lo ha approvato.

Per aderire all'iniziativa occorre iscriversi e superare un anno probatorio di osservazione del socio durante il quale egli è chiamato a regalare 5 ore alla settimana per la realizzazione di attività utili allo sviluppo del progetto e partecipare alle riunioni settimanali. Al termine di questo anno occorre una votazione unanime circa l'ammissibilità del socio al gruppo dei membri effettivi.

Fonte: <http://dandelionvillage.org/>

<http://evolutionarycity.blogspot.com/2011/10/dandelion-ecovillage-urban-planning.html>

2^a Parte

La cooperazione e l'abitare

Nel corso del tempo le imprese cooperative hanno contribuito in modo sostanziale all'implementazione delle diverse politiche dell'abitare. Hanno svolto un ruolo importante negli interventi di mass housing, agendo sia sul lato della domanda grazie alle cooperative di abitazione (oggi di abitanti), sia sul lato dell'offerta attraverso le cooperative di lavoro per la costruzione di alloggi. Ancora oggi la logica della messa a disposizione di edifici a basso costo ispira le strategie e gli interventi di una grande quantità di imprese cooperative a livello nazionale e internazionale.

Queste stesse imprese sono comunque **sollecitate dai profondi mutamenti** che sottendono la questione abitativa e quindi stanno mettendo in atto trasformazioni di varia intensità e a vari livelli che mirano a innovare il loro approccio al tema dell'abitare. L'obiettivo è di individuare le condizioni per "accreditare" il movimento cooperativo come promotore di politiche e di progetti di Social Housing, mettendo a valore gli elementi di peculiarità che caratterizzano il suo modello e posizionando la propria proposta all'interno di un quadro che va arricchendosi di attori che agiscono sia in veste di competitor che di partner delle cooperative.



Andria, un'eccellenza nella cooperazione tra abitanti

La Cooperativa Andria opera a Correggio (Reggio Emilia) ed è stata costituita nel 1975. Il 1990 ha segnato una svolta nel processo di sviluppo della cooperativa: da puro costruttore di case, è maturata fino a diventare un punto di riferimento per coloro che desiderano intervenire sul territorio per migliorare la qualità di vita. Ciò ha richiesto di rafforzare le relazioni con i soci e le comunità locali, attraverso un profondo processo di partecipazione e di analisi dei bisogni. Per questo Andria ha svolto attività originali di ricerca e ha sviluppato progetti sperimentali, ad esempio: CASE per GIO.CO, prime case per giovani coppie (premio World Habitat Award 2002 - Menzione d'Onore); CAS'O-MAI, Abitazioni per lavoratori immigrati e famiglie in difficoltà; Coriandoline case amichevoli per bambini e ragazzi (Premio Peggy Guggenheim 2001, Sodalitas Social Award 2009 - Attestato di Merito).

Fonte: www.stories.coop

In termini più specifici la sfida per il movimento cooperativo consiste nel rinnovare il proprio approccio alla questione abitativa. Ciò può avvenire attraverso **due percorsi**. Il primo consiste nel rilanciare, qualificandola, l'offerta delle cooperative specializzate in questo settore (le cooperative di abitanti), facendo in modo che possano incorporare nuovi elementi di socialità e di qualità dell'abitare nella propria offerta e puntando non esclusivamente sull'abbassamento del costo delle unità abitative ma anche su elementi quali servizi integrativi, gestione sociale, qualità costruttiva. Il secondo percorso si basa su un allargamento dello spettro degli interlocutori sia all'interno che all'esterno del movimento cooperativo. L'approccio cooperativo al Social Housing in questo secondo percorso si configurerebbe quindi come una coalizione di attori che integrano le loro competenze e risorse intorno a progettualità ispirate a un approccio comune.

L'allargamento dovrebbe coinvolgere in primis altre componenti del movimento cooperativo, ad esempio cooperative sociali, di consumo, di credito, di utenza, ecc., che pur non avendo una mission nel campo dell'abitare potrebbero comunque contribuire a qualificare l'offerta trovando nel contempo uno sbocco innovativo per i propri prodotti e servizi. Ma lo stesso allargamento dovrebbe riguardare anche altri soggetti di terzo settore, le amministrazioni pubbliche e altri attori interessati a collaborare con il movimento cooperativo.

Il modello cooperativo: vantaggi generali

Può essere utile rileggere e aggiornare gli elementi costitutivi dell'impresa cooperativa alla luce delle sollecitazioni emerse nelle pagine precedenti, in particolare per quanto riguarda i modelli di azione che caratterizzano gli interventi di Social Housing.

Un primo aspetto riguarda **l'assetto di governance**. Negli ultimi decenni, infatti, si è assistito, soprattutto in alcuni comparti, all'emergere di modelli caratterizzati dalla presenza di molteplici e diversi portatori di interesse all'interno delle compagini sociali delle cooperative. Questo orientamento multistakeholder risulta di particolare interesse anche rispetto al Social Housing in quanto, al di là delle caratteristiche e delle dimensioni dei progetti, si tratta di iniziative promosse e gestite da una pluralità di attori, rispetto alla quale è necessario poter disporre di una struttura giuridico formale in grado di contemperare, mutualizzandoli, i loro bisogni e interessi.



Nuove forme di governance sociale nell'housing: Rochdale Boroughwide Housing

A seguito di alcune riforme legislative, nel Regno Unito le organizzazioni nonprofit possono gestire (in proprio o direttamente) quartieri sempre più grandi di edilizia sociale gestiti nel passato da amministrazioni pubbliche locali. Questo processo è reso particolarmente difficoltoso dal fatto che queste organizzazioni erano tradizionalmente concentrate su iniziative abitative molto piccole e molto localizzate e quindi questo processo rappresenta una sfida per la loro struttura di governance. La sfida è aggravata dal fatto che le strutture abitative che stanno acquisendo dal settore pubblico sono spesso mal gestite e caratterizzate da gravi problemi, tra i quali atti di vandalismo e comportamenti anti-sociali da parte degli inquilini che spesso soffrono per la mancanza di servizi e opportunità di lavoro.

Alcune organizzazioni hanno risposto a questa sfida cambiando radicalmente il modello di gestione e di governance, grazie a un maggior coinvolgimento degli abitanti. Una delle organizzazioni più innovative e di successo in questo senso è Rochdale Boroughwide Housing (RBH). Da quando ha assunto la proprietà delle case già di proprietà del Consiglio locale di Rochdale, RBH possiede e gestisce circa 13.750 alloggi.

RBH è gestita da un consiglio di amministrazione che è composto di inquilini, membri indipendenti ed esponenti del Consiglio locale. A partire dal 2013, RBH cambierà la sua struttura di governance per coinvolgere più attivamente sia gli inquilini che i lavoratori nel processo decisionale e nel governo dell'organizzazione. Per raggiungere questo obiettivo, RBH creerà un organo di rappresentanza che avrà compiti di definizione del quadro strategico, e di controllo, monitoraggio e nomina (ed eventuale rimozione) del Consiglio di Amministrazione. L'organo di rappresentanza, che ha anche il compito di comunicare con i soci, sarà composto da 15 rappresentanti degli inquilini, 8 rappresentanti dei lavoratori, 2 rappresentanti del Consiglio, 3 rappresentanti nominati da organizzazioni esterne e 3 rappresentanti della Gestione dell'organizzazione locataria.

Fonte: www.rbhousing.org.uk

Un secondo aspetto riguarda **l'orientamento comunitario** delle imprese cooperative. Si tratta di un tratto costitutivo formalizzato in epoca recente - il principio del "Concern for Community" è stato introdotto a inizi anni '80 dall'Alleanza Cooperativa Internazionale - ma che si va sempre più diffondendo. Tale diffusione riguarda in particolare quelle imprese cooperative che per scelta strategica, settore d'intervento e tipologia di beni prodotti riconoscono nel legame con il territorio un asset particolarmente rilevante del proprio progetto imprenditoriale. In ogni caso, quella dell'impresa di comunità è una tendenza ormai generalizzabile all'intero movimento cooperativo e che nel contesto dell'abitare - inteso in senso ampio, cioè come politica di insediamento e vissuto del territorio e non come semplice operazione edilizia - può trovare un ulteriore, importante campo di applicazione.

Un terzo aspetto, strettamente collegato al precedente, riguarda la diffusione delle imprese cooperative in comparti di attività diversi da quelli che storicamente ne caratterizzano lo sviluppo (agricoltura, credito, consumo, ecc.). Inoltre sono da considerare le trasformazioni interne che, soprattutto in epoca recente, hanno riguardato questi stessi ambiti consolidati. La fenomenologia di questi processi di allargamento e di trasformazione interna è piuttosto ampia e variegata. Ad esempio l'affermazione delle imprese cooperative in diversi comparti del welfare:

produzione di servizi socio assistenziali, sanitari ed educativi, oltre agli interventi di politica attiva del lavoro, in particolare quelli rivolte alle "fasce deboli" della popolazione. Oppure si può segnalare il peso crescente delle imprese cooperative nel global service e nel facility management per conto di altre imprese e della Pubblica amministrazione. O ancora, su tutt'altro fronte, la cooperazione contribuisce alla valorizzazione delle produzioni artigianali e alimentari di nicchia, anche attraverso la sperimentazione di nuove filiere di commercializzazione. Si tratta certamente di tendenze diversificate che però, in buona parte, possono convergere all'interno di progettualità che, come ricordato in precedenza, riguardano **una rinnovata concezione dell'abitare** che contribuisce a migliorare la qualità della vita delle persone e delle comunità. Tale convergenza può essere facilitata dallo sviluppo di competenze più specifiche, in grado di valorizzare gli elementi di versatilità che caratterizzano il modello

3^a Parte

La cooperazione trentina per il Social Housing

È ora possibile delineare un percorso di riposizionamento delle imprese cooperative trentine nel campo del Social Housing, guardando sia alle esperienze in essere che al potenziale ancora inespresso.

Nella fase attuale la maggior concentrazione di risorse e competenze del movimento cooperativo si può riscontrare nel modello d'azione basato sulla **promozione di partenariati** intorno a un progetto abitativo che, nella maggior parte dei casi, prevede la costruzione di nuovi alloggi da riservare, almeno in alcune porzioni, a interventi classificabili a vario titolo come Social Housing.



Costruzione e gestione della Residenza Universitaria San Bartolomeo a Trento

Si tratta di un'operazione di partenariato pubblico privato nella quale Il Consorzio Lavoro Ambiente (CLA), tramite il Consorzio FCS, ha promosso una gara d'appalto per la costruzione e gestione di un complesso di residenze universitarie comprensive di posti letto, sale studio, sale riunioni e biblioteche, spazi internet, lavanderie/stirerie, palestra, e altri servizi. Lo strumento utilizzato è una fattispecie di contratto di disponibilità, mediante il quale sono affidate la costruzione e la messa a disposizione dell'amministrazione aggiudicatrice (Opera Universitaria di Trento) di un'opera di proprietà privata destinata all'esercizio di un pubblico servizio.

CLA si è aggiudicato l'appalto ed ha costruito un quartiere universitario che ora sta gestendo in forma integrata, garantendo all'amministrazione aggiudicatrice la costante fruibilità dell'opera e la perfetta manutenzione. Lo studentato è collocato su un'area di circa 14.000 mq e prevede un totale di 381 posti letto suddivisi tra stanze e alloggi, più di venti cucine comuni, lavanderia, biblioteca, sale lettura, servizi igienici comuni, magazzini e parcheggi. Lo studentato ospita studenti fuori sede, garantendo loro un adeguato numero di alloggi a canoni di affitto sostenibili.

Il secondo, significativo campo d'azione in materia di Social Housing che, già oggi, assume una certa rilevanza per le imprese cooperative riguarda **la mediazione e l'intermediazione** abitativa. In questo settore le cooperative agiscono attraverso l'erogazione di servizi che, nel loro insieme, hanno l'obiettivo di risolvere situazioni di disagio sociale che si generano all'interno di insediamenti di edilizia residenziale sociale gestiti da istituzioni e società pubbliche.



L'esperienza della cooperazione sociale

Tra le prime organizzazioni trentine, Kaleidoscopio s.c.s. ha fatto proprio l'approccio dello sviluppo di comunità come metodologia di azione nel lavoro sociale, anche nel campo del Social Housing. Investendo sulle risorse presenti all'interno dei contesti comunitari essa ha costituito la "tecnologia" necessaria per lo sviluppo di una serie di progetti di promozione e la costruzione delle competenze individuali necessarie per favorire la gestione partecipata delle problematiche intercettate. Sulla base di questa premessa sono stati gestiti processi di coinvolgimento e di attivazione delle risorse sociali presenti a livello territoriale, condotti in agglomerati di proprietà pubblica: Trento, Via Pomeranos a Mattarello; Riva del Garda, presso il quartiere "2 giugno" – dal cui sviluppo è scaturita l'associazione "VIVIRIONE"; Rovereto, Complesso Intercity e quartiere "le Fucine", i cui residenti sono stati coinvolti nel percorso di ricerca / azione "VIVERE 'LE FUCINÉ"; ancora Trento, quartieri di Madonna Bianca / Villazzano Tre (torri) e Spini – nell'ambito del progetto "NOI QUARTIERE", in collaborazione con Con.Solida). In ambito privato, un'importante esperienza riguarda l'implementazione di un servizio di Gestione Condominiale Sociale (GCS), realizzato in partnership con ACLI Casa presso alcuni complessi abitativi di Trento, il cui obiettivo è di arricchire di contenuti e di declinare sul versante sociale e relazionale le tradizionali attività di gestione tecnica e amministrativa del condominio.

L'insieme integrato di attività condotte da Kaleidoscopio nell'ambito del Social Housing può essere distinto in azioni di: - presenza periodica all'interno dei complessi; - sviluppo di relazioni di aiuto e di costruzione di reti; - mediazione finalizzata alla riduzione dei conflitti; - promozione del benessere relazionale-abitativo al fine di favorire la coesione sociale e il miglioramento delle relazioni nei complessi abitativi.

La società consortile CoopCasa rappresenta, all'interno di questo quadro, lo strumento attraverso cui è possibile dar corpo a una nuova strategia. Essa infatti è nata su iniziativa della Cooperazione Trentina allo scopo di rilanciare la cooperazione edilizia e promuoverne la sensibilizzazione sul territorio provinciale. L'utilizzo di questo strumento ha come obiettivo quello di ridurre i prezzi di accesso all'abitazione, e rendere possibile l'ottenimento della prima casa a una fascia importante di popolazione altrimenti esclusa o in oggettiva difficoltà nel soddisfare appieno i propri bisogni abitativi. Tale risposta al bisogno primario dell'abitazione potrà venire grazie ad approcci tradizionali legati all'abitazione in proprietà (cooperative divise), ma anche attraverso lo studio e l'introduzione di nuove forme legate all'abitare.



Le realizzazioni di CoopCasa

Coopcasa, dal 2010 a oggi, ha gestito con la Cooperativa Edilizia "Obiettivo Prima Casa" la costruzione di un complesso residenziale composto da 93 alloggi suddivisi in 7 blocchi e distribuiti su due corpi di fabbrica indipendenti tra loro. Questi due complessi residenziali sono adibiti ad edilizia agevolata in cooperativa per quel che riguarda i primi 54 alloggi, mentre i 39 alloggi del secondo blocco saranno ceduti ad ITEA per destinarli a canone calmierato a favore di giovani coppie. Gli alloggi in cooperativa sono stati assegnati a famiglie con determinati requisiti reddituali, hanno beneficiato dei contributi prima casa erogati dalla Provincia Autonoma di Trento e passeranno in proprietà ai singoli soci nel corso dei prossimi anni. La tipologia costruttiva prevede un piano interrato diviso fra cooperativa e ITEA, dove sono realizzati box auto, cantine e alcuni vani tecnici, un piano terra residenziale con giardini privati oltre ad altri quattro piani residenziali di cui l'ultimo è mansardato. La tipologia degli alloggi varia passando dai più piccoli miniappartamenti bilocali ai più grandi alloggi a tre stanze.

Il complesso è collocato su un'area di circa 12.500 mq, di cui circa 5.000 saranno destinati a parco pubblico e a percorsi ciclo-pedonali. Il rimanente si divide tra superficie edificata, giardini privati e piazzali per i posti auto comuni. I volumi costruiti ammontano a circa 25.000 mc e sono ben inseriti nell'ambiente circostante, sia per linee architettoniche che per la scelta di colori non impattanti. L'area che ospiterà il nuovo complesso è ben servita dal trasporto pubblico e rientra nella rete di piste ciclabili che collegano la zona con il centro di Trento. Nelle vicinanze si trovano anche un asilo, un parco giochi attrezzato e la piscina comunale di Gardolo. La nuova comunità che si verrà ad insediare nel complesso potrà infatti godere dei numerosi servizi a misura di famiglia che la circoscrizione di Gardolo offre ai propri cittadini.

I soci della cooperativa potranno contare su abitazioni di alta qualità, sia per quel che riguarda i consumi energetici (certificazione CasaClima A), che per livello di isolamento acustico e di finiture. Ciò consentirà di ridurre i consumi energetici al minimo, limitando i costi di gestione dell'immobile, e migliorando la qualità della delle persone che vi abitano.

Gli obiettivi di CoopCasa sono molteplici:

- essere elemento di raccordo e di equilibrio tra i diversi soggetti, cooperativi e non, coinvolti a vario titolo e spesso con interessi contrapposti, nell'iter per la realizzazione dell'intervento;
- sviluppare modelli e proposte che, partendo dalle normative vigenti ed eventualmente promuovendone delle modifiche, utilizzando modalità progettuali, costruttive ma anche di finanziamento adeguate, rendano accessibile il diritto alla casa ad un maggior numero di soggetti possibile ad un costo minore rispetto a quelli di mercato a parità di qualità;
- coniugare per quanto possibile le esigenze di soddisfacimento del bisogno della casa ad un prezzo accessibile con quelle di rispetto dell'ambiente e di contenimento dei consumi, ma anche di integrazione sociale e culturale con il contesto locale;
- seguire le cooperative di abitazione in ogni singola fase legata alla pianificazione, alla progettazione e alla costruzione, garantendo ai soci un controllo diretto sulla qualità del costruito, con evidenti benefici sulla vivibilità degli ambienti e sul mantenimento a lungo termine delle caratteristiche dell'immobile;
- sviluppare nuovi processi legati all'abitare sociale quali il Social Housing e gli affitti a canone calmierato anche attraverso il rilancio delle cooperative edilizie a proprietà indivisa;
- diventare partner per amministrazioni, enti od istituzioni locali interessate a proporre soluzioni, anche innovative, ai problemi dell'abitare.

La gestione sociale cooperativa

Gli interventi di housing sociale ispirati al modello cooperativo e attivati nel contesto trentino pongono al centro le situazioni di svantaggio, di esclusione e di vulnerabilità, integrando la semplice necessità di avere alloggi a prezzi contenuti con la possibilità di disporre di servizi con elevati gradi di accessibilità. Questi interventi inoltre si basano su un mix sociale capace di evidenziare le peculiarità dei bisogni riducendo il più possibile l'omogeneità fra gli abitanti.

In quest'ottica risulta fondamentale il **coinvolgimento degli abitanti** già dalle prime fasi di avvio degli interventi in quanto fondamentali co-investitori, ma anche coinvolgendoli nella successiva fase di gestione dove il valore aggiunto della nuova comunità deriverà proprio dalla loro compartecipazione al progetto.

Gli ambiti da gestire all'interno di queste "comunità dell'abitare" sono sostanzialmente di due tipologie: servizi integrati agli immobili e servizi alla persona.

Per **servizi integrati agli immobili** si intende l'insieme di tutte le attività rivolte alla gestione degli edifici e degli spazi comuni: manutenzioni ordinarie e straordinarie edili e degli impianti, pulizie, manutenzione del verde, eventuali servizi di sorveglianza, portierato, gestione del calore, ecc.; sistemi informatici di pianificazione e verifica delle attività richieste, in atto o svolte e rendicontazione delle relative spese; condivisione di tali attività con l'organo di riferimento delle diverse comunità dell'abitare (Comitato, Consiglio degli inquilini, ecc.), con il quale si dovranno anche costruire le politiche di gestione; organizzazione della comunicazione e della diffusione delle informazioni a tutti i residenti.

Per **servizi alla persona** si intende invece l'insieme di tutte le politiche sociali che si dovranno adottare per far funzionare un sistema così complesso di coabitazione. In tali servizi rientrano i rapporti con la rete sociale del territorio con la quale si creeranno sinergie per l'individuazione dei soggetti da inserire negli appartamenti protetti; la cura delle relazioni con particolari categorie di disagio; la progettazione di azioni/percorsi di integrazione dei nuovi inquilini e di quelli a residenzialità di breve periodo; l'offerta di supporto ad iniziative di vicinato e solidarietà; e l'organizzazione di eventi/manifestazioni/attività volte a promuovere l'aggregazione degli inquilini.



Mix di Utenza e Servizi

Si possono individuare quattro macro aree generali di utenza:

- anziani: nuclei familiari con all'interno persone ultrasessantacinquenni o singole persone comunque con età superiore ai 65 anni;
- adulti: problematiche legate alla separazione dei coniugi o all'isolamento sociale per situazioni di debolezza o di recupero da dipendenze;
- famiglie: presenza di minorenni o di una donna in stato di gravidanza;
- disabilità: trasversale rispetto alle tre aree di utenza sopra riportate.

In base ai soggetti che si valuterà di inserire, indipendentemente dalla loro area di appartenenza, sarà necessario il sostegno psico-sociale per consentire alle persone in difficoltà di identificare ed affrontare le proprie esigenze abitative, valorizzando le loro risorse individuali personali. Nel servizio che si intende proporre, si dovrà inoltre prestare particolare attenzione alla conflittualità intergenerazionale o genitoriale – familiare.

Tali problematiche andranno individuate ed affrontate caso per caso, con percorsi mirati. In generale, si possono evidenziare i seguenti aspetti:

- Per quanto riguarda gli anziani, andranno valutate le problematiche legate alla perdita di autonomia o al manifestarsi di patologie di non autosufficienza; queste difficoltà potranno essere superate anche con l'uso della domotica. Sarà fondamentale definire le capacità residue dei soggetti coinvolti per poter intervenire con azioni e interazioni atte al mantenimento di queste capacità. Si potrà ragionare anche su formule specifiche di assistenza (servizi di badanti in comune, pianificazione di servizi di pasti, igiene, supporto relazionale, spazi di aggregazione, ecc.).
- Nel supporto alle famiglie in difficoltà per problematiche legate alla separazione dei coniugi e in modo particolare con figli a carico, il supporto, oltre che abitativo, dovrà favorire un progetto mirato alla riorganizzazione della vita quotidiana, in assenza delle certezze preesistenti. Si potranno studiare le forme più adeguate in base ai bisogni della comunità e al contesto circostante per garantire anche la cura dei minori (creare asili nido, riservare degli spazi per Tagesmutter, organizzare centri ove si svolgano attività ludico-ricreative adeguate all'età dei partecipanti che provengano da famiglie con particolari esigenze di conciliazione familiare o semplicemente spazi di aggregazione giovanile).
- Nel caso della disabilità, i progetti di inclusione nella nuova comunità dovranno essere finalizzati al recupero ed al reinserimento sociale delle persone, in modo da prevenire e/o rimuovere eventuali stati di emarginazione. Si potrà pensare anche ad una residenzialità temporanea: in tal modo si consentirà ai familiari di godere di momenti di sollievo e, nel caso in cui si tratti di figli disabili, di avere un'opportunità per i giovani di imparare a vivere senza la costante presenza dei genitori preparando così il proprio futuro di adulti.

Affinché questi interventi siano sostenibili a livello economico-finanziario si potranno prevedere **ulteriori tipologie di servizi** a favore di un abitare autenticamente "sociale", tra cui ad esempio attività commerciali di prossimità a servizio dei residenti (punti vendita tipo alimentari, tabacchini, panifici, sportelli banca, bar, sale da affittare per feste o riunioni, ecc.) o servizi di pubblica utilità quali sportelli di orientamento al cittadino rispetto alle varie forme di sostegno offerte dal servizio pubblico e da altri attori del privato sociale (ad esempio i CAF per l'assistenza fiscale). Potranno anche essere inclusi servizi rivolti alla cura/salute della persona (punti prelievo, ambulatori infermieristici, ambulatori per medici riuniti, ecc.) nonché diverse forme di mutuo-aiuto e servizi collaborativi tra i vari soggetti della comunità (prenotazione di semplici commissioni quali spesa, pagamenti presso sportelli Posta, banca del tempo, ecc.).

Esiste inoltre una sostenibilità del progetto in termini di efficacia sociale e a tal fine è necessario il **coinvolgimento delle diverse realtà** che si occupano di servizi dedicati alla persona (cooperative sociali e associazioni di volontariato). Si dovranno inoltre coinvolgere le istituzioni locali nelle loro diverse articolazioni assieme alle quali si potranno individuare gli strumenti da utilizzare e i possibili beneficiari da inserire nei complessi abitativi.

In sintesi

Strategia e azioni per nuove comunità dell'abitare in Trentino

Se partnership e mediazione rappresentano il nucleo di risorse e di competenze fin qui sviluppato nell'ambito del movimento cooperativo trentino, è comunque da perseguire una strategia volta a sperimentare la diffusione di questo modello all'interno di altri campi d'azione. Progetti di residenza collettiva, azioni locali integrate, esperienze di community housing possono rappresentare altrettante occasioni di sviluppo, da realizzare attraverso le seguenti linee guida:

- Un più ampio coinvolgimento del comparto cooperativo e del terzo settore, come condizione necessaria sia per attivare le comunità locali che per ampliare e diversificare lo spettro di risorse disponibili al fine di qualificare ulteriormente le proprie progettualità di Social Housing.
- Una presenza strutturata nel sistema di governance dei territori, in particolare nei diversi contesti ove si definiscono, con le diverse articolazioni della Pubblica Amministrazione, le politiche che in modo diretto ed indiretto afferiscono al campo dell'abitare.
- Il sostegno a iniziative che hanno l'obiettivo di costituire un sistema informativo sui processi e i modelli dell'abitare diffusi in Trentino allo scopo di meglio individuare le opportunità di avvio di nuovi progetti.

Attraverso queste strategie il movimento cooperativo trentino intende promuovere **il proprio modello di Social Housing** basato sulle caratteristiche fondanti descritte in precedenza e riassumibili in questi termini:

- *Mix di utenti*, al fine di favorire una dimensione autenticamente comunitaria degli interventi di edilizia sociale restituendo i caratteri di pluralità e inclusione tipici dei tessuti comunitari.
- *Mix di forme d'uso*, ampliando il più possibile la gamma di servizi che incrementano la qualità dell'abitare in una logica di prossimità che rappresenta un ulteriore elemento della socialità locale.
- *Sostenibilità finanziaria*, utilizzando diversi strumenti in grado di garantire l'efficacia e la qualità degli interventi nel medio lungo periodo.

Questi obiettivi richiedono il rafforzamento delle competenze nella **gestione sociale** integrando la progettazione edilizia con la progettazione e gestione dei servizi agli abitanti, combinando le esperienze già maturate sul campo con altre "buone prassi" rilevate a livello nazionale ed internazionale. Inoltre è necessario il sostegno a iniziative di **costituzione di fondi misti** pubblico / privati, come quello promosso dalla Provincia Autonoma di Trento nell'ambito del Piano Casa, che abbiano l'obiettivo di sostenere progetti di Social Housing coerenti con le caratteristiche del modello cooperativo. Infine è altrettanto necessaria la diffusione di strumenti innovativi rispetto alla gestione urbana e architettonica, sia sul fronte della pianificazione che delle realizzazioni, in un'ottica di sostenibilità ambientale e sociale.

Tali linee strategiche si declinano concretamente in una serie di azioni dirette ed operative sulla pianificazione urbanistica generale e sul processo progettuale/costruttivo, tra cui lo sviluppo di una nuova politica delle aree affine ai modelli studiati e qui riportati, l'adozione di modelli di progettazione integrata a funzioni e attori coinvolti (legando quindi la costruzione alla gestione futura e delle socialità connessa con gli edifici), e la costruzione di processi di controllo e pianificazione sia delle fasi progettuali che di quelle costruttive.

Riconoscimenti

Sono molte le persone che hanno contribuito alla stesura del documento. Per quanto riguarda Euricse Francesco Minora ne ha delineato la struttura e i contenuti principali con il supporto di Riccardo Bodini e di Flaviano Zandonai.

Nicola Mendini di Coop Casa, Giovanna Caresia del consorzio CLA e Stefano Petrolini di Kaleidoscopio hanno sviluppato le riflessioni contenute nelle parti seconda e terza.

Un ringraziamento infine a tutte le persone che hanno aiutato con idee, proposte e critiche, in particolare Egidio Formilan (Federazione Trentina della Cooperazione), Gianluca Salvatori (Amministratore Delegato di Euricse) e Roberto Bortolotti (Presidente di CoopCasa).

