

Abitare Collaborativo: percorsi di coesione sociale per un nuovo welfare di comunità

SAGGI E PUNTI
DI VISTA/
ESSAYS AND
VIEWPOINT

Giordana Ferri^a, Angela Silvia Pavesi^b, Marta Gechelin^b, Rossana Zaccaria^c,

^a Fondazione Housing Sociale

^b Dipartimento di Architettura, Ingegneria delle Costruzioni e Ambiente Costruito, Politecnico di Milano, Italia

^c Legacoop Abitanti

giordana.ferri@fhs.it

angela.pavesi@polimi.it

marta.gechelin@polimi.it

r.zaccaria@legacoopabitanti.it

Abstract. Da un decennio la crisi economica sta portando le persone a organizzarsi per migliorare la propria condizione, ricercando soluzioni collaborative e sostenibili capaci di garantire una soddisfacente qualità della vita: si sta formando una nuova cultura dell'abitare in relazione agli spazi privati e collettivi. Offrire una casa significa progettare edifici efficienti, ma anche rendere disponibili piattaforme che consentano di attivare le risorse presenti sul territorio per costruire comunità. La gestione sociale di tipo cooperativo rappresenta oggi in Italia l'infrastruttura degli interventi di housing sociale, determinando di fatto un nuovo modello di welfare e l'esperienza del Laboratorio sul Gestore Sociale Cooperativo apre una nuova prospettiva di scalabilità del modello.

Parole chiave: housing sociale e collaborativo, gestore sociale cooperativo, coesione sociale, servizi, welfare di comunità.

1. L'abitare come esperienza culturale e le esperienze europee

come in Europa, non solo nei termini delle misure per il contenimento del disagio abitativo, ma anche in riferimento a quella esperienza, umana e sociale, totale che è l'abitare. L'abitare è una modalità con cui si edifica la società. Le innovazioni tecnologiche e il potere (de)strutturante dei flussi comunicativi hanno corrisposto all'emergenza di un bisogno di luoghi in cui realizzare legami sociali tangibili. Il senso di comunità e di appartenenza a un Noi sono diventati obiettivi da realizzarsi tramite l'abitare e luoghi come la casa e il quartiere sono diventati sempre più le leve attraverso cui sperimentare l'appartenenza collettiva. Queste dinamiche sociali riaprono la riflessione su cosa significhi abitare, invitando urbanisti, architetti e amministratori a ripensare i fonda-

«In questi ultimi anni il tema dell'abitare è diventato centrale nel dibattito politico, sociale, economico e culturale in Italia

Collaborative living: social cohesion trajectories for a new community welfare

Abstract. For a decade now economic crisis has been prompting people to organise to improve their lives seeking joint, sustainable solutions capable of ensuring satisfying living standards. A new residential culture is forming in both private and collective spaces. Providing homes means designing efficient buildings but also making available platforms capable of activating local community building resources. Co-operative type social management in Italy today is embodied by social housing action determining a *de facto* new welfare model and the experience of the Laboratorio sul Gestore Sociale Cooperativo has opened up new scalability potential for this model.

Keywords: social and collaborative housing, co-operative social manager, social cohesion, services, community welfare.

menti culturali che orientano la progettazione e la costruzione di edifici e spazi urbani e le stesse politiche abitative. Sta progressivamente cambiando la domanda abitativa poiché si cerca sempre più, non solo una abitazione, ma un contesto facilitante di relazioni, scambi e supporti sociali. Appare chiaro allora che il modo di intendere l'abitare è soggetto a un cambiamento, che deriva dal modo stesso in cui percepiamo la società e lentamente la rinnoviamo.

Oggi assistiamo all'emergenza di numerose pratiche abitative che pongono al centro della questione due istanze fondamentali e concatenate: il ruolo dell'abitante, soggetto agente costruttore del proprio ambiente e la generatività sociale, legata alla presenza di reti di supporto e a meccanismi di reciprocità e fiducia. Emerge dunque una nuova semantica dell'abitare che, separandosi dall'esperienza modernista, volta al razionalismo funzionale, enfatizza il carattere della socialità come peculiare dell'agire abitativo. La produzione standardizzata di massa, che ha caratterizzato la modernità, ha ridotto la complessa esperienza dell'abitare all'abitazione. Ha espulso l'abitante dalla progettazione e dalla realizzazione dell'abitazione, generando una separazione significativa fra luogo abitativo e pratica dell'abitare, fra il costruito fisico e l'agire culturale. Così, dopo la lunga parentesi modernista, un sistema abitativo che vuole essere sociale necessita di comunicare con gli altri sistemi e, per questo, deve includere l'agire abitativo, quindi l'abitante. Con gli inizi del XXI secolo non solo riemerge la questione abitativa, ma ciò avviene con un grado di complessità elevato e in corrispondenza a profonde trasformazioni che riguardano complessivamente: il progressivo ritiro dei sistemi di

1. Residential living as a cultural experience and European experiences

“In recent years the housing theme has taken on central importance in Italian and European political, social, economic and cultural debates not only in terms of housing crisis containment measures but also in reference to the total human and social experience which residential living represents. Residential living is a society building process. The technological innovations and (de) structuring power of communication flows correspond to an urgent need for places in which tangible social bonds can be created. A sense of community and belonging to an 'us' are objectives to be pursued in housing terms and homes and districts are increasingly the linchpins with which collective belonging is experimented with. These social dynamics re-open the debate on what residential living is, inviting town

planners, architects and councils to rethink the cultural foundations which orient the design and construction of buildings and urban spaces and residential policies themselves. Housing demands are gradually shifting as people look not only for a home but also a context which facilitates relationships, exchanges and social support. It is thus clear that the connotations of home have been subject to change which derives from the way we perceive society itself and slowly renew it.

What we are witnessing is a state of emergency in a great many residential practices which place at the heart of the matter two fundamental and linked issues: the role of the resident, the subject-agent-builder of his or her own environment, and the social context generated, linked to the existence of support networks and reciprocity and trust mechanisms. A new residential

welfare; la percezione di un contesto sociale fragile; la presa di distanza dai modelli costruttivi orientati dal puro calcolo quantitativo e al primato della verticalità; una timida, ma maggiore attenzione al risparmio delle risorse ambientali rispetto al passato (territorio, energia ecc.). L'edilizia residenziale sociale introduce fra le sue prerogative una riflessione sulla necessità di generare il sociale. Lo fa a partire dalla consapevolezza che la domanda abitativa, lungi dall'essere stata soddisfatta, si compone di una eterogeneità di bisogni ed utenti inedita che necessita non solo di risposte differenziate ma anche di un contesto sociale integrante. In questo frangente storico, le politiche abitative, per non generare dinamiche di esclusione e meccanismi di esasperazione dei percorsi di povertà, devono in un certo senso relazionarsi al complesso delle politiche sociali. Devono quindi inserirsi entro un assetto integrato di politiche e favorire contemporaneamente la partecipazione attiva degli abitanti nella costruzione del loro contesto abitativo. La progettazione deve dunque supportare gli obiettivi delle politiche abitative e sociali implementando e favorendo stili abitativi volti alla solidarietà e alla sussidiarietà.

All'interno di questo quadro macro, la riflessione sull'abitare torna a interessarsi dell'abitante e con questo a osservare pratiche che coniugano la dimensione dell'abitazione e quella dell'agire abitativo. L'abitare ri-acquisisce un'accezione sociale complessa aperta da una parte a recuperare l'abitante come produttore del luogo (più che come consumatore), dall'altra ad estendersi oltre l'abitazione ponendo un forte accento sulla implementazione della socialità e della coesione sociale» (Marrone, 2016).

È fondamentale in virtù della domanda abitativa presente e futura e di come il tema dell'abitare sia legato alla crescita dei sistemi urbani e alla mobilità lavorativa conoscere le esperienze europee.

semantics has thus developed which, in separating off from the modernist experience with its functional rationalism focus, emphasises socialisation as a specific residential living trait. The standardised mass production unit which modernity has brought with it has reduced the complex residential experience to the housing unit itself. It has ousted residents from the design and creation of housing units generating a significant separation between residential place and residential practice, between physical construct and cultural action. Thus after a long modernist parenthesis, a residential system wanting to be social must necessarily communicate with other systems and in so doing must encompass residential action and thus inhabitants. Not only has the residential issue re-emerged with the onset of the 21st century but this has occurred with a high degree

of complexity and corresponding to profound transformation which relates overall to: a progressive scaling back of welfare systems; a perceived fragile social context; a movement away from building models oriented to pure quantitative calculations and the primacy of the vertical; a hesitant but tangible attention to environmental resource saving as compared to the past (local environment, energy, etc.). One of the prerogatives of social residential building is a debate on the need to generate the social. The starting point for this is an awareness that, far from having been satisfied, housing demands are made up of a plurality of novel needs and users requiring not simply differentiated responses but also an integrated social context. At this historical juncture residential living policies must in some sense interact with social policies as a whole in order to avoid generating

I fabbisogni abitativi stanno cambiando più rapidamente rispetto ai servizi che si è in grado di offrire. L'urbanizzazione è in continua crescita e si prospetta che entro il 2050 l'80% degli europei vivrà in città. Secondo Sorcha Edwards, Segretaria Generale di Housing Europe, "The European Federation for Public, Cooperative and Social Housing", a Bruxelles, il 50% della popolazione avrebbe bisogno di alloggi sociali ma ad oggi l'offerta copre soltanto il 6%. In tutte le capitali europee la gran parte delle persone trova sempre più difficile la ricerca di un alloggio accessibile poiché i prezzi delle abitazioni aumentano più velocemente degli stipendi. C'è quindi bisogno di spingere sull'acceleratore dell'innovazione anche nel settore cooperativo. Housing Europe raggruppa molti degli operatori dell'alloggio sociale pubblico, privato e cooperativo in Europa. Da 28 anni a questa parte, è l'unica voce che rappresenta l'esigenza di fornire un abitare decoroso agli europei. Esistono una moltitudine di strumenti e di organizzazioni per raggiungere questo obiettivo e Housing Europe si configura in questo scenario come raccoglitrice di idee e di principi. Riunisce circa 4.500 organizzazioni pubbliche locali e 28.000 cooperative di abitazioni e rappresenta circa l'11% dello stock abitativo in Europa. Sulla base dei dati raccolti dall'Osservatorio di Ricerca di Housing Europe, circa il 10% degli europei vive in abitazioni realizzate da cooperative a rimarcare così l'importanza del settore. La storia delle cooperative racconta che sono sempre state molto presenti in Paesi come la Scandinavia, la Germania, dove sono nate le prime a metà del XIX secolo, in Spagna oltre che in Italia. Anche nei paesi dell'est Europa si è riscontrato un forte avvicinamento alla cooperazione a partire dall'epoca pre-comunista. Oggi, vi è l'esigenza di ritornare alle origini del movimento cooperativo. A livello sociale, in Euro-

exclusion dynamics and sharpening poverty trajectory mechanisms. They must thus play a part in an integrated policy framework and favour residents' active participation in the building of their residential context. Design must thus support residential and social policy objectives, implementing and encouraging housing styles focusing on solidarity and subsidiarity.

Within this macro framework, the residential debate is once again taking an interest in residents and thus observing practices which combine the residential dimension with residential action. Residing reacquires a complex social significance open, on one hand, to recovering residents as producers (rather than consumers) of spaces and, on the other, to extending beyond the residential unit and placing a powerful emphasis on social life and social cohesion" (Marrone, 2016).

An awareness of European experiences is fundamentally important in virtue of present and future housing demand and in the context of how the housing theme is bound to the growth of urban systems and employment mobility. Services are failing to keep pace with rapid changes in housing needs. Urbanisation is growing continually and it is expected that 80% of Europeans will be living in towns and cities by 2050. In Brussels, for example, 50% of the population is in need of social housing but current provision covers only 6%. Finding affordable housing is increasingly difficult in all European capitals for the majority of the population because housing prices are rising more rapidly than wages. We thus need to step on the accelerator pedal in the co-operative sector. Housing Europe, *The European Federation for Public, Cooperative and Social Housing*, groups together many

pa si è ormai generalizzata la mancanza di fiducia nei confronti del settore bancario, dei governi, delle istituzioni e della stessa Unione Europea. Bisogna ritornare a lavorare su progetti a livello locale, progetti *peer-to-peer*, realizzati dai pari per i pari. Molte sono le *best practice* raccolte dall'Osservatorio. In Irlanda, la cooperativa CHI ha realizzato un progetto di edilizia cooperativa che fornisce una serie di servizi nel campo della formazione gestiti dai residenti. Nel 2008, a seguito dell'inizio della crisi, vi è stata una forte riduzione dei fondi pubblici per l'housing sociale che ha interessato tutti i Paesi europei. Si è passati dal 90% di apporto di fondi pubblici accordati all'edilizia abitativa di natura cooperativa alla ricerca di fondi privati a supporto degli interventi. In Svizzera è molto interessante il sistema di finanziamento dell'housing cooperativo, che copre il 57% degli affitti non profit, adottato negli ultimi anni. La cooperativa emette un'obbligazione che deve essere rimborsata in un periodo da 7 a 10 anni con una garanzia da parte del sistema cooperativo. Un altro elemento critico è il prezzo del terreno edificabile: facendo una ricerca attraverso i soci di Housing Europe è emerso che in alcune realtà il prezzo del terreno vale più del 30% del prezzo totale del nuovo edificato, impedendo così alle persone di andare a vivere in città. Sempre in Svizzera, per far fronte a questa problematica, i Cantoni accordano delle sovvenzioni alle cooperative per l'acquisto del terreno dove sorgerà il nuovo intervento.

2. L'infrastruttura dell'housing sociale nel nuovo welfare

stico, generato da un quadro normativo che, a partire dal 2008,

L'attuale risposta alla domanda di abitazioni in Italia rappresenta di fatto l'evoluzione di un modello di welfare di tipo centralistico,

public social housing providers both private and co-operative in Europe. It has been the only voice speaking up for the need to supply decent housing for Europeans for 28 years now. A multiplicity of tools and organisations for the achievement of this objective exist and Housing Europe acts as collector of ideas and principles in this scenario. It groups together 4500 local public bodies and 28,000 housing co-operatives and represents approximately 11% of the European housing stock. On the basis of the data gathered by the Housing Europe Research Observatory, around 10% of Europeans live in housing built by co-operatives, underlining the sector's importance. The history of the co-operatives shows that Scandinavia and Germany have always had plenty, with the movement being born in this latter in the mid-19th century, as have Spain and Italy. In Eastern Europe,

too, there has been a significant growth in co-operatives since the pre-Communist era. Today what is needed is a return to the origins of the co-operative movement. On a social level, there is now a generalised lack of trust in the banking sector, government, the institutions and the European Community in Europe. What is needed is a return to the local level, to peer-to-peer projects. The Observatory has gathered much data on best practices. In Ireland, the CHI co-operative has set up a co-operative building project which provides a series of services in the training field, co-managed by residents. Since the crisis began in 2008 public funds for social housing have been significantly reduced Europe-wide. From a situation in which 90% of co-operative housing was covered by public funds, private funds are now being sought to support investments. The Swiss housing co-

operativa funding system in which 57% of non-profit rents is covered, a system adopted in recent years, is extremely interesting. Co-operatives issue bonds which must be paid back in a 7 to 10 year period with guarantees provided by the co-operative system. A further critical element is the price of building land. Research by Housing Europe's partners has shown that in some areas land prices account for over 30% of the new building's total cost thus preventing people from moving to the towns and cities. Once again in Switzerland the cantons give subsidies to the co-operatives for land purchases, to face up to this problem.

È in questo orizzonte normativo che, dopo un lungo periodo di vuoto legislativo in materia di edilizia residenziale pubblica², prende forma nel 2008 la definizione di edilizia residenziale sociale, mutuando dal mondo anglosassone oltre alle regole, anche il termine corrente "social housing", come a voler sottolineare un cambio di paradigma rispetto al passato e un'attualizzazione della questione rispetto alle politiche europee. In quel frangente la connotazione di "social housing" a livello comunitario pone l'attenzione su due aspetti fondamentali: (i) a cosa serve l'edili-

generated by a legal framework which triggered a profound change in the social residential building sector from 2008 onwards calling on the resources of private economic bodies for the provision of a "general interest service". Past experiences are the only possible starting point for an understanding of the direction in which Italian housing policies are moving and for the development of a civic culture and awareness on the social housing theme. Whatever the commonplaces which see Italy as always and in any event lacking in the tools needed to deal with public interest themes, Italy's legal framework is historically extremely interesting from a housing issue perspective, including in reference to the mutual aid approach of the co-operative sector whose non-profit, relationship between local area and wider area function is set down in Article 45 of the Constitution¹ In fact

2. Social housing infrastructure in the new welfare

The current response to housing demands in Italy is effectively the evolution of a centralist type welfare model

zia residenziale sociale e (ii) a chi è rivolto tale servizio c.d. di interesse generale. Il primo passo dunque che deve compiere il Legislatore nazionale per andare in tale direzione è rappresentato dalla necessità di fornire una definizione precisa di “alloggio sociale”, in coerenza alla decisione 2005/842/CE, attraverso la quale la Commissione Europea sottolinea come l’edilizia residenziale sociale rappresenti un servizio di interesse economico generale e, in quanto tale, risulti esente dall’obbligo di notifica degli aiuti di Stato. A seguito della crisi economica del 2008 la tendenza diffusa sempre più radicata e consapevole nei Paesi della UE è quella di trasformare l’offerta di abitazioni in offerta di servizi abitativi (Whitehead, 2014) secondo un modello di welfare liberale.

In Italia un’anticipazione di carattere prevalentemente urbanistico ed edilizio della definizione di “alloggio sociale” è fornita dalla Legge 244/2007, con la quale vengono poste le prime basi normative per i successivi interventi da parte del legislatore. Ma è solo attraverso il D.M. Infrastrutture n. 32438 del 22 aprile 2008 che il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti provvede in Italia a fornire una definizione codificata di “alloggio sociale”, specificandone caratteristiche e requisiti. Ecco che per estensione l’Edilizia Residenziale Sociale (“ERS”) arriva a comprendere tutti gli interventi diretti alla realizzazione di alloggi sociali, così come definiti dall’art. 1 del suddetto provvedimento, realizzati da soggetti pubblici e privati, che concorrono ad assicurare il diritto sociale all’abitazione a favore degli individui e dei nuclei familiari che non sono in grado di accedere al libero mercato³, ovvero che hanno esigenze abitative collegate a particolari condizioni di lavoro o di studio. Sono compresi nella definizione di alloggio sociale, gli interventi edilizi in locazione permanente e temporanea, nonché in proprietà. Dal momento che l’ERS deve essere

sostenibile, agli operatori spetta una compensazione necessaria per coprire i costi derivanti dagli adempimenti degli obblighi del servizio, nonché un eventuale ragionevole utile e un impegno verso la salvaguardia dell’ambiente, in quanto l’alloggio sociale deve essere progettato e costruito secondo principi di sostenibilità ambientale e di risparmio energetico utilizzando, ove possibile, fonti energetiche alternative (Fig. 1).

Dunque in Italia, rispetto al passato, a partire dal 2008 si è aperta una nuova strada che ha creato le condizioni necessarie per integrare l’approccio quantitativo (del fabbisogno) con quello qualitativo (del bisogno), ponendo un forte accento sulle forme di cooperazione tra pubblico, privato e terzo settore, secondo il modello del project financing. All’interno di questo quadro il nostro Paese sta sperimentando il Sistema Integrato dei Fondi⁴, una forma di Partenariato Pubblico Privato (profit, non profit e limited profit), che adottando la logica del project financing, è riuscito a innescare un sinergico processo di privatizzazione (investimenti fuori bilancio del settore pubblico), finanziarizzazione (fondi immobiliari etici) e socializzazione (progettazione e gestione tecnico sociale) dell’intervento edilizio nel settore della casa (Propersi, Mastrilli e Gundes, 2013). Nelle sue tre dimensioni si può affermare che tale processo è funzionale al superamento delle imperfezioni del mercato⁵ sia per la mancanza di sufficienti risorse pubbliche che per la difficoltà per i privati di investire in modo profittevole. Oggi, a quasi un decennio di distanza, il richiamato modello per l’offerta non solo del bene casa, ma anche di servizi volti a rafforzare la coesione sociale, nella sua declinazione dei fondi locali, sta esplorando tutte le possibilità che conducono alla massimizzazione delle funzioni perseguite dagli operatori del settore pubblico, privato e non profit, sfruttando la loro complementarietà.

the residents’ co-operatives which have been active in the country since the early 1900s for the purposes of responding to the housing demand have built a considerable share of Italy’s towns and cities and continue to do so using a novel business model which identifies individuals, members, funders and recipients of housing as the be-all and end-all of the production chain (Naboni and Verona, 2012).

It was in this legal context that after a lengthy period of legal vacuum on the public residential housing issue², a social residential housing definition began to take shape in 2008 borrowing both its current name - ‘social housing’ - and its rules from the UK model as if to underline that a paradigmatic change had taken place and that European policies were being implemented. At this juncture the EC level ‘social housing’ model was focusing attention on

two fundamentally important aspects: (i) what social residential housing was for and (ii) who this so-called general interest service was for. The first step that Italian law had thus to take in this direction was embodied in the need to supply an exact definition of ‘social housing’ pursuant to EC resolution 2005/842 in which the European Commission highlighted that social residential housing constituted a service of general economic interest and was, as such, exempt from the obligation to notify state help. In the wake of the 2008 economic crisis the increasingly deep rooted and conscious trend among EU nations has been to transform housing provision into housing services provision (Whitehead 2014) in accordance with a liberal welfare model.

In Italy a forerunner of a prevalently town planning and building type of the ‘social housing’ definition was supplied

by Law 244/2007 which drew up the first legal bases for later legal work. But it was only in Ministerial Decree Infrastructure no. 32438 dating to 22nd April that the Minister for Infrastructure and Transport provided for a codified social housing definition, specifying characteristics and requisites. Thus by extension Edilizia Residenziale Sociale (ERS) ultimately encompassed all work whose purpose was the building of social housing by public and private bodies as defined by Article 1 of the measure referred to above contributing to guaranteeing the social housing rights of individuals and families with no access to the free market³ or those with residential needs linked to specific work or study conditions. Permanent and temporary rental contract and private property building work is encompassed in the definition of social housing. As the ERS has to be sustainable

such service costs have to be paid for and reasonable profits be made. Commitments to environmental protection have also to be made in the sense that social housing has to be designed and built in accordance with environmental sustainability and energy saving principles using alternative energy sources where possible (Fig. 1).

As compared with the past, then, in post 2008 Italy a new approach has been developed which has created the conditions required to integrate a quantitative (requirements) with a qualitative (needs) approach focusing strongly on forms of public, private and tertiary sector partnership in accordance with project financing models. Within this context Italy is experimenting with the Integrated Fund Management System⁴, a form of public-private partnership (profit, non-profit and limited profit) which has succeeded



È proprio grazie a questa complementarità che, consentendo di ridurre le asimmetrie economiche (Costi > Ricavi, VAN negativo, ecc.), finanziarie (sfasamento temporale tra Fonti e Impieghi e Cash Flow negativi) e sociali (rischio di morosità, rischio di emarginazione sociale, ecc.) attraverso delle misure compensative poste in atto dai soggetti coinvolti, hanno preso avvio operazioni di c.d. “housing sociale” da parte di investitori disposti ad accettare combinazioni di rendimenti contenuti rispetto al mercato e tuttavia meno rischiosi in un mercato compromesso dalla crisi del settore immobiliare. In sintesi, la combinazione del processo di privatizzazione, finanziarizzazione e socializzazione, oltre che la complementarità delle funzioni perseguite dal settore pubblico, privato, dalle cooperative e dal terzo settore possono rappresentare, rispetto a quella tradizionale, una strada alternativa in grado di produrre valore aggiunto secondo diverse dimensioni: quella economica, in termini di ricchezza materiale; quella economico-finanziaria, in termini di una maggiore e migliore offerta abitativa; quella sociale, in termini di produzione di beni relazionali volti a rafforzare il senso di appartenenza alla comunità e di creazione di valore sociale (relazioni interpersonali, reti ecc.) e quella culturale mediante la diffusione di valori di cittadinanza attiva, equità, tolleranza, gestione dei conflitti, solidarietà e mutualità.

3. Generare processi collaborativi attraverso il progetto e la gestione

In questi anni, la ricerca progettuale relativa all’housing sociale ha prodotto preziose indicazioni sulle prassi e sulle scelte formali da adottare per favorire il raggiungimento di determinati obiettivi sia in ambito sociale sia in termini di qualità dell’abitare.

in triggering a synergic privatisation process (public sector off-balance sheet investments), financialisation (ethical real estate funds) and socialisation (social design and technical management) of building work in the housing sector by adopting a project financing logic (Propersi, Mastrilli and Gundes, 2013). In its three dimensions it can be said that this process is functional to the overcoming of the market’s imperfections⁵ as a result both of a lack of adequate public resources and the limited profitability of the sector.

Nearly a decade later, this provision model – not only for housing assets but also for services designed to strengthen social cohesion in its local fund form – is now exploring all the potential for maximising functions pursued by the public, private and non-profit sectors exploiting their complementarity. It is precisely this complementarity that

enables economic (costs>revenues, negative NPV, etc.), financial (time displacement between funds and employment and negative cash flows) and social (non-payment risk, social marginalisation risk, etc.) asymmetries to be reduced via compensating measures enacted by those involved and so-called social housing operations to be launched by investors willing to accept limited revenue combinations - as compared to the free market - which are, however, less risky in a market compromised by real estate crisis. In sum the combination of privatisation, financialisation and socialisation processes in addition to the complementarity of the functions performed by the public and private sectors, the co-operatives and the tertiary sector can constitute an alternative to the traditional approach capable of generating added value in various dimensions: econom-

Lesito di un confronto tra la prassi italiana, relativamente al cohousing e alle cooperative a proprietà indivisa, e le procedure messe a punto in paesi quali l’Olanda e l’Inghilterra, ha dato inizio alla definizione di un’impostazione progettuale specifica in Italia per l’housing sociale, che tiene conto di diversi aspetti non solo immobiliari. In quest’ottica, l’approccio metaprogettuale e la progettazione di un intervento di housing sociale si caratterizzano principalmente nel considerare gli aspetti immobiliari non come un fine ultimo, ma come uno degli elementi da valorizzare all’interno di un approccio integrato che dedica particolare enfasi a tematiche di carattere sociale. Secondo questa impostazione, la progettazione architettonica diviene parte di un sistema, di un processo articolato che, a differenza di un normale progetto immobiliare, è solo in parte focalizzato sulla realizzazione degli edifici. Il processo, infatti, si estende alla gestione degli alloggi e al presidio della vita della comunità e dei suoi servizi, pianificando un’attività di accompagnamento che diventa parte integrante e necessaria dell’attività di investimento. Si potrebbe osservare che storicamente non mancano esempi di progettazione di interventi residenziali che hanno dato particolare enfasi alla dimensione sociale. Molto spesso, nonostante la cura, gli obiettivi di partenza sono stati disattesi nella fase di attuazione, principalmente a causa della mancata estensione del disegno urbano e architettonico a un progetto gestionale integrato. Inoltre, la crisi economica sta portando le persone a organizzarsi per migliorare la propria condizione, ricercando soluzioni collaborative e sostenibili capaci di garantire una soddisfacente qualità della vita e si sta diffondendo una nuova cultura dell’abitare per quanto riguarda sia gli spazi privati sia quelli pubblici. Offrire una casa oggi significa produrre immobili efficienti, ma anche rendere disponibili piattaforme

ics, in terms of material wealth; economic and financial, in terms of better and greater housing provision; social, in terms of the production of social goods designed to reinforce the sense of community belonging and social (interpersonal relations, networks, etc.) and cultural value creation by means of the dissemination of active citizenship values, fairness, tolerance, conflict management, solidarity and mutuality.

3. Generating joint working processes by means of design and management

Over recent years design research relating to social housing has generated valuable insights into practices and formal choices to adopt to favour the achievement of specific objectives in both the social context and residential quality terms. The outcome of a comparison between Italian practice relating to cohousing and joint property co-oper-

atives and the processes implemented in countries such as Holland and England led to the definition of a specific social housing design framework in Italy taking into consideration various, not solely real estate issues. From this perspective, the meta-design approach and social housing action design are mainly a matter of considering the real estate aspects not as a final goal but as one element to be considered within an integrated approach which devotes special attention to social themes. In accordance with this perspective, architectural design is part of a system, an articulated process which, in contrast to a normal real estate project, focuses only partially on building housing. It is, in fact, a process which extends to housing management and the supervision of the community and its services, an accompanying plan which become an integral and necessary part of in-

che consentano di attivare le risorse presenti sul territorio per costruire un vicinato e una comunità. D'altra parte, in tutta Europa come in Italia, si sta passando gradualmente dall'offerta di un'abitazione a quella di servizi abitativi. Nel 2004, anno di avvio dell'attività di Fondazione Housing Sociale, questi argomenti erano di nicchia; l'evoluzione del quadro economico e sociale caratterizzato dalla perdita di potere di acquisto delle famiglie, dalla crisi del credito e del settore immobiliare e dall'indebolimento del welfare pubblico, ha determinato una sempre maggiore consapevolezza dell'impatto che l'housing sociale e i servizi di comunità, c.d. "welfare di comunità", possono avere sulla coesione sociale e sulla qualità della vita, non solo all'interno dei nuovi interventi di housing sociale, ma anche, più in generale, per ampie fasce della popolazione. Per realizzare interventi di housing sociale di valore, il primo passo è una progettazione integrata, articolata su più livelli, capace di fornire risposte concrete e adeguate in termini di spazio urbano e residenziale, di nuovi modelli abitativi, di nuove tecnologie, di integrazione e partecipazione. Un processo di sviluppo dei contenuti che metta a sistema le singole parti del progetto (spazio privato, spazio pubblico, servizi, gestione futura, etc.) e che riesca a coordinare le dimensioni rilevanti – economico-finanziaria, gestionale, sociale, architettonica e ambientale – all'interno di un disegno complessivo. Come premesso, nella prospettiva dell'housing sociale, il progetto architettonico non costituisce quindi di per sé un fine, ma è piuttosto la sintesi formale – all'interno di un approccio integrato – di scelte maturate in varie dimensioni progettuali (Fig. 2). In questo senso, il progetto di housing sociale interpreta il concetto di sostenibilità a diversi livelli, cercando di conseguire equilibri di lungo termine nella dimensione sociale, econo-

vestment action. It might be observed that examples of residential work designs which have historically paid special attention to the social dimension are not lacking. Despite attention to these, starting objectives have very often not come to fruition mainly as a result of a failure to extend the urban and architectural design to an integrated management project. Furthermore the economic crisis has been prompting people to organise to improve their lives seeking joint, sustainable solutions capable of ensuring satisfying living standards. A new housing culture is forming in both private and collective spaces. Providing homes today means designing efficient buildings but also making platforms available capable of activating local community and neighbourhood building resources. Over the whole of Europe, just like in Italy, a shift is taking place from housing to

housing services provision. In 2004, the year Fondazione Housing Sociale was set up, these were still niche arguments. The evolution of an economic and social framework characterised by families' loss of buying power, crises in credit and the real estate sector and the weakening of public welfare has determined an increasing awareness of the impact that social housing and community services – so-called 'community welfare' – can have on social cohesion and living standards not solely within new social housing work but more generally for large swathes of the population. To implement quality social housing work the first step is integrated design structured on multiple levels capable of supplying practical and adequate responses in urban and residential space, new residential models, new technology, integration and participation terms. It is a contents de-

mica e ambientale, facendo principalmente leva su un approccio alla progettazione che cerca di incentivare stili di vita che contribuiscano alla riduzione degli sprechi. Proprio in virtù di queste sue caratteristiche, della sua capacità di generare comunità e ambienti con elevata qualità di vita, in cui gli inquilini amano e desiderano vivere, il modello adottato dall'housing sociale si sta oggi estendendo a progetti di edilizia residenziale "di mercato".

4. L'integrazione tra residenza e servizi

Un altro obiettivo di questo programma di housing sociale è la realizzazione di interventi non esclusivamente residenziali, composti da un mix di funzioni in grado di garantire uno spazio pubblico vivace e abitato nei diversi momenti della giornata. Questa nuova cultura, che vede la residenza ampliarsi verso spazi condivisi semiprivati e pubblici, oltre a rappresentare un importante ambito di approfondimento per l'housing sociale, stimola più in generale una necessaria riflessione su quello che deve essere la progettazione dello spazio urbano di nuova formazione.

La forma dello spazio di cui si parla non è solo riferita alla qualità estetica dello stesso, ma alla complessità progettuale che lo spazio è in grado di offrire, ai diversi modi d'uso al quale si presta.

Un elemento importante in grado di contribuire alla definizione di una "mixité" adeguata è il sistema dei servizi presente in questo tipo di interventi.

Il criterio seguito nella progettazione dei servizi è la creazione dei c.d. Sistemi-servizio, ovvero servizi composti da più funzioni collegate tra loro. I Sistemi-servizio associano funzioni a scala urbana ad attività rivolte al vicinato o alla sola residenza, legate

development process which systematises the individual components of a project (private and public spaces, services, future management, etc.) and succeeds in co-ordinating the relevant dimensions - economic-financial, managerial, social, architectural and environmental - within an overall plan. As premised, in the social housing perspective, architectural design is thus not an end in itself but rather a formal synthesis - within an integrated approach - of choices made at various project dimensions (Fig. 2).

In this sense the social housing project interprets the sustainability concept at various levels seeking to pursue long term social, economic and environmental equilibria hinging mainly on a design approach which attempts to incentivise lifestyles contributing to waste reduction. It is precisely on the strength of these characteristics and

their ability to generate high quality community and environment contexts which tenants love and want to live in that the social housing model adopted is now extending to 'free market' residential building projects.

4. Housing and service integration

A further goal of this social housing programme is the provision of non-exclusively residential action made up of a combination of functions capable of ensuring a lively public space lived in at the various intervals through the day. This new culture in which the residential concept extends out into shared semi-private and public spaces represents an important development of social housing and also more generally stimulates a necessary debate on what design in the newly formed urban space should be.

The form of the space spoken of is not



tra loro da una specifica utenza oppure da una tematica comune (salute, ambiente, ecc). Una caratteristica distintiva dei servizi progettati è che oltre a rispondere a un bisogno sono contemporaneamente pensati, dove possibile, per offrire alla comunità luoghi di incontro e di socializzazione.

Servizi locali e urbani: servizi che oltre a supportare il nuovo insediamento si aprono alla realtà locale preesistente, consolidando il tessuto sociale e facilitando l'integrazione (contribuendo a evitare l'effetto del c.d. "gated village"). I servizi locali e urbani possono essere pensati in modo focalizzato per categorie specifiche di utenti o, al contrario, incrociando tipologie di utenza che risultino complementari (ad esempio, anziani e bambini); il fatto di essere rivolti a tutta la comunità fa sì che nello stesso luogo, ad esempio, uno spazio ricreativo polifunzionale, si possano generare nuove e interessanti interazioni.

Servizi integrativi per l'abitare: spazi, locali e dotazioni destinati in modo esclusivo (o comunque prevalente) ai nuovi residenti. È all'interno di questi spazi che i residenti rivestono il duplice ruolo di beneficiari e attori dei servizi. I servizi integrativi per l'abitare sono pensati per aumentare il grado di socializzazione all'interno della comunità, stimolando le persone a organizzarsi e a collaborare tra loro per trovare soluzioni a problemi legati alla vita quotidiana (dalla cura dei bambini all'acquisto del cibo) spesso attivando modelli economici alternativi (es. Banca del Tempo, Gruppi di Acquisto Solidale).

Servizi residenziali: servizi costituiti dall'assegnazione di alloggi a soggetti del Terzo Settore affinché li utilizzino per ospitare persone con bisogni particolari, in condizione di svantaggio e di autonomia ridotta, svolgendo un'esplicita e riconosciuta funzione socio-assistenziale. Questi servizi sono gestiti da organizzazioni

only a matter of its aesthetic quality but of the design complexity which the space is capable of offering for the various use functions it lends itself to.

An important element capable of helping an adequate 'mixité' to form is the service system present in this type of action.

The criteria pursued in service design is the creation of the so-called service system, i.e. services made up of interlinked functions. Service systems link urban scale functions to neighbourhood or block activities linked by a specific user group or a common theme (health, environment, etc.). A distinctive trait of the services planned is that in addition to responding to specific needs they are also designed, where possible, to offer community meeting places and socialisation spaces.

Local and urban services: services which in addition to supporting the

new settlement, open up to the pre-existing local community, consolidating the social fabric and facilitating integration (contributing to avoiding the so-called 'gated village' effect). Local and urban services can be designed in a targeted way for specific user categories or, by contrast, interweaving complementary user types (for example the elderly and children). The fact that services target the whole community means that new and interesting interactions can be generated by a multi-function recreational space, for example.

Supplementary residential services: spaces, venues and facilities for the exclusive (or prevalent) use of new residents. It is within these spaces that residents take on a twofold role of service beneficiaries and providers. Supplementary residential services are designed to increase community

specializzate nei particolari bisogni, che assicureranno l'attuazione di adeguati programmi di accompagnamento. L'assegnazione dei relativi alloggi avverrà con un certo grado di flessibilità in modo da rispondere meglio al tipo di bisogno specifico e all'andamento della comunità.

Funzioni compatibili con la residenza: servizi di carattere commerciale o pubblico, piccole attività produttive o del terziario. In alcuni casi i servizi di questo tipo possono essere collegati tra loro o con le altre tipologie di servizi descritte in precedenza, creando una rete di servizi allargata.

La gestione integrata di servizi e residenzialità negli interventi di housing sociale trova la sua espressione più efficace nel "Community management", un modello di gestione storicamente in capo alle cooperative (Fig. 3).

5. Conclusioni: il gestore sociale cooperativo, un ruolo strategico per l'housing sociale

Il progetto di housing sociale deve avere caratteristiche tipologiche volte alla massimizzazione della qualità di vita dentro e fuori le mura domestiche, capaci di generare processi collaborativi endogeni ed esogeni nella comunità insediata. Abbiamo visto che l'housing sociale, così come si sta diffondendo in Italia, vede l'emergere di un modello abitativo fortemente caratterizzato dalla centralità della Gestione Sociale e dalla volontà di costruire comunità collaborative.

Legacoop Abitanti e Fondazione Housing Sociale, con il supporto del Politecnico di Milano, hanno promosso e condotto il Laboratorio per il Gestore Sociale con l'obiettivo di costruire un protocollo condiviso tra le cooperative a disposizione di tutti i

socialisation levels stimulating people to organise and work together to find solutions to everyday problems - from childcare to food purchases - frequently activating alternative economic models (e.g. Time Banks, ethical purchasing groups).

Residential services: services made up of assigning housing tertiary sector groups to be used for people with specific needs, the disadvantaged and those with reduced autonomy performing an explicit and recognised social assistance role. These services are managed by organisations specialising in specific needs guaranteeing the implementation of adequate accompanying programmes. Housing grants are made with a certain degree of flexibility in order to better respond to the specific need concerned as well as community trends.

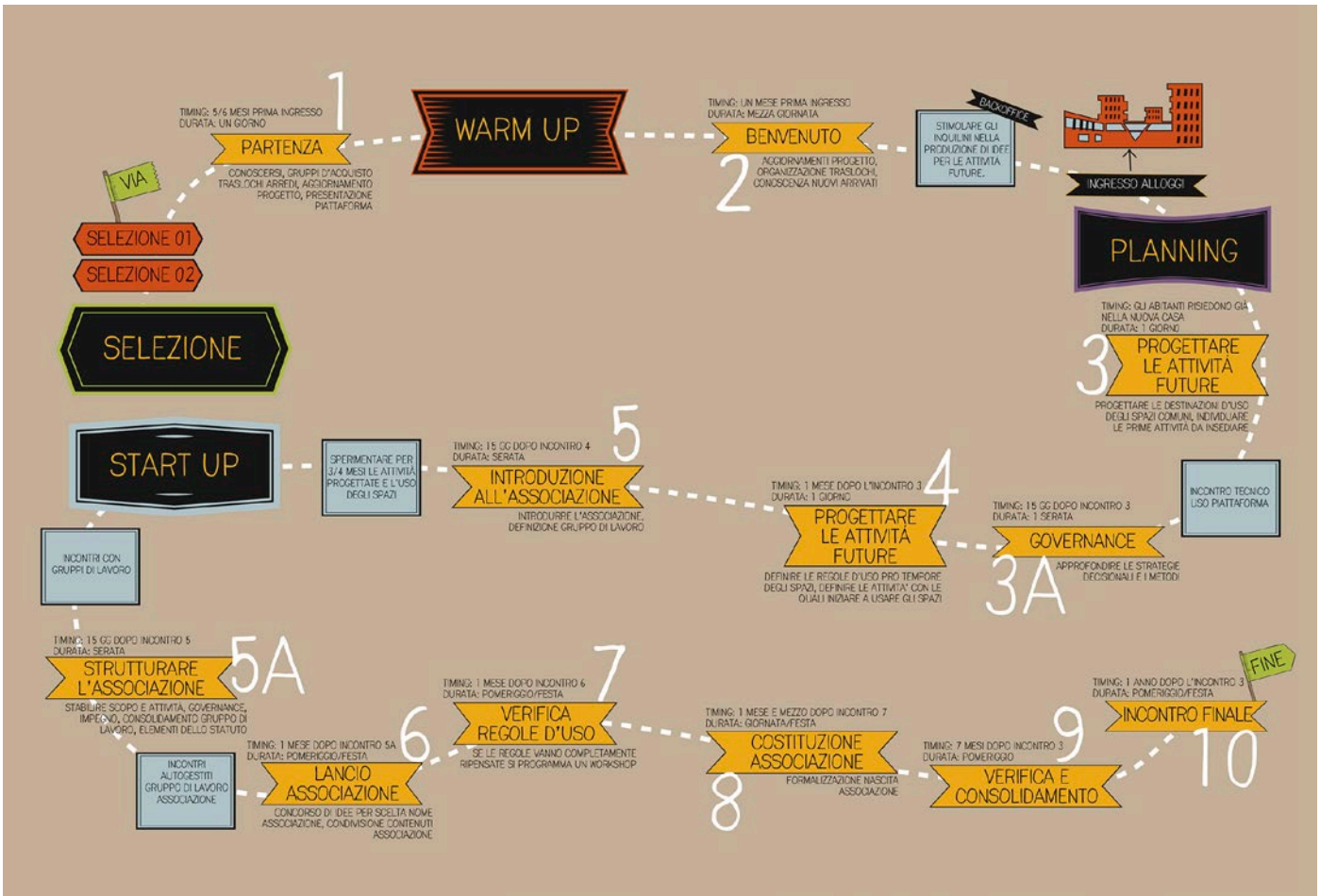
Roles compatible with residential living: commercial or public services,

small scale productive or tertiary activities. In some cases services of this sort can be linked together or with the other types of services described above, creating a wider service network.

Integrated service and housing management in social housing action is at its most effective in community housing models, traditionally run by cooperatives (Fig. 3).

5. Conclusion: co-operative social management, a strategic social housing role

Social housing projects must be of a type which maximises quality of life inside and outside the home and capable of generating internal and external joint working processes in the community. We have seen that social housing, as it is currently propagating in Italy, has seen the emergence of a residential model characterised powerfully by the



central importance of social management and the desire to build co-operative communities. With the support of the Politecnico di Milano, Legacoop Abitanti and Fondazione Housing Sociale have sponsored and carried out a Laboratorio per il Gestore Sociale – social managers' workshop – with the goal of drawing up a shared protocol for all those intending to work in designing and managing social housing projects and creating the conditions for the supply of quality services in urban areas in which other development initiatives have been enacted. On the strength of more than a century of community building and creation (330,000 homes built, 40,000 still being managed) La Cooperazione di Abitanti has a stratified skill heritage whose basis is the concept of mutual aid: the ability to bring users together and orient them to shared objectives.

Community promotion and management is not a precise science. It is not simply a matter of building but rather a process flow which acquires meaning the longer it lasts and the more enduring it is. Social housing contexts conceived with this innovative logic require 'capacity building' efforts by co-operatives, too, to experiment with diversified needs, novel social characteristics and very ambitious impact expectations. Social housing is increasingly presented as capable not solely of responding to housing demands but also to welfare requirements to the extent that, in 2016, Global Impact Investing Network data analysis, performed with JP Morgan to rank social investment, resulted in the Sistema Integrato dei Fondi (SIF) coming in third in size terms with the World Bank being top ranked. The achievement of such objectives

clearly involves shifting attention from building to management; the need for competent social management sustaining complex functions; the idea that management is not residual, interstitial or subsidiary action but a fixed, ongoing activity enhancing real estate assets and generating social value. The specific feature of co-operative management lies in its ability to integrate property, facility and community management skills horizontally in a single reference point for residents and owners. Over the long term integrating these skills can ensure community building and survival constituting an opportunity for the local area and a security factor for investors both in maintenance of real estate quality levels and the achievement of profitability goals. Drawing up a social management co-operative Service Level Agreement together with other competent bodies

capable of acting to facilitate experience transfer and emulation is a fundamental stage in practice scalability for systems with proven positive and measurable performance standards. The workshop's results were presented in Rome in May on the occasion of an initiative focusing on Il Gestore Sociale Cooperativo come infrastruttura dell'housing sociale – Cooperative Social Management as Social Housing Infrastructure – in partnership with Finabita, Fondazione Housing Sociale and Alleanza per le Cooperative Italiane (Fig. 4). The initiative confirmed the need to strengthen social management proposals by all those involved in social housing creation starting with Cassa Depositi e Prestiti Investimenti SGR for the purposes of guaranteeing community building and survival in the long term as a local resource in addition to quality standard and work value maintenance.

soggetti che intendono operare nella progettazione e nella gestione di interventi di housing sociale e creare le condizioni per fornire servizi di qualità in quelle aree urbane dove sono in corso altre iniziative di sviluppo.

La Cooperazione di Abitanti in virtù di una storia di più di un secolo di edificazione e di costruzione di comunità (330.000 alloggi costruiti – 40.000 tuttora in gestione) ha un patrimonio di competenze stratificato che risiede nel concetto stesso di mutualità: capacità di aggregare l'utenza e orientarla verso obiettivi comuni. La promozione e gestione di comunità si caratterizza come un'o-

perazione non puntuale, che non si esaurisce con l'atto costruttivo, ma che si caratterizza come un processo, un flusso di azioni che ha senso proprio nella durata e durevolezza.

I contesti di housing sociale, concepiti con questa logica innovativa, richiedono un impegno di "capacity building" anche da parte delle cooperative che si sperimentano con bisogni diversificati, con caratteristiche sociali inedite e con un'aspettativa di impatto molto ambiziosa.

Sempre di più l'housing sociale viene presentato come un sistema non solo in grado di offrire una risposta abitativa ma anche

04 |



come una risposta di welfare al punto che nel 2016 l'analisi dei dati del "Global Impact Investing Network", realizzato con JP Morgan per fare un ranking degli investimenti a impatto sociale ha consentito di classificare il Sistema Integrato dei Fondi ("SIF") al terzo posto in ordine dimensionale (al primo posto si colloca la World Bank).

Il raggiungimento di tali obiettivi comporta evidentemente uno spostamento dell'attenzione dal tema della produzione edilizia a quello della gestione; la necessità di un gestore sociale competente a sostenere una funzione complessa; l'idea che la gestione non sia un'azione residuale, interstiziale, accessoria, ma che sia un'attività stabile, continuativa di valorizzazione degli asset immobiliari e di produzione di valore sociale.

La specificità della gestione cooperativa sta nella capacità di integrare orizzontalmente le competenze di "Property", "Facility" e "Community Management" in un unico interlocutore per gli abitanti e per la proprietà; l'integrazione di queste competenze può garantire nel lungo periodo la costruzione e la tenuta della comunità (opportunità per il territorio) e un fattore di sicurezza per gli investitori sia per il mantenimento del livello qualitativo degli immobili sia per la realizzazione degli obiettivi di rendimento.

La definizione, insieme ad altri soggetti competenti, di un "Service Level Agreement" cooperativo della Gestione sociale capace di essere uno strumento per la replicabilità e la trasferibilità delle esperienze, diventa uno snodo fondamentale per la "scalabilità" di pratiche che hanno già dato prova di avere elementi di performance positivi e misurabili.

Gli esiti del laboratorio sono stati presentati nel mese di maggio a Roma in occasione dell'iniziativa dedicata a "Il Gestore Socia-

le Cooperativo come infrastruttura dell'housing sociale" con la collaborazione di Finabita, Fondazione Housing Sociale e Alleanza per le Cooperative italiane (Fig. 4). L'iniziativa ha sancito da parte di tutti i soggetti coinvolti nella realizzazione dell'housing sociale, a partire da Cassa Depositi e Prestiti Investimenti Sgr, la necessità di proseguire nel rafforzamento della proposta di gestione sociale cooperativa al fine di garantire, nel lungo periodo, la costruzione e la tenuta della comunità, come risorsa per il territorio, oltre che il mantenimento del livello qualitativo e del valore dell'intervento.

NOTE

1. "La Repubblica riconosce la funzione sociale della cooperazione a carattere di mutualità e senza fini di speculazione privata. La legge ne promuove e favorisce l'incremento con i mezzi più idonei e ne assicura, con gli opportuni controlli, il carattere e le finalità".

2. In particolare, in Italia, dopo un lungo periodo di vuoto, si torna a parlare di casa e di edilizia sociale prendendo a prestito il termine "social housing" quasi a voler significare una rottura con il passato. In Italia il primo ordinamento normativo che regola l'intervento dello Stato in materia di politiche abitative è la legge 254/03 chiamata legge Luzzatti (nome del ministro dell'Agricoltura Industria e Commercio). Con questo atto nasce l'Istituto Autonomo per le Case Popolari. Per tutto il ventesimo secolo le politiche abitative si articolano secondo diverse forme, regolamenti, piani e soggetti istituzionali, evidenziando un impegno importante dello Stato in tale settore, dalla legge 28 febbraio 1949, n. 43 (legge Fanfani) istitutiva del piano INA Casa ai fondi Gescal (Gestione Case dei Lavoratori) istituiti con la legge 4 febbraio 1963 n. 60; per citare i provvedimenti più noti (si veda: Minnelli (2004), *La politica per la casa*, Il Mulino, Bologna). È soltanto con gli anni Novanta che la questione abitativa scompare dall'agenda politica sottolineando con questo il raggiungimento di una condizione - quella

NOTES

1. "The Republic recognises the social role of co-operation for mutual aid purposes and on a non-profit basis. The law promotes and encourages its development with the most suitable means and guarantees its ends and character with appropriate checks".

2. In Italy especially, after a long vacuum, there is once again talk of housing and social building, borrowing the term 'social housing' as if to underline a break with the past. The first law regulating state action in housing policy in Italy was 254/03, referred to as the Luzzatti law after the then Minister of Agriculture, Industry and Trade. This set up the Istituto Autonomo per le Case Popolari. For the whole of the twentieth century housing policies took various forms, regulations, plans and institutional bodies highlighting a considerable role by the state in this sector with

law no. 43 dating to 28th February 1949 (the Fanfani law) which set up the INA Casa ai fondi Gescal plan (Gestione Case dei Lavoratori) set up in law no. 60 of 4th February 1963, to cite the best known measures (see Minnelli (2004), *La politica per la casa*, Il Mulino, Bologna). It was only in the 1990s that the housing issue disappeared from the political agenda emphasising the achievement of a condition - the country having become 'a nation of homeowners' - in which housing malaise appeared to have been overcome. In actual fact it is undeniable that housing difficulties have remained latent and problematic taking extremely serious form in the large towns in which the public housing stock, especially if compared to other European countries, is minimal (Censis (2008), *Social Housing e agenzie pubbliche per la casa*, No. 10). Moreover, despite this, an empty hous-

ing surplus offers an image of a productive system which is disconnected from housing action, a divarication which generates social paradoxes and pathologies. These are dysfunctions deriving from housing being designed without reference to those who are to live in it.

3. It is well known that the availability of affordable housing is considered to be one of the fundamental factors in preventing and combating social exclusion in Europe and one of the strategic objectives on the European agenda with work designed to remove at least 20 million people from poverty and social exclusion. Eurostat has implemented new indicators to monitor the inclusion process and facilitate assessment of the results. In particular The European Union Statistics on Income and Living Conditions (EU-SILC) are a European Union reference source for the elaboration of comparative statis-

tics on earnings distribution, poverty, social inclusion and housing and living conditions in European Community member states with the poverty scenario appearing even more alarming than the refugee crisis. The European Commission for the promotion of the right to a place to live (Cecodhas Housing Europe 2016) has recommended the use of a multidimensional approach to the housing issue dealing with real estate aspects in combination with the social and 'immaterial' service dimension, involving real estate projects accompanied by programmes to facilitate cohabitation with the goal of responding to individual housing needs but also reinforcing local communities.

4. Ethical housing funds have been identified as the most sustainable tool for social housing projects in Italy. Ethical housing funds for social building were designed to support fixed rental

dell'essere diventati un "paese di proprietari di casa" – in cui il disagio abitativo appare superato. È innegabile invece che il disagio abitativo continui a essere un fenomeno latente e problematico, con manifestazioni di estrema gravità nei grandi centri urbani in cui lo stock abitativo pubblico, specie se comparato con altri paesi europei, risulta residuale (Censis (2008), *Social Housing e agenzie pubbliche per la casa*, No. 10). D'altra parte e nonostante questo, l'eccesso di abitazioni vuote offre l'immagine di un sistema produttivo disconnesso dall'agire abitativo, di uno scollamento che origina paradossi e patologie sociali. Disfunzioni derivate dal pensare l'abitazione senza pensare l'abitante.

3. È noto che la possibilità di abitare a prezzi accessibili è considerato uno dei fattori fondamentali per prevenire e combattere l'esclusione sociale in Europa e rappresenta uno degli obiettivi della strategia di crescita promossa dall'Agenda europea, le cui azioni sono mirate ad alleviare almeno 20 milioni di persone da povertà ed esclusione sociale. Al fine di monitorare il processo di inclusione e facilitare la valutazione dei risultati, Eurostat ha implementato nuovi indicatori. In particolare le statistiche sul reddito e le condizioni di vita della popolazione europea, "The European Union Statistics on Income and Living Conditions" (EU-SILC), rappresentano la fonte di riferimento dell'Unione per l'elaborazione di statistiche comparative sulla distribuzione del reddito, sulla povertà, sull'inclusione sociale e sulle condizioni abitative e di vita della popolazione negli Stati membri a cui si è affiancato lo scenario della condizione precaria ancora più allarmante dei rifugiati. Il Comitato europeo per la promozione del diritto alla casa (Cecodhas Housing Europe 2016) raccomanda di considerare il tema della casa con un approccio "multidimensionale", trattando gli aspetti immobiliari assieme a quelli sociali e "immateriali" dei servizi, prevedendo quindi progetti immobiliari che siano affiancati da programmi di accompagnamento e di facilitazione della convivenza, con l'obiettivo non solo di rispondere al bisogno abitativo dei singoli ma anche di rafforzare le comunità locali.

4. Si individua nel fondo immobiliare etico lo strumento più sostenibile per realizzare progetti di housing sociale in Italia. I fondi immobiliari etici dedicati all'edilizia sociale sono stati concepiti per supportare la locazione a

properties by means of financial tools distinct from traditional systems such as funds and medium-long term fixed ceiling risk capital. The first of these funds was set up in 2007, Fondo Abitare Sociale 1, and succeeded in raising 85 million Euros from institutional investors (F. Cariplo, Cassa Depositi e Prestiti, Regione Lombardia, Intesa San Paolo, BPM, Generali, Cassa Italiana Geometri, Pirelli and Telecom) for projects in Lombardy. Following on from the success of this first fund, in 2009 the Piano Nazionale di Edilizia Abitativa (referred to in DPCM 16-7-2009) provided for the activation of an Integrated National and Local Real Estate Fund System (SIF) designed to "buy and build real estate for residential building, sponsoring innovative real estate financial tools involving public and/or private bodies to promote and increase rental residential provi-

sion". This Sistema Integrato dei Fondi is now made up of a national fund, Fondo Investimenti per l'Abitare (FIA), worth 2028 billion Euros into which flow resources from Cassa Depositi e Prestiti (1 billion), the Department of Infrastructure and Transport (140 million) and other private investors (bank and insurance groups, etc.) accounting for 888 million. The fund is managed by CDP Investimenti SGR S.p.A. and invests its patrimony principally in local real estate funds managed by other savings management firms with 40-80% shares. The remaining local fund resources are covered by reference area investors such as banking origin funds, local administrators, housing firms, private bodies and private social entities. It is local Società di Gestione del Risparmio (SGR) which then manage such funds and build individual social housing projects..

canone calmierato attraverso l'utilizzo di un veicolo finanziario distinto dal bilancio degli operatori tradizionali, il fondo, e di capitale di rischio a medio/lungo termine dal rendimento calmierato. Il primo di questi fondi nasce nel 2007, il Fondo Abitare Sociale 1, e riesce a raccogliere 85 milioni di euro tra investitori istituzionali (F. Cariplo, Cassa Depositi e Prestiti, Regione Lombardia, Intesa San Paolo, BPM, Generali, Cassa Italiana Geometri, Pirelli e Telecom) per realizzare progetti in Lombardia. A seguito del successo di questo primo fondo, nel 2009 il Piano Nazionale di Edilizia Abitativa (di cui al DPCM del 16-7-2009) ha previsto l'attivazione di un Sistema Integrato nazionale e locale di fondi immobiliari ("SIF") per "l'acquisizione e la realizzazione di immobili per l'edilizia residenziale ovvero la promozione di strumenti finanziari immobiliari innovativi, con la partecipazione di soggetti pubblici e/o privati, per la valorizzazione e l'incremento dell'offerta abitativa in locazione". Il Sistema Integrato dei Fondi è oggi costituito da un fondo nazionale, il Fondo Investimenti per l'Abitare ("FIA"), del valore di 2,028 miliardi di euro nel quale confluiscono risorse della Cassa Depositi e Prestiti (1 miliardo), del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti (140 milioni) e di altri investitori privati (gruppi bancari, assicurativi, ecc.) per 888 milioni. Il Fondo è gestito da CDP Investimenti Sgr S.p.A. e investe il proprio patrimonio principalmente in quote di fondi immobiliari locali gestiti da altre società di gestione del risparmio, attraverso partecipazioni comprese tra il 40 e l'80%. La restante parte delle risorse dei fondi locali è coperta da investitori del territorio di riferimento, quali fondazioni di origine bancaria, amministrazioni locali, aziende per la casa, operatori privati e del privato sociale. Sono poi le Società di Gestione del Risparmio ("Sgr") locali a gestire tali fondi e realizzare le singole iniziative di housing sociale.

5. Leggasi fallimenti dello Stato e/o fallimenti del Mercato.

REFERENCES

CDP Investimenti SGR S.p.A., Fondazione Housing Sociale, Programma Housing della Compagnia di San Paolo, LABINS, SiTI (2015), "SH_LAB_doc. Social Housing Laboratory" available at: http://www.cdpsgr.it/inclusives/pdf/SH_LAB_publicazione.pdf (accessed 12 June 2017)

5. To be read as failure of the state and/or failure of the market.

CRESME (2016), *La domanda di edilizia privata sociale e di smart living community in Italia*

Del Gatto, M.L., Ferri, G. and Pavesi, A.S. (2012), "Il gestore sociale quale garante della sostenibilità negli interventi di Housing Sociale", *TECHNE Journal of Technology for Architecture and Environment*, Vol. 4

Ferri, G. (Ed.) (2016), *Starting Up Communities. Un design-kit per l'abitare collaborativo*, Bruno Mondadori-Pearson, Milano-Torino

Ferri, G. and Pacucci, L. (Eds.) (2015), *Realizzare Housing Sociale. Promemoria per chi progetta*, Bruno Mondadori-Pearson, Milano-Torino

Manzini, E. (2015), *Design, When Everybody Designs. An Introduction to Design for Social Innovation*, The MIT Press Cambridge Massachusetts, London, England

Marrone, V. (2016), *Report - il progetto di rete delle cooperative di abitanti*

Meroni, A. (2007), *Creative communities. People inventing sustainable ways of living*, Edizioni Poli Design, Milano

Naboni, F. and Verona, F. (2012), "Le cooperative di abitanti", available at: <http://www.abitare.it/it/architettura/2012/01/31/le-cooperative-di-abitanti/> (accessed 12 June 2017)

Pierotti, P. (2017), "Legacoop Abitanti. La competenza cooperativa garantisce la costruzione e la tenuta della comunità e dà sicurezza agli investitori. Professione community manager, la sfida e il valore aggiunto per chi fa social housing", available at: www.ppan.it/stories/community-manager (accessed 12 June 2017)

Propersi, A., Mastrilli, G. and Gundes, S., (2013), "Social housing in Northern Italy: the Public-Private-Nonprofit cooperation", *Proceedings of the 39th IAHS World Congress on Housing Science*, September 17-20, 2013, Politecnico di Milano

Whitehead, C. (2014), "Neo-liberalism and the city: or the failure of market fundamentalism", *Housing, Theory and Society*, Vol. 31 No.1, pp. 19-24