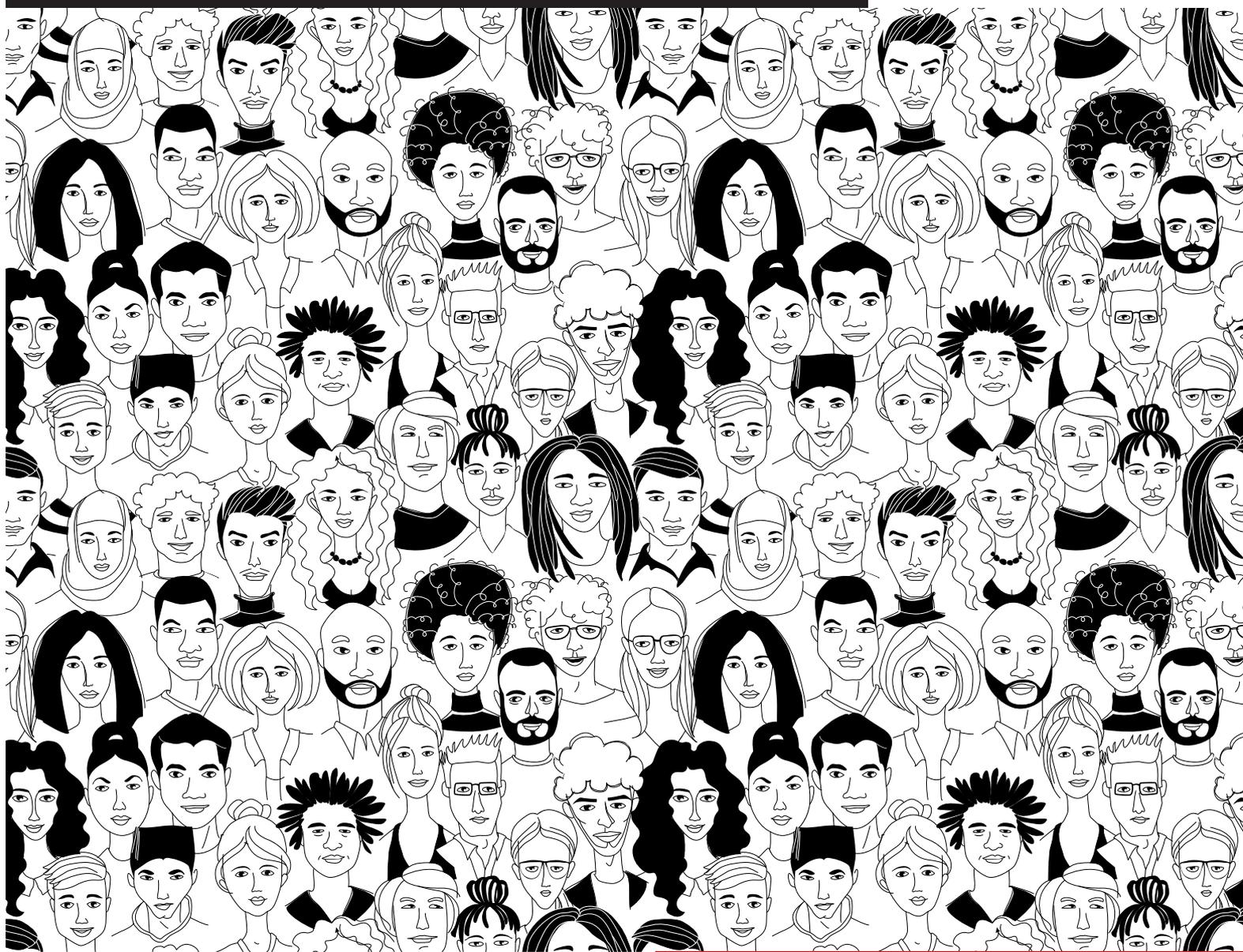


next housing

Evidenze, strumenti e modelli di offerta



Fondazione
Barberini

MEMORIA E
IMMAGINAZIONE

I Quaderni della Fondazione Barberini

01

next housing

Evidenze, strumenti e modelli di offerta

Fondazione Barberini
Memoria e Immaginazione
via Mentana 2
40126 Bologna
Mauro Lusetti *Presidente*
Roberto Lippi *Direttore*
www.fondazionebarberini.it

Coopfond SPA
via Guattani 9
00161 Roma
Mauro Lusetti *Presidente*
Simone Gamberini *Direttore*
www.coopfond.it

Legacoop Abitanti
via Guattani 9
00161 Roma
Rossana Zaccaria *Presidente*
www.legacoopabitanti.it

Finabita Spa
via Guattani 9
00161 Roma
Fabio Bastianelli *Presidente*
Sara Zoni *Senior Expert*

Nomisma
strada Maggiore 44
40125 Bologna
Marco Marcatili *Responsabile Sviluppo*
www.nomisma.it



Nexthousing: un nuovo modello di offerta per rispondere alle esigenze della domanda debole del mercato

Le debolezze delle famiglie italiane

Sovente il tema dell'abitare e del disagio ad esso connesso è stato affrontato con riferimento esclusivamente alle caratteristiche strutturali dell'immobile in cui si vive (dimensione degli ambienti, distribuzione degli spazi, qualità costruttiva, ecc.), unitamente alla difficoltà economica di sostenere le spese legate al pagamento del canone di locazione. Tuttavia, per meglio comprendere le condizioni in cui versano le famiglie e i bisogni che esprimono, occorre allargare questo sguardo e prendere in considerazione anche altre tipologie di criticità e "debolezze". Nomisma ha scattato una fotografia delle famiglie attraverso un'indagine campionaria rappresentativa della popolazione italiana, che ha evidenziato 3 differenti tipologie di debolezze: si va dalla **"debolezza economica", intesa in termini di difficoltà nel sostenere le spese legate all'abitazione e che coinvolge 7,3 milioni di famiglie (pari al 28,3% di tutte le famiglie italiane)** alla **"debolezza abitativa"**, caratterizzata da un'insoddisfazione riguardante sia le caratteristiche dell'immobile, sia una serie di aspetti relativi al contesto in cui si vive, che interessa una platea di 3 milioni di famiglie (11,7%). Oltre a queste due debolezze ve ne è una terza, di tipo **"sociale"**, caratterizzata da problematiche legate al tema della salute (presenza di persone non autosufficienti, con limitazioni nelle attività quotidiane, ecc.), del lavoro (componenti disoccupati o che lavorano in maniera discontinua) e del sistema relazionale (assenza di una rete familiare o amicale di supporto), che coinvolge ben **11,3 milioni di famiglie (43,5%)**.

In particolare, l'attenzione si concentra su quei segmenti di famiglie che presentano al contempo più di una debolezza, e che quindi vivono una situazione di elevata fragilità. Nello specifico, ci sono circa 625 mila famiglie (2,4% delle famiglie totali) che manifestano tanto una debolezza economica quanto una debolezza abitativa: si tratta soprattutto di persone anziane che vivono da sole, sovente in una casa in affitto, e che risiedono nei grandi centri urbani. Ci sono poi circa 890 mila famiglie (3,4%) che segnalano difficoltà sia sul fronte abitativo che su quello sociale, rappresentate principalmente da nuclei di 2 persone, generalmente un adulto con un genitore anziano a carico. Un altro gruppo è costituito da ben 3,7 milioni di famiglie (14,1%) che esprimono contemporaneamente criticità economiche e una fragilità di tipo sociale, diffuse soprattutto nel Sud del Paese e nelle città di medie dimensioni (tra 40 mila e 100 mila abitanti). Infine, si aggiunge un altro milione di famiglie (3,9%) che concentrano su se stesse tutte le 3 tipologie di debolezza: in questo caso sono coppie con figli, in particolare genitori soli con figli, che condividono l'abitazione con altre persone (legate o meno da vincoli di parentela), e che presentano problemi occupazionali.

Relativamente alla popolazione anziana, attualmente gli over 65 sono il 23% dell'intera popolazione e entro il 2035 arriveranno a pesare il 30%. Nello specifico, ci sono circa 4 milioni di over 65 che vivono da soli (15,5% delle famiglie italiane), 2,4 milioni di famiglie costituite da coppie di anziani (9,8%), e circa 3,6 milioni di famiglie con almeno un anziano convivente (13%). Più che altri gruppi di popolazione, gli over 65 costituiscono un insieme eterogeneo e variegato, rispetto al quale è indubbiamente complesso trovare proposte e soluzioni uniformate. Quando si parla di anziani occorre abbandonare gli stereotipi

culturali che li vedono relegati al di fuori della vita attiva. I **"nuovi anziani"** oggi non sono equiparabili a quelli del passato: hanno stili di vita più attivi e orientati alla partecipazione sociale e culturale e, nella maggior parte dei casi, hanno una stabilità economica, abitativa e relazionale migliore di quella dei propri figli. Sulla base delle risultanze dell'analisi, si possono immaginare e costruire diversi casi tipo di famiglie anziane, che prendono in considerazione lo stato di salute dei componenti del nucleo, la lontananza dalle famiglie dei figli, le aspettative e i desiderata. In particolare, sono state individuate 4 tipologie di famiglie su cui porre l'attenzione: le persone over 65 che vivono da sole, le coppie di anziani in equilibrio, le coppie di anziani in cui un componente presenta una situazione di difficoltà, e le coppie di adulti con figli e almeno un anziano da accudire. Queste ultime, in particolare, esprimono i livelli di "sofferenza" più intensi: sono famiglie nelle quali convivono persone di età diverse, in cui spesso la coabitazione è dettata da situazioni di necessità. È questo il caso, ad esempio, di figli ormai adulti che non hanno le risorse sufficienti per distaccarsi dal nucleo di origine, o che dopo una separazione tornano a vivere dai genitori anziani, o, al contrario, di genitori che rimasti vedovi si trasferiscono a casa dei figli. Situazione di questo tipo, infatti, spesso determinano un aggravio della situazione di entrambi gli aggregati familiari. Questi target di famiglie anziane, unitamente alle famiglie contraddistinte dalle 3 tipologie di debolezze descritte poc'anzi, manifestano dunque criticità ed esigenze abitative a cui l'offerta cooperativa deve cercare di dare risposta.

Il modello di offerta cooperativa efficiente e inclusivo

Le oltre **800 cooperative di abitazione aderenti a Legacoop**, pari al 10% delle cooperative di abitazione italiane iscritte all'Albo delle cooperative, **comprendono ben il 46% del numero di soci totali, l'88% del patrimonio netto e il 52% del prestito sociale**, dando vita così ad un aggregato associativo di primaria rilevanza nel panorama italiano della cooperazione di abitazione. **La cooperazione di abitanti ha nel tempo fornito una risposta concreta alla domanda di affordable housing. Negli ultimi 10 anni, in particolare, le principali cooperative aderenti a Legacoop Abitanti hanno messo in campo un'offerta di locazione pari a oltre 9.600 alloggi tra nuova produzione, riassegnazioni e gestione per terzi, tra cui la gestione del 30% degli alloggi del fondo FIA.** Con riferimento ai territori, circa il 77% dell'offerta in locazione degli ultimi 10 anni è localizzata in un capoluogo metropolitano, dove il livello dei canoni di locazione è spesso insostenibile per la fascia grigia di domanda o per anziani e giovani coppie, e nei comuni dell'hinterland. In questo panorama, i nuovi alloggi rappresentano il 17% dell'offerta complessiva. Con riferimento ai nuovi interventi immessi oggi sul mercato, l'offerta cooperativa garantisce un'elevata sostenibilità del livello dei canoni, **con poco meno del 40% delle cooperative che riesce a garantire un abbassamento dei canoni di mercato del 20-30%**, e pertanto di fatto equiparabili ai livelli del canone concordato.

Tra gli elementi qualificanti del modello cooperativo vi sono **livelli di occupancy prossimi al 100%**, bassi tassi di morosità (2,5-3%), la permanente manutenzione del patrimonio e l'utilizzo efficiente di strumenti di politica fiscale ed energetica, quali il conto termico o le detrazioni fiscali per la riqualificazione o l'efficientamento energetico. Non ultimo, il valore di costruzione e tenuta sociale delle comunità, con gli abitanti al centro del progetto e la gestione della comunità di abitanti con approccio mutualistico e modalità di gestione sperimentale di abitare solidale, patti di convivenza e attenzione ai target giovani e anziani. Nella realizzazione di programmi integrati, di riqualificazione e di rigenerazione urbana ed edilizia e di riqualificazione energetica, l'azione delle cooperative di abitanti favorisce l'incontro tra gli interessi del settore privato e del settore pubblico, contribuendo a migliorare le condizioni di fattibilità delle iniziative. Risale agli inizi degli anni 2000 l'ultimo importante impegno di spesa da parte dello Stato

per dare attuazione al programma sperimentale di alloggi da concedere in locazione a canone convenzionato (conosciuto come il programma "20.000 case in affitto"). Da allora, fino ai giorni nostri, il FIA ha sostituito le azioni di policy pubblica ed è divenuto lo strumento per dare attuazione al Piano nazionale di edilizia abitativa del 2009. All'interno di questo quadro normativo le cooperative hanno sviluppato e gestito interventi di edilizia residenziale sociale in partnership con altri operatori nell'ambito delle iniziative finanziate dal FIA, ma anche senza interagire con il FIA, con sviluppi su aree pubbliche o di proprietà e con la proprietà indivisa. **Il target a cui si è fino ad ora rivolta la cooperazione è riconducibile alla domanda che esprime debolezza economica e debolezza abitativa**, così come è stata qualificata e quantificata ad esito dell'indagine Nomisma alle famiglie descritte poc'anzi. Il cammino intrapreso dalle cooperative di abitanti in sinergia con le cooperative sociali è quello di riposizionarsi sul mercato della domanda debole al fine di intercettare la domanda di "abitare sostenibile" a cui può dare risposta l'offerta di casa intesa come infrastruttura sociale. Per conseguire questo obiettivo occorre attivare sinergie all'interno del mondo della cooperazione e promuovere partenariati pubblico-privati che consentano la coprogettazione e co-programmazione e dove il partner sociale garantisca le funzioni che lo Stato (ovvero gli Enti Locali) deve soddisfare nei confronti della casa intesa come bene comune e di welfare. Si tratta di iniziare a pensare in termini di **"costruzione sociale" della domanda**, ovvero la capacità di intercettare segnali trasformativi e immaginare soluzioni attraverso una collaborazione attiva con coloro che saranno i fruitori di questa nuova idea di abitare. Occorre che vi siano soggetti che svolgono un ruolo di **intermediazione evoluta**, in grado di far dialogare domanda debole e offerta, in modo da disegnare nuovi contesti abitativi che non siano statici, ma modulabili e adattabili ai bisogni mutevoli che si presentano nelle differenti fasi della vita degli individui.

Gli strumenti finanziari

In questo quadro il PNRR rappresenta una grande occasione per offrire una risposta ai bisogni legati all'abitare. Sono previste infatti importanti opportunità di finanziamento che riguardano la realizzazione delle infrastrutture sociali, nell'ottica di promuovere la rigenerazione urbana, favorire l'inclusione sociale e mitigare le molteplici forme di vulnerabilità materiali e sociali che caratterizzano il nostro territorio. La Missione 5 "Inclusione e Coesione" del PNRR, richiamando il disagio sociale e abitativo delle persone con fragilità, propone azioni di innovazione sociale connesse al miglioramento della qualità urbana e ambientale delle città, facendo leva su modelli innovativi di residenzialità a costi accessibili ("affordable") come l'housing sociale. Le tipologie abitative possono essere differenti ma riconducibili a modelli inclusivi che promuovono il welfare urbano e sociale, con l'obiettivo di ridurre situazioni di emarginazione, degrado sociale e forme di vulnerabilità. Per tale motivo, rispetto ai principali elementi desumibili dal PNRR, si ritiene che tra i beneficiari di tali interventi possano essere comprese quelle famiglie che vivono una situazione di elevata fragilità, non solo economica, ma anche sociale ed abitativa, individuate dall'indagine campionaria di Nomisma. Sono circa un milione di famiglie: coppie con figli, in particolare genitori soli con figli, che condividono l'abitazione con altre persone e che presentano problemi occupazionali. Nel dettaglio si fa riferimento ai seguenti interventi:

- **(M5-C2-I.2.1)** Investimenti in **progetti di rigenerazione urbana**: gestiti dal Ministero dell'Interno, finalizzati a fornire ai **comuni con popolazione al di sopra dei 15mila abitanti** (anche in forma associata) contributi per investimenti nella rigenerazione urbana al fine di ridurre le situazioni di emarginazione e degrado sociale e migliorare la qualità urbana (**3,5 miliardi di euro**). L'investimento può riguardare la manutenzione per il riutilizzo e la rifunzionalizzazione di aree pubbliche e strutture edilizie pubbliche esistenti a fini di pubblico interesse, compresa la demolizione di opere abusive, il miglioramento della

qualità del decoro urbano e del tessuto socio-ambientale, anche attraverso la ristrutturazione edilizia di edifici pubblici, interventi per la mobilità sostenibile. Come target è previsto il completamento entro il secondo trimestre del 2026 di interventi che riguardino un'area di almeno un 1 milioni di mq da parte di almeno 330 comuni con meno di 15 mila abitanti.

- **(M5-C2-I.2.2) Piani Urbani Integrati** gestiti dal Ministero dell'Interno, finalizzati a promuovere una pianificazione urbanistica partecipata con l'obiettivo di trasformare territori vulnerabili nelle periferie delle città metropolitane in città smart e sostenibili, limitando il consumo di suolo edificabili. Tale investimento prevede uno stanziamento di **2,4 miliardi di euro**.
- **(M5-C2-I.2.2) Piani Urbani Integrati gestiti dal Ministero dell'Interno: si prevede una specifica dotazione finanziaria in favore di un Fondo Tematico dedicato alla rigenerazione urbana da costituire nell'ambito del Fondo di fondi gestito dalla BEI di 270 milioni di euro**. Il fondo tematico sarà dedicato a supportare, con **prestiti a basso interesse**, progetti di rigenerazione urbana a lungo termine al fine di favorire l'inclusione sociale e combattere varie forme di vulnerabilità, aggravate dall'emergenza della pandemia da Covid-19, in particolare attraverso l'attrazione di finanziamenti privati nei progetti di risanamento urbano, promuovendo l'uso di metodologie di design e pianificazioni partecipative basate su un continuo dialogo pubblico-privato.
- **(M5-C2-I.2.3) Programma innovativo della qualità dell'abitare**: L'intervento è gestito dal Ministero delle infrastrutture e della mobilità sostenibili ed è finalizzato alla realizzazione di nuove strutture di edilizia residenziale pubblica, per ridurre le difficoltà abitative, con particolare riferimento al patrimonio pubblico esistente e alla riqualificazione delle aree degradate, puntando principalmente sull'innovazione verde e sulla sostenibilità (stanziamento di 2,8 miliardi). L'investimento si articola in due linee di interventi, da realizzare senza consumo di nuovo suolo: riqualificazione e aumento dell'housing sociale, ristrutturazione e rigenerazione della qualità urbana, miglioramento dell'accessibilità e della sicurezza, mitigazione della carenza abitativa e aumento della qualità ambientale; utilizzo di modelli e strumenti innovativi per la gestione, l'inclusione e il benessere urbano; interventi sull'edilizia residenziale pubblica.

In questo contesto, le cooperative di abitanti possono svolgere quindi un ruolo di primo piano:

- Nella partecipazione in reti, consorzi, alleanze per mettere a fattore comune le conoscenze dei territori e le competenze progettuali e gestionali innovative.
- Nel coinvolgimento di forme di cooperazione pubblico-privato.
- Nell'impiego di capitali a lungo termine, a basso rendimento e a forte impatto sociale.

Accanto alle risorse del PNRR, tra gli strumenti europei che tengono conto di iniziative connesse all'Affordable housing vi è il Fondo InvestEU che è lo strumento del nuovo quadro finanziario pluriennale (QFP) dell'UE per il periodo 2021-2027 che consiste in un sistema di garanzie da parte dell'Unione Europea per favorire l'accesso ai finanziamenti bancari. Sono previsti interventi di realizzazione delle infrastrutture sociali comprese il social housing e student housing, come indicato nelle Investment Guidelines. Nel campo delle infrastrutture sociali, i beneficiari finali possono essere promotori del progetto, imprese pubbliche, gestori di edifici/gestori di strutture, social housing providers, PPP. Inoltre, si cita il New European Bauhaus (NEB), un progetto di sviluppo pluriennale (2021-2026) rivolto a tutti i Paesi dell'Unione europea che collega le dimensioni di sostenibilità, estetica e inclusione nella progettazione degli edifici. Il New European Bauhaus (NEB) si propone di facilitare lo scambio di conoscenze in Europa e creare un progetto interdisciplinare. L'obiettivo finale è «OLTRE GLI EDIFICI». Si segnala che è previsto nell'estate 2021 l'avvio dello sviluppo di 5 progetti bandiera per il nuovo Bauhaus europeo che avrà sinergie con Horizon Europe e i fondi strutturali.



Presupposti di progetto

Il contesto Europeo

A seguito della pandemia, l'Europa promuove una crescita sostenibile, uniforme, inclusiva ed equa per tutti gli Stati membri. Con i **€ 750 miliardi di Next Generation EU** e il potenziamento mirato del bilancio a lungo termine dell'UE per il periodo 2021-2027, si arriverà a un investimento complessivo pari a più di **€ 1.800 miliardi**. Inoltre, i 5 assi della pianificazione europea 2021-2027 puntano verso un'Europa più intelligente, più verde, più connessa, più sociale, più vicina ai cittadini.

Il contesto italiano

La nuova programmazione prima del Covid aveva già previsto un aumento di fondi per l'Italia (+2,3%) e FESR/FSE includendo il tema della casa come essenziale elemento di infrastruttura sociale, se concepito come un perno di un progetto complesso, integrato di servizi per i singoli e le comunità. La nuova programmazione di New Generation EU prevede lo stanziamento di **€ 209 miliardi** rispetto al quale il governo dovrà prevedere un piano di spesa con costi e tempi dei progetti.

Next housing

Legacoop si sta muovendo verso l'analisi di modelli abitativi in una logica di mix di target e funzioni, con annessi servizi per la costruzione di una filiera intersettoriale insieme alla cooperazione sociale per servizi alla persona, e alla cooperazione culturale verso una visione di distretti mutualistici.



Obiettivi di progetto

Meta-obiettivo

Superare il limite della frammentazione dei soggetti per promuovere una capacità progettuale che faccia leva sul know-how acquisito dal mondo della Cooperazione di Abitanti e da altri settori (culturale, sociale) nelle esperienze più avanzate, in grado di esprimere un potenziale sociale trasformativo grazie al mix di funzioni e di target e con una pluralità di risorse finanziarie.

Focus A: la domanda «debole»

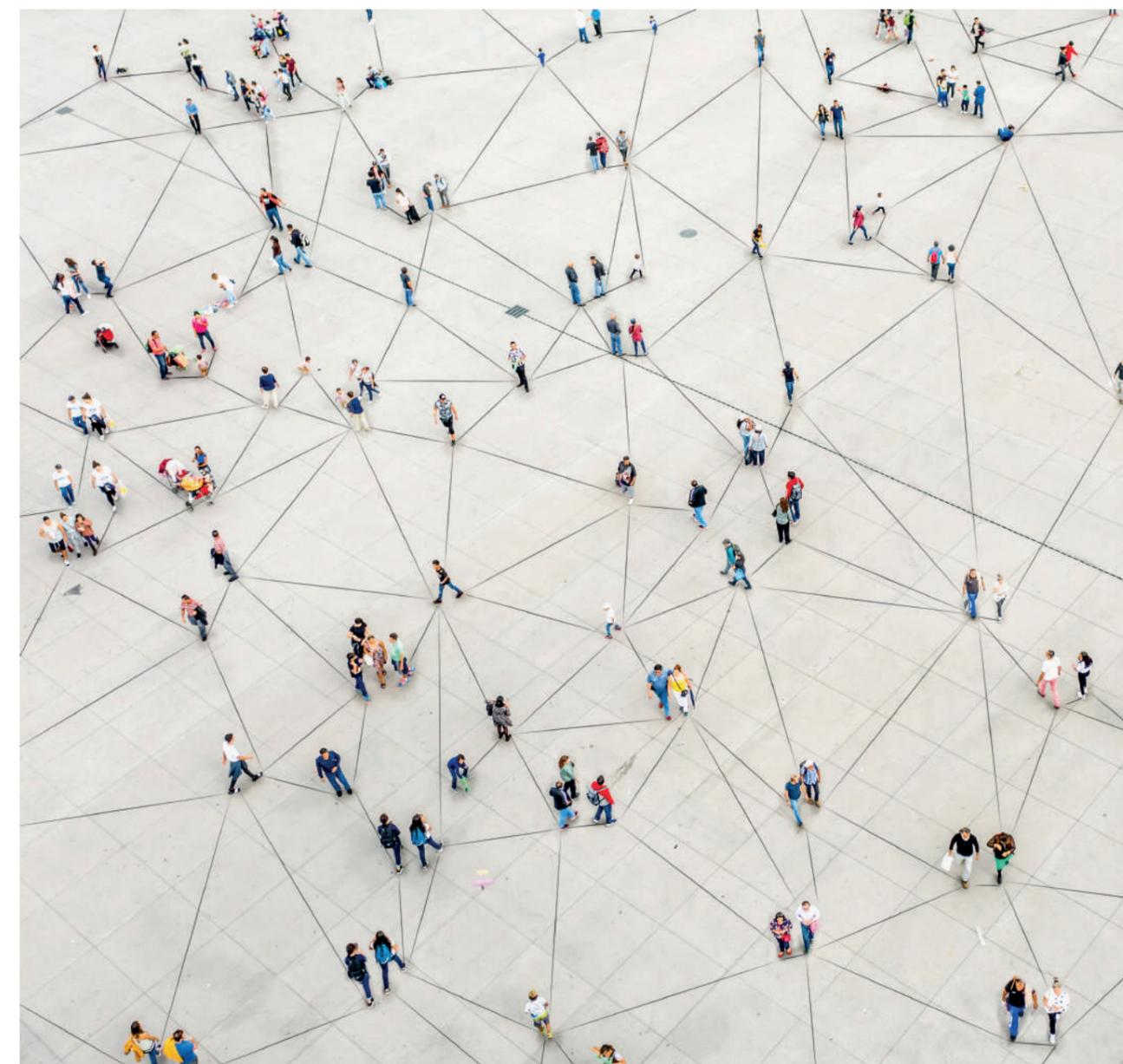
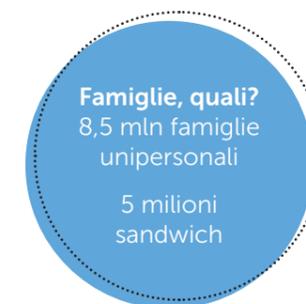
Il focus sulla domanda «debole» mira a costruire un percorso di capacity building rispetto all'utilizzo delle risorse derivanti da Next Generation EU sui temi Social Housing e Rigenerazione Urbana.

Focus B: i «nuovi» anziani

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



Alcune domande di progetto





Indice

01.	Le forme del disagio abitativo	13
02.	I target di domanda debole: i risultati della survey alle famiglie italiane	25
03.	Il modello cooperativo di offerta e il posizionamento rispetto alla domanda debole	39
04.	Canali di finanziamento e strumenti finanziari europei	49
05.	«Nuovi anziani»: caratteristiche e debolezze	65
06.	Fase di ascolto e proposte per una costruzione sociale della domanda	81
07.	Format «Residenze per anziani»: offerte sul mercato e proposta di posizionamento per il mondo cooperativo	87
08.	Residenzialità per anziani e strumenti finanziari	97





01

**Le forme
del disagio
abitativo**



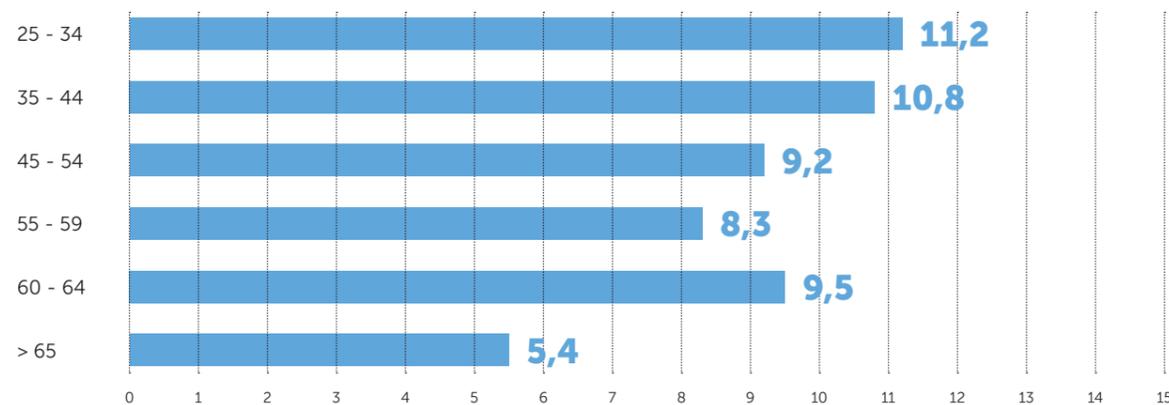
Disagio abitativo in Italia vs Europa

Sovraccarico del costo dell'abitare

Il tasso di sovraccarico del costo degli alloggi è la percentuale della popolazione che vive in famiglie in cui i costi totali degli alloggi rappresentano più del 40% del reddito disponibile.



Sovraccarico del costo dell'abitazione per fascia di età (in % sulla popolazione)



Fonte: Nomisma su dati Eurostat

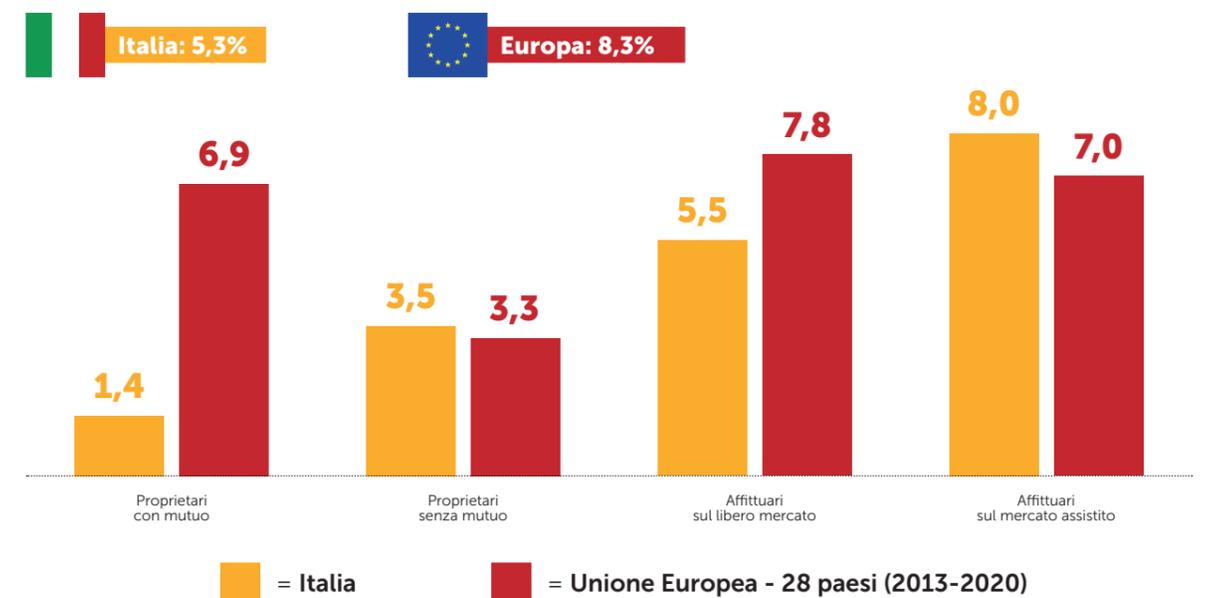


Emergenza abitativa (2019)

	Italia	Europa
Popolazione che vive in un'abitazione con infiltrazioni nel tetto, muri pavimenti o fondazioni umidi o presenza di muffa nei telai delle finestre o nel pavimento	14,0%	13,1%
Popolazione che non dispone di una vasca da bagno, di una doccia, di un wc con scarico d'acqua nella propria abitazione	0,5%	1,5%
Popolazione non in grado di riscaldare adeguatamente la propria abitazione	11,1%	7,0%
Tasso di sovraffollamento*	28,3%	15,6%

*Un individuo rientra in tale categoria quando non ha a propria disposizione un numero minimo di locali pari a: una stanza per nucleo, una stanza per coppia nel nucleo, una stanza per ogni singola persona 18+, una stanza per coppia di persona dello stesso genere con età compresa fra i 12 e i 17 anni, una stanza per ogni persona fra i 12 e i 17 anni non ricadenti nella precedente categoria, una stanza per paio di bambini di età inferiore ai 12 anni.

Popolazione in situazione di grave deprivazione abitativa nel 2019 (in %)



Persone che vivono nell'abitazione che è considerata sovraffollata, esibendo anche almeno una delle misure di deprivazione abitativa: tetto che perde, senza bagno / doccia e senza servizi igienici interni, o un'abitazione considerata troppo buia.

Fonte: Nomisma su dati Eurostat



Vulnerabilità abitativa: sfratti (2019)

Provvedimenti di sfratto emessi:
48.543

Richieste di esecuzione:
100.595

Sfratti eseguiti:
25.930

Intensità del fenomeno per 1.000 famiglie in locazione

	Sfratti emessi	Richieste esecuzioni	Sfratti eseguiti
2016	14,7	37,8	8,4
2017	14,2	31,5	7,6
2018	13,4	28,3	7,2
2019	11,6	24,0	6,2

Motivazione degli sfratti emessi nel 2019

Morosità/altra causa

87%

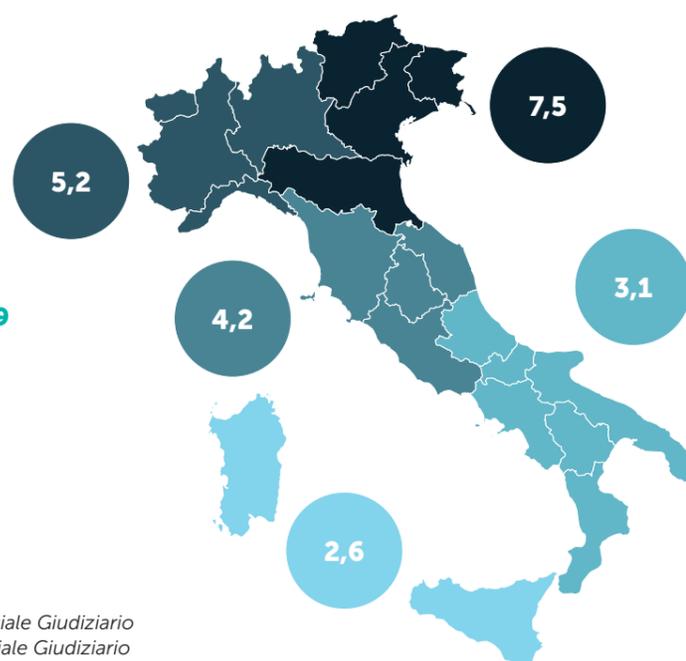
Finta locazione

9%

Necessità del locatore

4%

Sfratti eseguiti nel 2019
(ogni 10.000 abitanti)



Richiesta esecuzione = presentate all'Ufficiale Giudiziario
Sfratti eseguiti = con l'intervento dell'Ufficiale Giudiziario

Fonte: Nomisma su dati Ministero Interni



Score Nomisma di disagio abitativo*

Ambito	Indicatori	Peso
Affitto	Importo del canone annuo di locazione in percentuale del reddito familiare	30,0%
	Ritardo per un periodo prolungato (almeno 90 giorni) con il pagamento dell'affitto dell'abitazione in cui vive	5,0%
Mutuo	Importo delle rate annuali del mutuo in percentuale del reddito familiare	30,0%
	Ritardo per un periodo prolungato (almeno 90 giorni) con il pagamento delle rate del mutuo sull'abitazione in cui vive	5,0%
	Sospensione delle rate del mutuo nel corso dei 2 anni precedenti	2,5%
	Ripresa dei pagamenti delle rate del mutuo alla scadenza della sospensione	2,5%
	Loan to value: importo del mutuo in percentuale del valore di acquisto dell'abitazione di residenza	5,0%
Dimensioni abitazione	Metri quadri (dell'abitazione di residenza) per componente	5,0%
Situazione economica familiare	Reddito familiare annuale per componente	5,0%
	Ricchezza familiare per componente	5,0%
	Tasso di risparmio: percentuale del reddito familiare accantonato per il risparmio	5,0%
Score Nomisma di disagio abitativo	Media ponderata dei singoli indicatori	100%

Score Nomisma di disagio abitativo: media ponderata dei singoli indicatori codificati in valori compresi nel range 0 - 100 (dove 100 indica il massimo disagio, mentre lo 0 il minimo disagio). Lo Score ha anch'esso un valore compreso tra 0 - 100. **Il calcolo dello Score esclude le famiglie in ERP.**

* Fonte: Federcasa, *Analisi del disagio abitativo in Italia, anno 2020* (a cura di Nomisma).
Fonte: Nomisma su dati Banca d'Italia.



Score Nomisma di disagio abitativo*

Disagio abitativo estremo

score >35

2,6%
delle famiglie residenti
677,6mila

12% delle famiglie in ERP
(152mila)

Disagio abitativo elevato

score 30-35

2,5%
delle famiglie residenti
643,5mila

Disagio abitativo basso

score 25-30

8,0%
delle famiglie residenti
2.065,7mila

18% delle famiglie in ERP
(184mila)

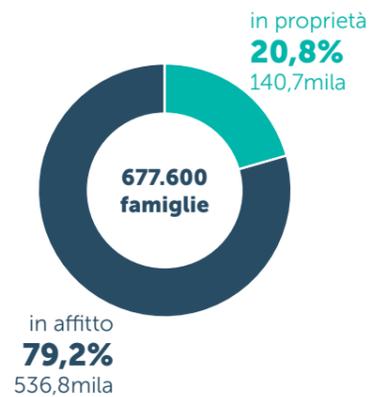
Disagio abitativo assente

score <25

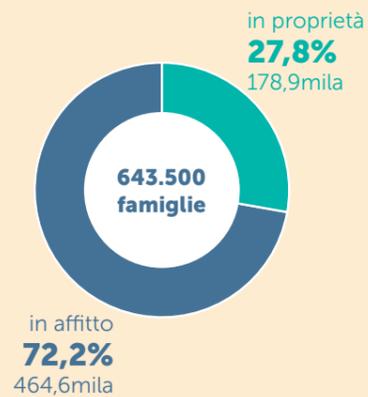
81,9%
delle famiglie residenti
21.238mila

70% delle famiglie in ERP
(918mila)

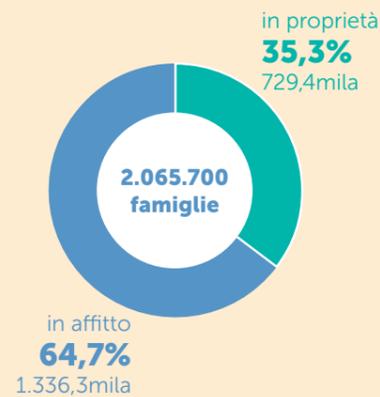
Disagio abitativo estremo



Disagio abitativo elevato



Disagio abitativo basso



* Fonte: Federcasa, Analisi del disagio abitativo in Italia, anno 2020 (a cura di Nomisma).
Fonte: Nomisma su dati Banca d'Italia.



Score Nomisma di disagio abitativo*

Disagio abitativo elevato

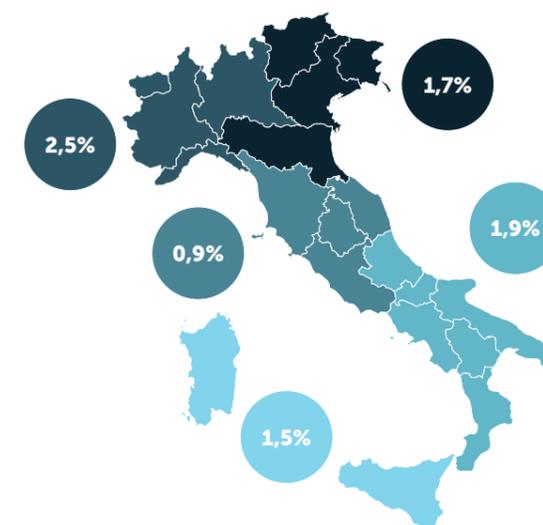


464.600 nuclei
(11,4% delle famiglie in locazione fuori dall'ERP)



- licenza elementare (persona di riferimento)
 - 35-44 anni (persona di riferimento)
 - operaio (persona di riferimento)
- residenza in comuni con oltre 200.000 abitanti
 - monocomponente
- abitazione locata di proprietà di privati

Quota % sulle famiglie residenti
Italia=1,8%

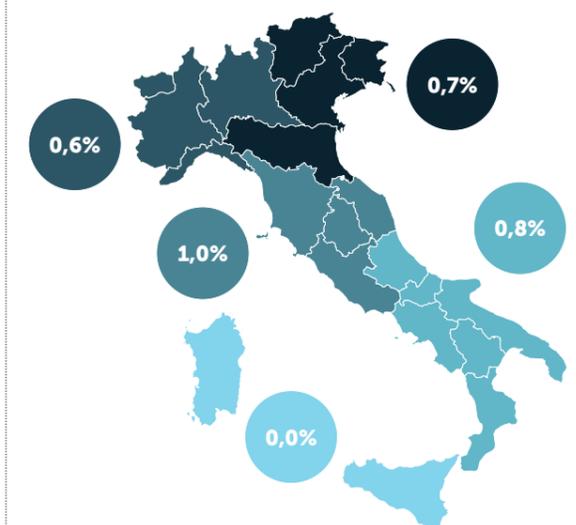


178.900 nuclei
(8,1% delle famiglie proprietarie con mutuo in essere)



- scuola media inferiore (persona di riferimento)
 - 35-54 anni (persona di riferimento)
 - operaio (persona di riferimento)
- residenza in comuni di medie dimensioni
 - famiglie di 3 o 4 componenti

Quota % sulle famiglie residenti
Italia=0,7%



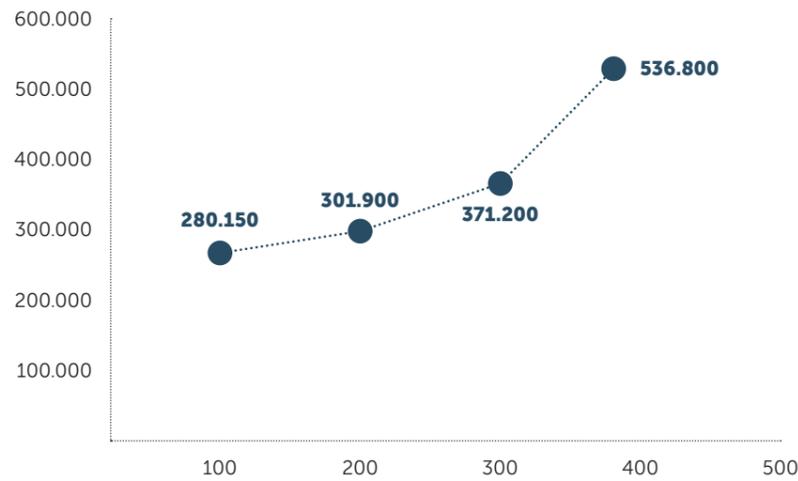
* Fonte: Federcasa, Analisi del disagio abitativo in Italia, anno 2020 (a cura di Nomisma).
Fonte: Nomisma su dati Banca d'Italia.



Score Nomisma di disagio abitativo*

Simulazione: dimensione del disagio al diminuire del canone di locazione

Disagio abitativo estremo



asse x= canone medio mensile | asse y= numero famiglie in disagio

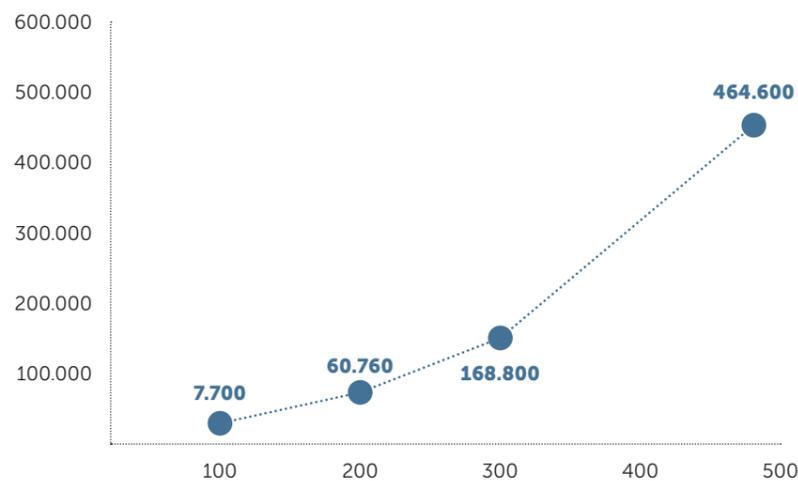
escono dal disagio economico da locazione

da 200 a 100€/mese
-21.750 famiglie

da 300 a 200€/mese
-69.300 famiglie

da 380 a 300€/mese
-165.600 famiglie

Disagio abitativo elevato



asse x= canone medio mensile | asse y= numero famiglie in disagio

escono dal disagio economico da locazione

da 200 a 100€/mese
-53.000 famiglie

da 300 a 200€/mese
-108.000 famiglie

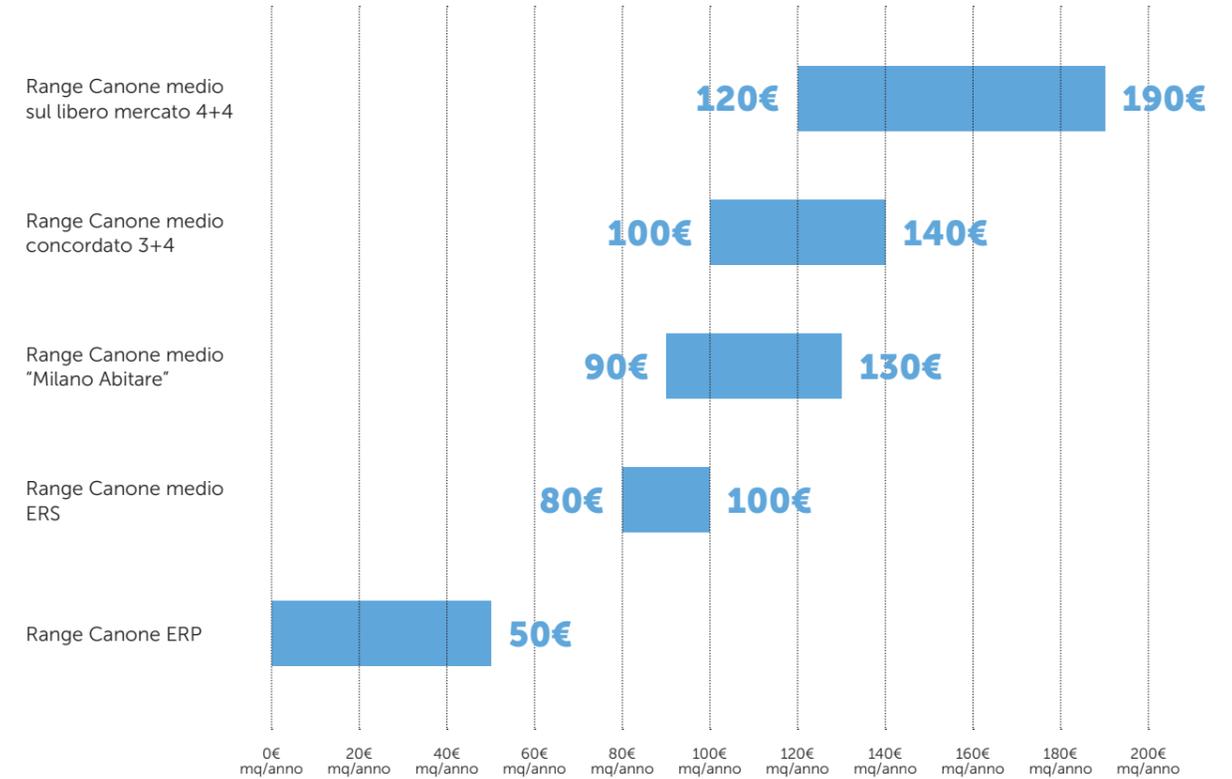
da 480 a 300€/mese
-295.800 famiglie

* Fonte: Federcasa, Analisi del disagio abitativo in Italia, anno 2020 (a cura di Nomisma).
Fonte: Nomisma su dati Banca d'Italia.



Milano inclusiva*: la produzione di case in locazione a costi accessibili

Highlights: la linea dei canoni di locazione delle abitazioni a Milano⁽¹⁾



I canoni di locazione suddivisi per target di mercato tendono in parte a sovrapporsi. Il canone ERS tra gli 80 e i 90 €/mq/anno rappresenta l'unica opzione sul mercato. L'altra componente di ERS che esprime un canone compreso tra i 90-100 €/mq/anno si sovrappone in parte all'offerta di abitazioni a canone concordato gestita da «Milano Abitare». Non è attualmente presente sul mercato una nuova offerta abitativa a canone compreso tra 50-80 €/mq/anno.

* Fonte: Report «Milano Inclusiva», anno 2020 a cura dell'Osservatorio ERS.

⁽¹⁾ Le fasce dei canoni per ciascuna tipologia di locazione sono rappresentative dei rispettivi mercati nella parte centrale della distribuzione dei canoni con l'esclusione delle «code» (quote tra il 70/80% dei rispettivi mercati).



Milano inclusiva*: la produzione di case in locazione a costi accessibili

Highlights: Famiglie milanesi per fascia di reddito e corrispondente fascia di canone sostenibile

(Assumptions: 1. abitazione di 70 mq; 2. incidenza del canone sul reddito del 30%)

Fascia di reddito familiare	Numero famiglie residenti	Fascia Canone medio sostenibile
1.000€ – 1.500€ / mese	146.500 nuclei (19,3% del totale)	50 – 80€ / mq / anno
1.600€ – 1.700€ / mese	48.800 nuclei (6,4% del totale)	80 – 90€ / mq / anno
1.800€ – 2.000€ / mese	39.700 nuclei (5,2% del totale)	90 – 100€ / mq / anno
2.100€ – 2.500€ / mese	66.180 nuclei (8,7% del totale)	100 – 130€ / mq / anno
2.600€ – 2.700€ / mese	26.500 nuclei (3,5% del totale)	130 – 140€ / mq / anno
2.800€ – 3.700€ / mese	87.500 nuclei (11,5% del totale)	140 – 190€ / mq / anno

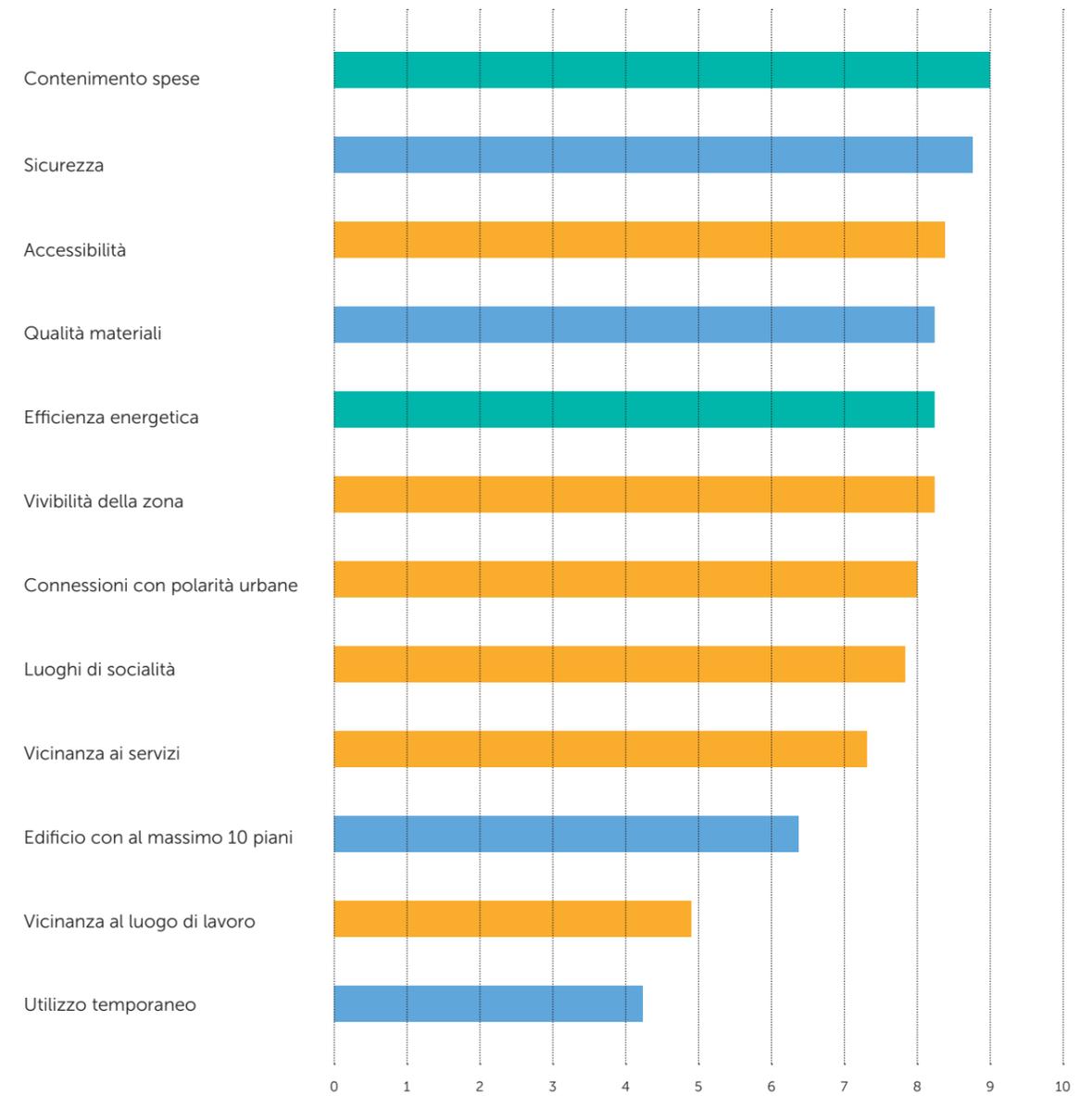
= Target ERS censita

L'analisi ha riguardato il 54,6% delle famiglie residenti. Sono state escluse le famiglie con reddito superiore ai 3.700 euro/mese e quelle a cui si rivolge il sistema dell'ERP, vale a dire i 61.600 nuclei, che corrispondono un canone medio mensile di 110 euro.

* Fonte: Report «Milano Inclusiva», anno 2020 a cura dell'Osservatorio ERS.



Dalla casa all'abitare



= Risparmio

= Edificio

= Contesto

Fonte: Nomisma, Indagine sulle famiglie, anno 2020.



02

**I target
di domanda
debole:
i risultati
della survey
alle famiglie
italiane**



Obiettivi e metodo

Obiettivi

Identificazione e profilazione della **domanda debole**, ossia di quei segmenti di popolazione che versano in una condizione di debolezza in relazione a differenti ambiti di analisi.

Metodo

Somministrazione – attraverso l'utilizzo di un sistema Mixed Mode CAWI (Computer Assisted Web Interviewing) e CAMI (Computer Assisted Mobile Interviewing) – di un questionario strutturato ad un campione rappresentativo costituito da circa **1.000 famiglie** distribuite sul territorio nazionale.



Periodo di rilevazione: marzo 2021



Definizione della domanda debole

Gli ambiti di analisi indagati

- Economico
- Abitativo
- Sociale

Per ognuno dei 3 ambiti di analisi sono state definite:

- Una «debolezza reale», sulla base della situazione che le famiglie vivono attualmente
- Una «debolezza potenziale», sulla base di situazioni che potrebbero verificarsi e rispetto alle quali le famiglie non dispongono di risorse / strumenti adeguati per rispondere



La debolezza economica

DEFINIZIONE

- Famiglie che hanno dovuto fronteggiare forti problemi economici nel 2019 o nel 2020 (reddito non sufficiente per arrivare alla fine del mese)
- Famiglie che - per far fronte alle spese legate alla propria abitazione – devono attingere ai risparmi o che non hanno risparmi a cui attingere
- Famiglie che nel 2019 o nel 2020 hanno accumulato ritardi per oltre 90 giorni nei pagamenti dell'affitto o delle rate del mutuo

La debolezza economica: i risultati



Quota % di famiglie che segnalano una debolezza economica

Famiglie che hanno	
Avuto forti problemi economici nel 2019 o nel 2020	19,0%
Difficoltà a far fronte alle spese per la propria abitazione	17,2%
Accumulato ritardi per oltre 90 giorni nei pagamenti dell'affitto o del mutuo*	5,2%

*calcolata su totale popolazione, ma ha accumulato ritardi nei pagamenti per oltre 90 giorni:

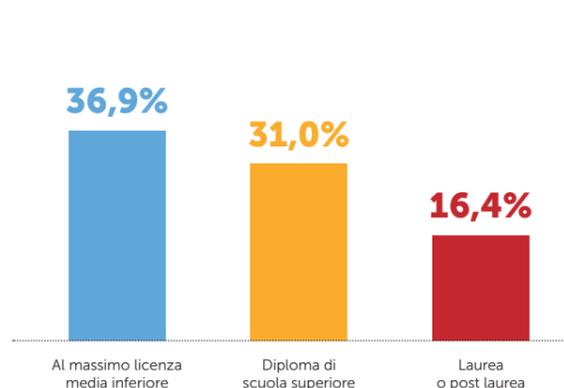
- Il **21%** delle famiglie in affitto
- Il **5%** delle famiglie con mutuo



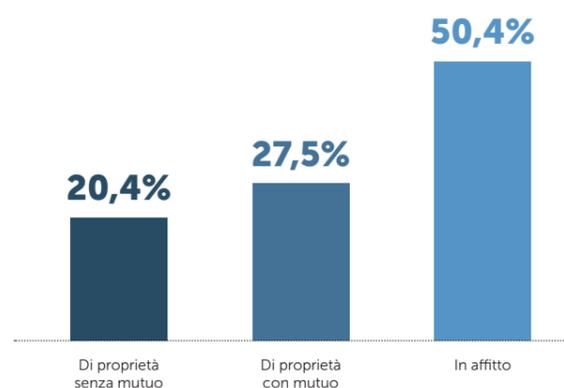
La profilazione delle famiglie in debolezza economica

Quali sono le variabili significative nell'individuazione delle famiglie deboli da un punto di vista economico?

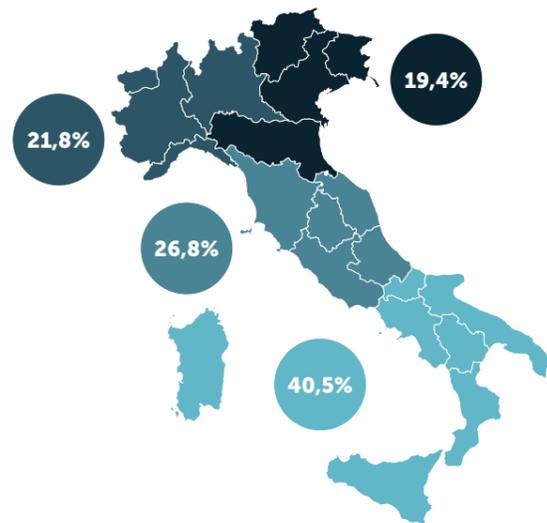
Livello di istruzione



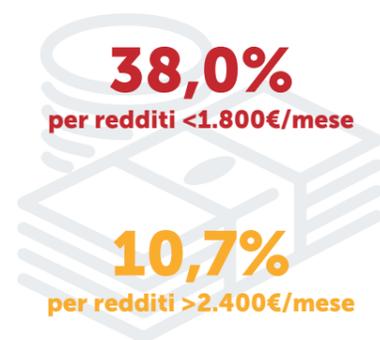
Titolo di godimento dell'abitazione



Ripartizione geografica



Reddito mensile familiare



La debolezza economica è trasversale a:

- Genere • Età • Ampiezza del comune di residenza • Numero di componenti della famiglia



La debolezza economica potenziale

Si definiscono in stato di **debolezza economica potenziale** tutte quelle famiglie che:

- Non riuscirebbero ad affrontare o affronterebbero con molte difficoltà una spesa imprevista di € 5.000.
- Non riuscirebbero ad affrontare o affronterebbero con molte difficoltà la perdita di lavoro di un componente della famiglia.
- Non potrebbero valutare l'acquisto o il cambio di abitazione a causa della situazione economica della famiglia.



Famiglie che non versano attualmente in una situazione di debolezza economica, ma che, nel caso si verificasse una delle situazioni ipotizzate, non avrebbero risorse economiche sufficienti per affrontarla

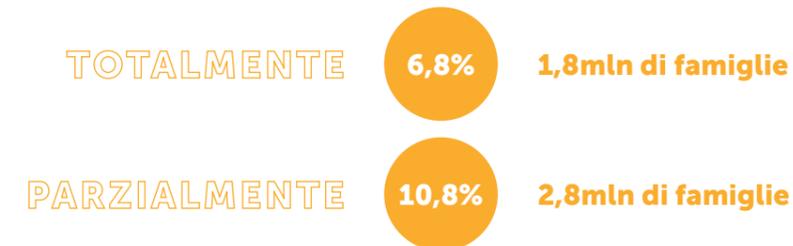
Il **61,8%** delle famiglie versa in una situazione di debolezza economica "reale" o potenziale.



Debolezza economica e Covid-19

	2019	2020
Ritardi nel pagamento dell'affitto*	14,3%	16,6%
Ritardi nel pagamento del mutuo*	2,1%	5,2%
Forti problemi economici	19,0%	22,8%

I problemi economici sono derivati da ragioni direttamente legate all'emergenza pandemica causata dal Covid19?



* % calcolate, rispettivamente, sulla quota di famiglie in affitto e che stanno pagando un mutuo



La debolezza abitativa

DEFINIZIONE

Famiglie insoddisfatte rispetto a diversi aspetti relativi alla propria **abitazione**:

- Dimensione
- Suddivisione degli spazi
- Stato di conservazione dell'abitazione
- Stato di conservazione dell'edificio
- Adeguatezza rispetto al numero dei componenti e alla esigenze della famiglia

Famiglie insoddisfatte rispetto a diversi aspetti relativi al **contesto in cui vivono**:

- Qualità della zona
- Sicurezza della zona
- Vicinanza ai servizi
- Vicinanza ai trasporti pubblici



La debolezza abitativa: i risultati

11,7%

Quota % di famiglie insoddisfatte della propria abitazione o del contesto in cui vivono*

3mln di famiglie

1,6%

Circa 420.000 famiglie sono insoddisfatte sia della propria abitazione che del contesto abitativo

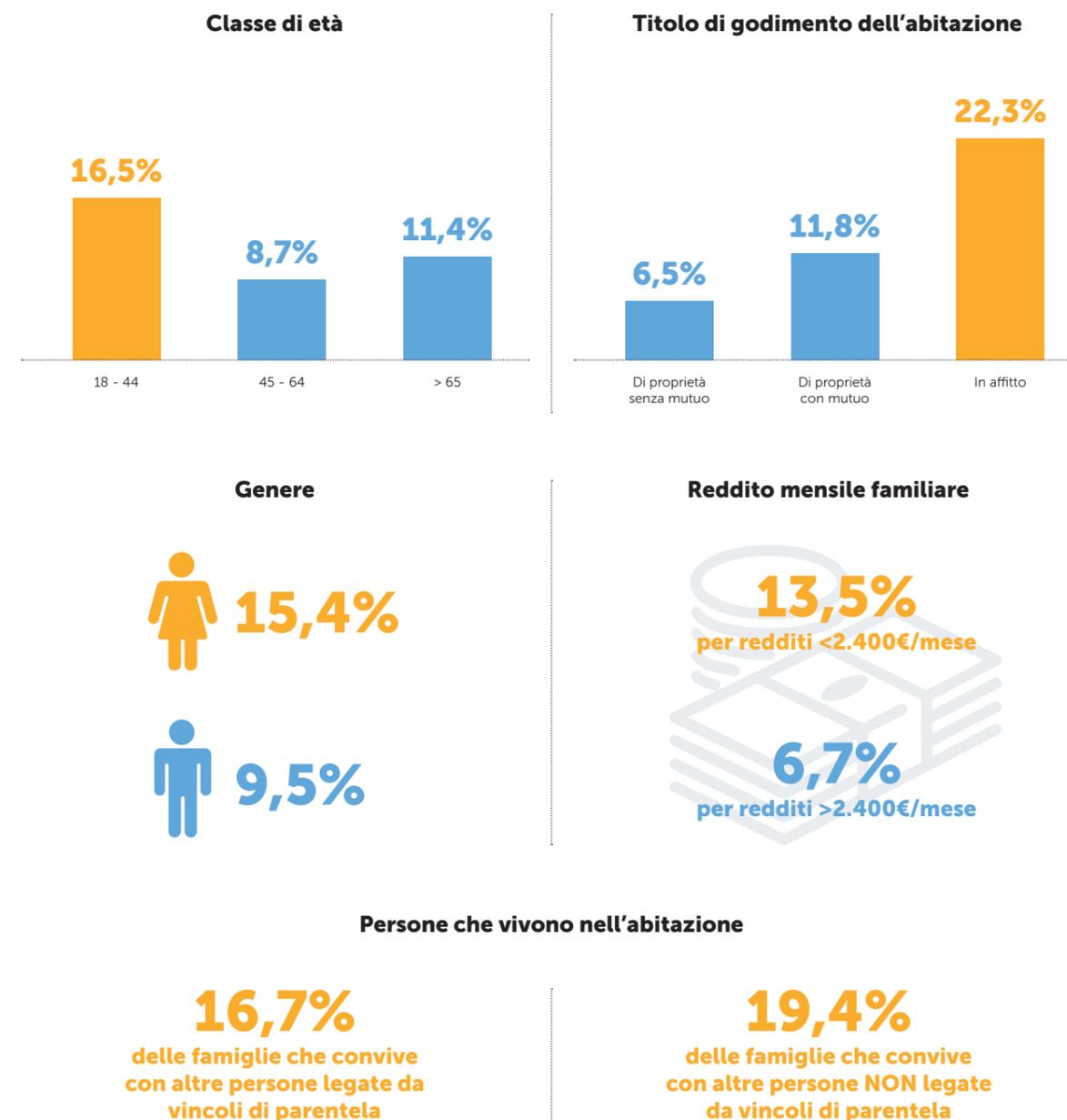
Motivi di insoddisfazione	
Ambito abitazione	
Stato di conservazione edificio	13,6%
Stato di conservazione abitazione	12,1%
Suddivisione degli spazi	9,5%
Dimensione	7,8%
Adeguatezza rispetto a componenti e esigenze	7,3%
Ambito contesto abitativo	
Vicinanza ai trasporti pubblici	18,0%
Vicinanza ai servizi	11,0%
Qualità della zona	10,5%
Sicurezza della zona	8,2%

*Famiglie che hanno espresso almeno 3 motivi di insoddisfazione all'interno di ciascun ambito



La profilazione delle famiglie in debolezza abitativa

Quali sono le variabili significative nell'individuazione delle famiglie deboli da un punto di vista abitativo?



La debolezza abitativa è trasversale a:

- Ripartizione geografica
- Ampiezza del comune di residenza
- Numero di componenti della famiglia



La debolezza abitativa potenziale

Si definiscono in stato di **debolezza abitativa potenziale** tutte quelle famiglie che:

- Non riuscirebbero ad affrontare o affronterebbero con molte difficoltà un cambio necessario di abitazione* (per sfratto, per necessità del locatore)



Famiglie che non versano attualmente in una situazione di debolezza abitativa, ma che avrebbero forti difficoltà nel caso dovessero necessariamente cambiare abitazione

Il **21,7%** delle famiglie versa in una situazione di debolezza abitativa "reale" o potenziale.

* Sole famiglie in affitto



La debolezza sociale

DEFINIZIONE

- Famiglie che presentano problematiche legate al tema **salute** (componenti non autosufficienti o con limitazioni nelle attività quotidiane, in disagio psichico, con dipendenze).
- Famiglie che presentano problematiche legate al tema **lavorativo** (componenti disoccupati o che lavorano in maniera discontinua).
- Famiglie con un **sistema di relazioni fragile**, sia all'interno del contesto parentale che del contesto sociale.



La debolezza sociale: i risultati

43,5%

Quota % di famiglie che rientra in almeno 1 dei 3 temi indagati
11,3mln di famiglie

1,4%

Circa 420.000 famiglie rientrano in tutti e 3 i temi indagati

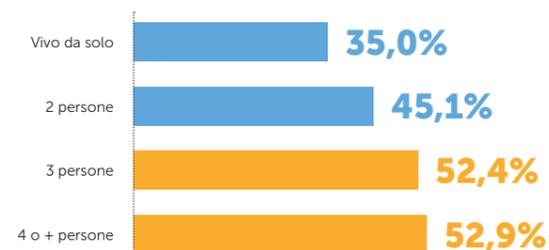
Famiglie che hanno difficoltà nell'ambito	
Della salute	13,3%
Lavorativo	24,2%
Familiare e relazionale	19,9%

La profilazione delle famiglie in debolezza sociale

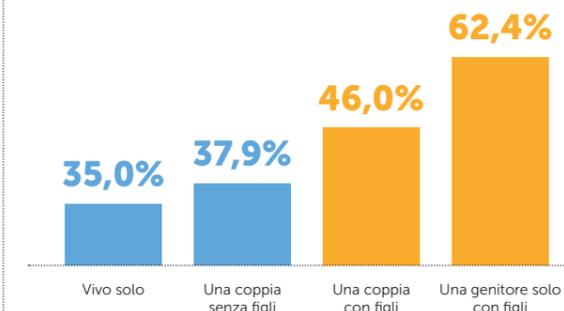


Quali sono le variabili significative nell'individuazione delle famiglie deboli da un punto di vista sociale?

Numero di componenti della famiglia



Contesto familiare



Persone che vivono nell'abitazione



Reddito mensile familiare



La debolezza sociale è trasversale a:

- Genere • Livello d'istruzione • Ripartizione geografica



La debolezza sociale potenziale

Si defiscono in stato di **debolezza sociale potenziale** tutte quelle famiglie che non riuscirebbero ad affrontare o affronterebbero con molte difficoltà:

- La nascita di un figlio
- La perdita di autonomia di genitori o suoceri
- Problemi di salute cronici di un componente della famiglia
- Problemi di salute acuti di un componente della famiglia

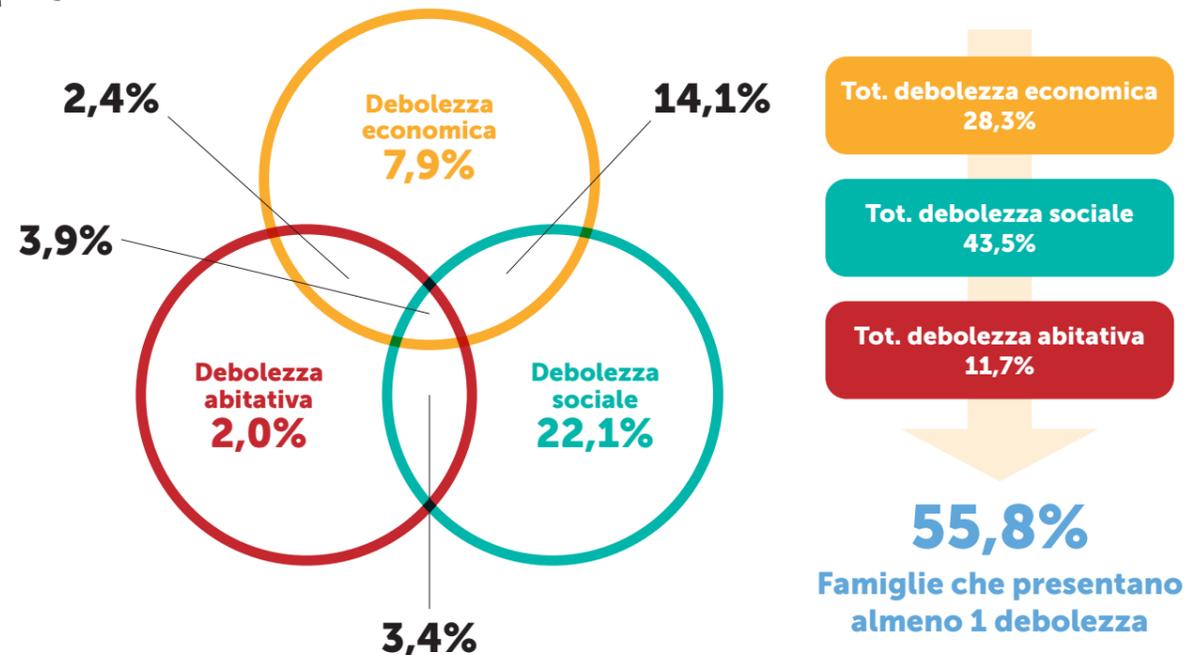


Famiglie che non versano attualmente in una situazione di debolezza sociale, ma che avrebbero difficoltà di varia natura nel caso si verificasse una delle situazioni ipotizzate

Il **55,3%** delle famiglie versa in una situazione di debolezza sociale "reale" o potenziale.



Le sovrapposizioni



La profilazione delle famiglie attivabili con leva economica



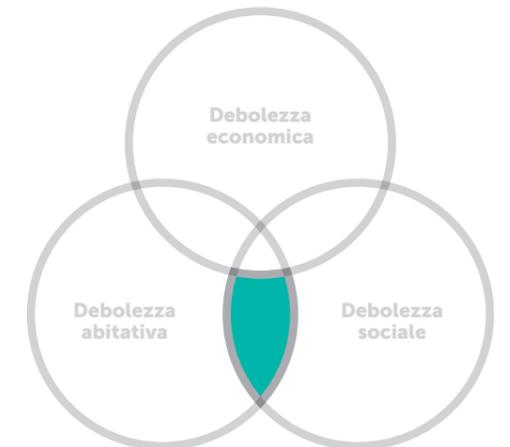
- Famiglie che vivono in affitto
- Sono spesso unipersonali
- Hanno più di 65 anni
- Hanno un basso reddito (<1.200€/mese)
- Vivono in grandi centri urbani (>100.000 abitanti)
- In case con superficie inferiore a 50 mq



La profilazione delle famiglie attivabili con leva sociale



- Famiglie che risiedono in grandi centri urbani (>100.000 abitanti)
- In abitazioni con superficie inferiore ai 70 mq
- Sono formate da 2 persone
- Solitamente da un figlio con genitore anziano
- Sono famiglie con un basso livello di istruzione (scuola dell'obbligo)
- Ma non sempre a basso reddito (sia famiglie con reddito <1.200 €/mese che famiglie con reddito > 3.500€/mese)





La profilazione delle famiglie attivabili con un mix economico-sociale

14,1%
delle famiglie totali,
circa 3,7mln di famiglie

- Famiglie che risiedono in centri urbani di medie dimensioni (tra 40.000 e 100.000 abitanti)
- Risiedono nel Mezzogiorno
- n abitazioni in affitto
- Sono famiglie a basso reddito (fino a 1.800€/mese)
- Nel nucleo c'è almeno una persona disoccupata



La profilazione delle famiglie "incastrate"

3,9%
poco più di
1mln di famiglie

- Vivono in abitazioni in affitto
- Risiedono nel Mezzogiorno
- Sono formate da un genitore solo con figli
- O da una coppia con figli
- Nel nucleo familiare c'è almeno 1 persona disoccupata
- Sono famiglie a basso reddito (fino a 1.800€/mese)





03

**Il modello
cooperativo
di offerta e il
posizionamento
rispetto alla
domanda
debole**



Profilo di Legacoop Abitanti

% sul totale delle cooperative iscritte all'Albo

38,4%

335mln di euro
Valore della produzione

88,2%

2.500mln di euro
Patrimonio netto

46,2%

260.000
Soci

52,1%

624mln di euro
Prestito sociale

In Italia ci sono

8.125

cooperative di abitazione
iscritte all'Albo delle
società cooperative

10%

cooperative di abitazione
aderenti a Legacoop



L'offerta di alloggi: una sintesi/1

40.000 N. alloggi patrimonio storico in proprietà indivisa

Ultimi 10 anni: locazione

9.674

Numero di alloggi di Nuova produzione
+ Riassegnazioni + Gestione per terzi

7.977

Numero di alloggi di Nuova produzione
+ Riassegnazioni

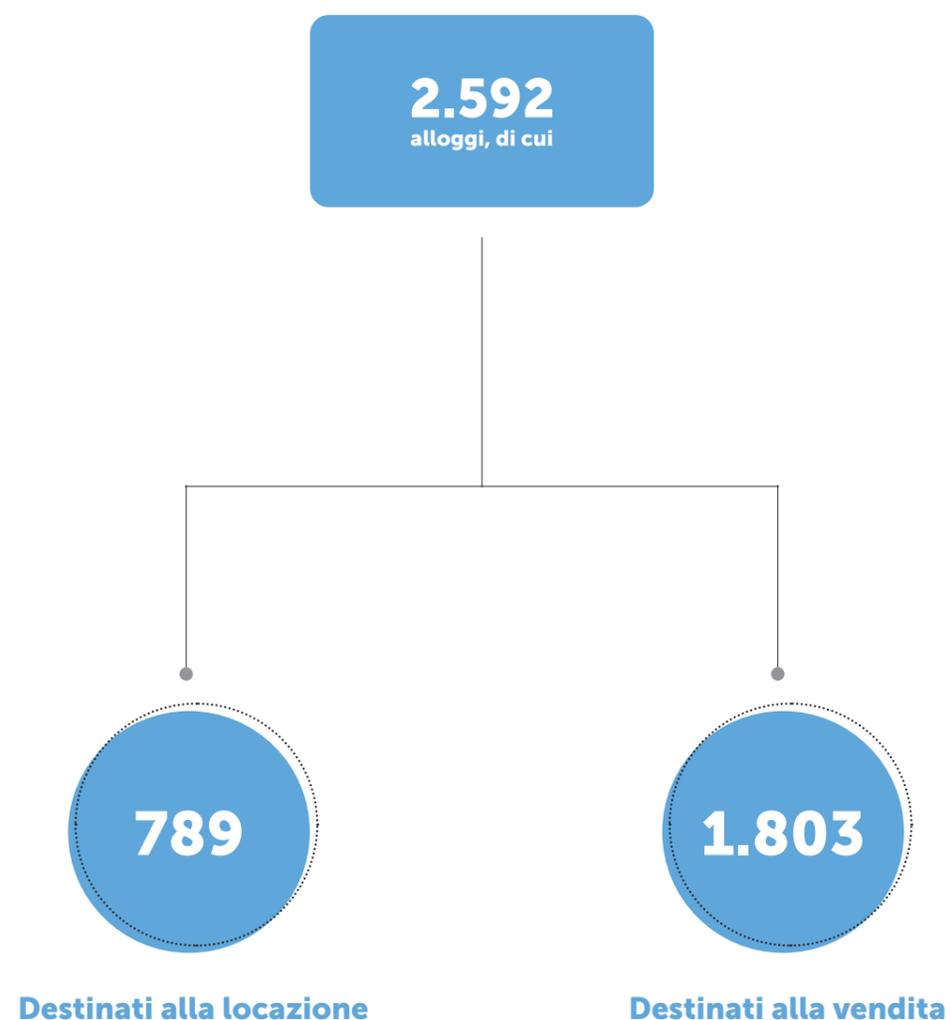
Con riferimento al **fondo FIA**, le cooperative aderenti a Legacoop Abitanti gestiscono circa il **30%** (circa 3mila alloggi) degli alloggi realizzati dal fondo (circa 9mila alloggi)



L'offerta di alloggi: una sintesi/2

40.000 N. alloggi patrimonio storico in proprietà indivisa

Ultimi 5 anni (affitto + vendita)



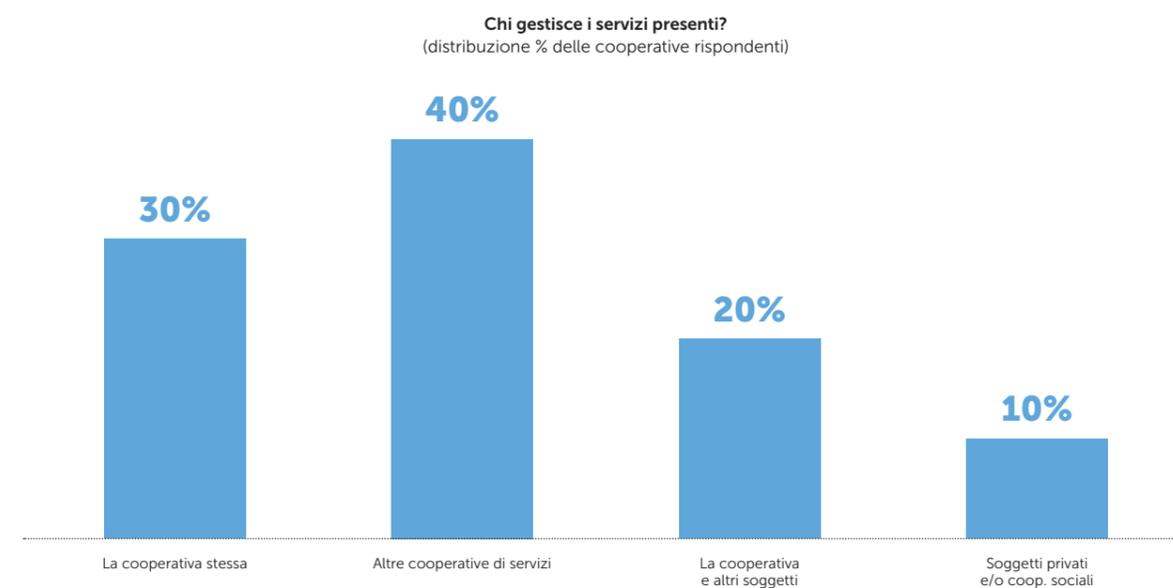
Dotazioni e servizi nei nuovi interventi: alcuni esempi

Servizi

- Gestione condominiale
- Organizzazione di eventi e seminari su tematiche di fragilità o culturali
- Locali per infanzia
- Ambulatorio medico
- Iniziativa legata a un consorzio socio-sanitario che sta costruendo una rete con il terzo settore e l'associazionismo locale, con l'obiettivo di offrire servizi di supporto alla fragilità e alla socialità (teatro, palestre, gioco delle carte e bocce)
- Accompagnamento nelle pratiche burocratiche legate al prestito sociale
- Scuola dell'infanzia
- Servizi alla persona verso target specifici di fragilità
- Servizio di gestione sociale, servizi di quartiere
- Bacheche elettroniche interattive nei caseggiati con app dedicata

Dotazioni e spazi attrezzati

- Aree giochi o Punti di ritrovo/Spazi comuni
- Aree per attività sportive, verde, scuola
- Attrezzature giochi per bambini
- Sala di comunità
- Locali per infanzia / Ludoteca
- Biblioteca
- Spazi per ricarica elettrica auto/moto
- Lavanderia
- Ambulatorio





Elementi qualificanti del modello cooperativo

- Gli abitanti sono al centro del progetto della comunità e dell'impresa
- Manutenzione del patrimonio permanente e utilizzo continuo degli strumenti
- Livello di occupancy vicino al 100%
- Morosità bassa (2-3%)
- Utilizzo efficiente di strumenti come il Conto Termico e le varie forme di Detrazioni Fiscali/Bonus per la riqualificazione e efficientamento energetico
- Gestione delle comunità di abitanti con approccio mutualistico



Social Housing Coop Net (Gestore Sociale Nazionale)

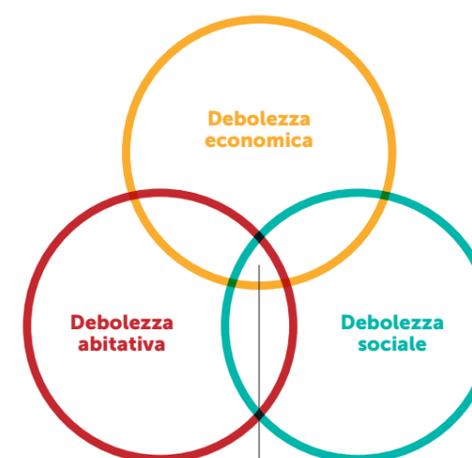
www.legacoopabitanti.it/wp-content/uploads/2020/09/5.-Allegato-Digitale-Social-Housing-CoopNet.pdf



«Cambiare l'Abitare Cooperando»

di Rossana Zaccaria, Giordana Ferri e Angela Silvia Pavesi
(Bruno Mondadori, 2018)

La domanda debole e il mercato



Fragilità economica, fragilità abitativa e fragilità sociale

La casa è una infrastruttura sociale

DOMANDA DI ABITARE SOSTENIBILE

- a) Reddito non sufficiente per arrivare a fine mese
- b) Erosione del risparmio
- c) Ritardo nel pagamento del canone di locazione/rate del mutuo
- d) Locazione/rate del mutuo

La casa assolve ad un bisogno primario

DOMANDA NON SOLVIBILE ESCLUSA DAL CREDITO

- a) Fragilità delle condizioni di salute
- b) Fragilità lavorativa (working poor)
- c) Fragilità sociale (carenza di reti familiari e/o sociali)

La casa rappresenta uno strumento di welfare

DOMANDA DI SERVIZI ABITATIVI

- a) Insoddisfazione dell'abitazione
- b) Insoddisfazione del contesto

La casa rappresenta stabilità, sicurezza, benessere

DOMANDA DI RIQUALIFICAZIONE E DI MOBILITÀ



Per il riposizionamento dell'offerta cooperativa: cosa emerge dall'indagine



Cooperative di abitanti intervistate.



Risorse della cooperazione da valorizzare per accompagnare il riposizionamento

La casa come infrastruttura sociale apre al privato e, in particolare, al privato sociale.

Le cooperative di Abitanti possono svolgere un ruolo di co-progettazione insieme alle cooperative sociali.

Lo strumento del PPSP: nel partenariato si inserisce il partner sociale (collabora alla regia o alla attuazione dei programmi e dei progetti sociali).

Per attivare PPSP: Accordi programmatici, Iniziative Pilota, Procedure negoziate (previste dal codice degli Appalti).





04

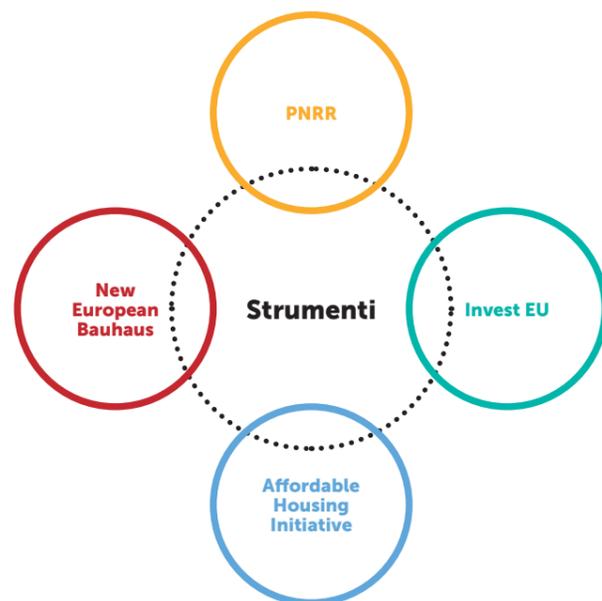
**Canali
di finanziamento
e strumenti
finanziari
europei**



Strumenti finanziari e tendenze nuovi programmi



Programmi e strumenti finanziari europei

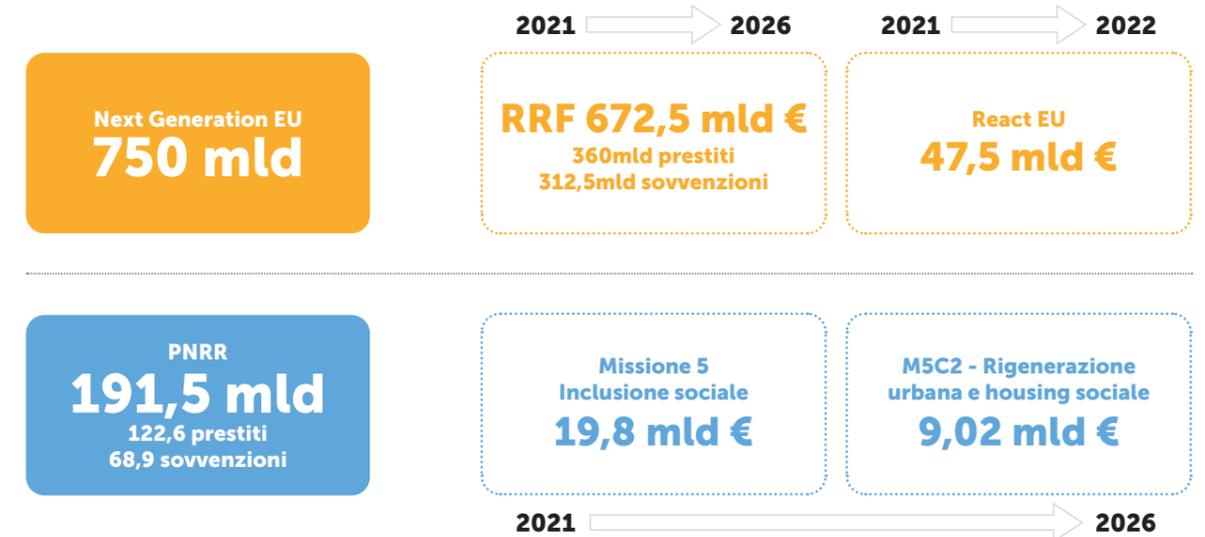


Opportunità, ma anche elementi da definire

- Aspetti procedurali in tema di assegnazione
- Allocazione delle risorse a livello territoriale
- Disponibilità delle risorse a valore sui singoli programmi comunitari



Next Generation EU e PNRR



* PNRR presentato in Senato il 26 aprile 2021.



Orientamento del PNRR in risposta alla domanda debole

- Nella Missione 5 viene richiamato il disagio sociale e abitativo delle persone con fragilità a fronte del quale si intende intervenire con azioni di miglioramento della qualità urbana e ambientale dei territori facendo leva sulle infrastrutture sociali.
- I modelli abitativi possono essere differenti ma riconducibili a modelli inclusivi che promuovono welfare urbano, attraverso l'implementazione di strumenti innovativi di gestione, nuove tecnologie e sostenibilità ambientale.
- In risposta alla domanda debole si segnala la previsione di riqualificazione e valorizzazione di almeno 200 beni confiscati alla criminalità organizzata per il potenziamento del Social housing (Missione 5), la rigenerazione urbana e il rafforzamento dei servizi pubblici di prossimità e dei servizi socio-culturali a favore delle giovani, e nuove opportunità di lavoro.





PNRR e domanda debole

	Rigenerazione urbana (inv 2.1)	Piani integrati (inv 2.2.) Progetti generali	Piani Urbani Integrati - Fondo di fondi della BEI	Programma innovativo per la qualità dell'abitare
Stanziamento	3,5 mld	2,450 mld	270 mld	2,8 mld
Obiettivi	Ridurre le situazioni di emarginazione e degrado sociale e migliorare la qualità urbana	Favorire l'inclusione sociale e combattere varie forme di vulnerabilità	Rigenerazione e sviluppo urbano (Fondo tematico per la rigenerazione urbana)	Riduzione del disagio abitativo, aumento housing sociale

Domanda potenziale

1 milione di famiglie
Famiglie incastrate

- In affitto • Genitore solo con figli o coppia con figli • Famiglie a basso reddito (fino a 1.800€/mese)



PNRR: opportunità per l'Affordable Housing/1

	Rigenerazione urbana (inv 2.1)	Piani integrati (inv 2.2.) Progetti generali	Piani Urbani Integrati - Fondo di fondi della BEI	Pinqua Inv. 2.3 - intervento 1
Stanziamento	3,5 mld	2,450 mld	270 mld	2,8 mld
Beneficiari	Contributi diretti ai comuni	Città metropolitane	Progetti di rigenerazione urbana pubblici e/o privati (tramite fondo tematico)	Progetti di edilizia sociale
Istituzioni competenti	Intervento gestito dal Ministero dell'interno finalizzato a fornire contributi	Intervento gestito dal Ministero dell'interno	Intervento gestito dal Ministero dell'interno	Intervento gestito dal Ministero delle Infrastrutture e della mobilità
Coinvolgimento soggetto pubblico	Conferenza Stato Regioni	Città metropolitane Co-design con il terzo settore	Partecipazione pubblico-privata	Responsabilità dei soggetti pubblici circa l'attuazione dell'intervento
Dove si realizzeranno gli interventi	Comuni > 15 mila abitanti (forma singola e associata) NON capoluogo di provincia/regione con elevato ISVM (300 comuni)	Città metropolitane con elevato ISVM	Città metropolitane con elevato ISVM	Città metropolitane e Comuni Obiettivo: almeno 10.000 unità immobiliari



PNRR: opportunità per l'Affordable Housing/2

	Rigenerazione urbana (inv 2.1)	Piani integrati (inv 2.2.) Progetti generali	Piani Urbani Integrati - Fondo di fondi della BEI	Pinqua Inv. 2.3 - intervento 1
Cosa finanzia	Ricostruzione spazi pubblici, infrastrutture, servizi, mobilità sostenibile e servizi sotterranei, ecc.	Interventi di promozione sociale; miglioramento dell'accesso alla casa	Promozione sociale; miglioramento dell'accesso alla casa	Rifunzionalizzare aree, spazi e immobili pubblici e privati anche attraverso la rigenerazione urbana

Come	Riqualificazione immobili/spazi pubblici: divieto di nuove costruzioni	Riuso di immobili pubblici/aree pubbliche/rendimento energetico/ coprogettazione terzo settore	Progettazione pubblica privata/ supporto ai promotori privati	Nuova costruzione/ riqualificazione strutture pubbliche e private
------	--	--	---	---

Opportunità	Condizionata	Condizionata	Alta	Condizionata
Fattori abilitanti	<ul style="list-style-type: none"> • Partecipazione ad un progetto di rigenerazione urbana, con l'obiettivo di contrasto al disagio e all'emarginazione • Messa a disposizione di aree o immobili pubblici • Individuazione dei comuni eleggibili 	<ul style="list-style-type: none"> • Partecipazione ad un Progetto di promozione sociale e ambientale • Messa a disposizione di aree o immobili pubblici • Individuazione dei comuni eleggibili 	<ul style="list-style-type: none"> • Previsione di sviluppo di Social housing • Progettazione pubblica e privata • Progetto di sostenibilità sociale e ambientale 	<ul style="list-style-type: none"> • Intervento di contrasto al disagio e all'emarginazione • Da chiarire i confini tra Social housing e Public housing



PNRR: opportunità per l’Affordable Housing/3

Rigenerazione urbana (inv 2.1)

- Il Ministero componente identificherà l’importo della sovvenzione per ogni progetto.
- È previsto un range di importo in relazione alla dimensione del comune di riferimento:
 - 5mln euro per comuni 15-4.999 abitanti
 - 10 mln euro per comuni tra 50-100 mila abitanti.
 - 20mln euro >100 mila abitanti.
- Intervento è circoscritto ai comuni con elevato ISVM (elemento di priorità di finanziamento) che rispondono alle caratteristiche dimensionali e territoriali indicate e alle aree pubbliche, incluse le opere abusive.
- Si rimanda al disegno di legge sulla rigenerazione urbana.
- La performance energetica è un elemento qualificante l’intervento.

Piani Urbani Integrati - Fondo di fondi della BEI

- È previsto un Fondo tematico di rigenerazione urbana dedicato al social housing e ai progetti di rigenerazione urbana che prevede prestiti a basso interesse e/o quasi equity.
- Sono finanziati progetti e investimenti promossi sia da promotori pubblici che privati nel campo della rigenerazione urbana.

Piani integrati (inv 2.2.) Progetti generali

- Intervento è circoscritto alle sole Città metropolitane, con particolare riferimento alle periferie e al Sud Italia (priorità di finanziamento in relazione all’ISVM).
- Viene indicata genericamente la co-progettazione con il terzo settore che si occupa di sociale (da approfondire il tema della costruzione delle partnership).

Pinqua Inv. 2.3 - intervento 1

- La misura richiama interventi di «public housing» e social housing: non sono però chiare le differenze tra i due interventi.
- Si rimanda al DM 16/9/2020 per le procedure di presentazione dei progetti e i criteri per la valutazione e delle modalità di erogazione.
- Non è esplicitato se gli interventi finanzieranno i progetti già presentati, anche se l’orientamento prevalente va in tale direzione.



PNRR: pratiche e modelli per l’Affordable Housing

Nel PNRR il tema dell’abitare rimanda a pratiche di innovazione sociale e a modelli innovativi di residenzialità.

Innovazione sociale

- Rispondere ai bisogni insoddisfatti legati all’abitare attivando risorse e forze del privato sociale, processi partecipati, comunità di cittadini che si organizzano per soddisfare nuovi e vecchi bisogni, per garantire un miglioramento sociale;
- Realizzare soluzioni più soddisfacenti e sostenibili dell’abitare, con minori consumi di energia, minor consumo di suolo.



Modelli innovativi dell’abitare

Rigenerazione urbana (inv 2.1)

Abitare con elementi di socialità, creazione di nuovi servizi per contrastare solitudine e emarginazione sociale

Piani integrati (inv 2.2.) Progetti generali

Abitare inclusivo e dotazioni tecnologiche

Piani Urbani Integrati - Fondo di fondi della BEI

Abitare inclusivo, dotazioni tecnologiche e sostenibilità ambientale

Pinqua Inv. 2.3 – intervento 1

Abitare e processi partecipati

PNRR: opportunità per le cooperative di abitanti



Soggetto pubblico

Cooperative di abitanti

Implementazione dei progetti

Rete, Consorzi, Alleanze per metter a fattore comune conoscenze dei territori e competenze progettuali e gestionali innovative

Favorire processi partecipativi in risposta al disagio sociale/economico/ambientale

Forme di cooperazione pubblico-privato

Valorizzare il patrimonio pubblico inutilizzato o sottoutilizzato: disponibilità di aree/strutture pubbliche e ricorso alle leve urbanistiche

Impiego di capitali a lungo termine, a basso rendimento e a forte impatto sociale



Elementi di attenzione

Qualificare il modello Social Housing rispetto alle altre tipologie.

Architettura istituzionale: chiarire i ruoli attribuiti ai soggetti pubblici coinvolti e le modalità di interazione.

Co-progettazione con il terzo settore: qualificare l'interazione di competenze strettamente sociali (terzo settore) con il tema dell'abitare sostenibile (cooperative di abitanti).

Coordinamento degli interventi di Affordable Housing nelle varie declinazioni a livello territoriale: Social housing, Student housing, Housing temporaneo, ecc.



PNRR/schede: rigenerazione urbana

Investimento
2.1

Progetti di
rigenerazione urbana

Budget
3,3 mld

Destinatario
Comuni > 15.000 abitanti (in forma singola o associata)

- Obiettivi**
- Ridurre le situazioni di emarginazione e degrado sociale.
 - Migliorare la qualità del decoro urbano e del contesto sociale e ambientale.

- Azioni**
- Manutenzione per la rifunionalizzazione di aree pubbliche e strutture edilizie pubbliche esistenti.

- Miglioramento della qualità del decoro urbano e del tessuto sociale e ambientale (es. ristrutturazione edilizia di edifici pubblici).
- Interventi per la mobilità sostenibile.

- Modalità**
- Contributi diretti agli investimenti ai comuni beneficiari degli interventi.

- Modalità di intervento delle cooperative:**
- Procedure esistenti/bandi di gara*
 - PPP – Partenariato pubblico privato

Comuni > 15 mila abitanti
Città metropolitane

Selezione operatori
attraverso le procedure
esistenti (bandi di gara?)

Cooperative di abitanti

*procedure di attuazione del PNRR in corso di definizione (decreti di attuazione).



PNRR/schede: piani urbani integrati e programma innovativo per la qualità dell'abitare

Investimento
2.2

Piani urbani integrati
per le periferie

Budget
2,92 mld

Destinatario
Città metropolitane

- Obiettivi**
- Recuperare spazi urbani e aree già esistenti allo scopo di migliorare la qualità della vita promuovendo processi di partecipazione sociale e imprenditoriale.
 - I progetti dovranno restituire alle comunità una identità attraverso la promozione di attività sociali, culturali ed economiche con particolare attenzione agli aspetti ambientali.

Azioni
L'investimento prevede la predisposizione di programmi urbanistici di rigenerazione urbana partecipati (da parte

delle Città metropolitane), creazione di nuovi servizi alla persona.

- Modalità**
- Co-progettazione con il Terzo Settore.
 - Partecipazione di investimenti privati nella misura fino al 30%; ricorso allo strumento finanziario del 'Fondo dei Fondi' BEI.
- Modalità di intervento delle cooperative:**
- PPP – Partenariato pubblico privato.
 - Co progettazione con altri soggetti Terzo settore (es. Cooperative Sociale).
 - Processi di partecipazione sociale e imprenditoriale (attivazione di partnership lungo la filiera).

Programmi urbanistici
di rigenerazione urbana
partecipata

Co-progettazione
con il terzo settore

Cooperative di abitanti

Investimento
2.3

Programma innovativo
per la qualità dell'abitare

Budget
2,80 mld

- Obiettivi**
- Realizzare nuove strutture di edilizia residenziale pubblica e sociale per ridurre le difficoltà abitative, con riferimento al patrimonio pubblico esistente e alla riqualificazione delle aree degradate.

Azioni
2 linee di interventi per limitare le difficoltà abitative:
• Linea 1: riqualificazione e aumento dell'housing sociale, ristrutturazione e rigenerazione qualità urbana, miglioramento accessibilità e sicurezza, mitigazione carenza abitativa e aumento qualità ambientale, utilizzo di modelli e strumenti innovativi per la gestione, l'inclusione e il benessere urbano;

- Linea 2: interventi sull'edilizia residenziale pubblica ad alto impatto strategico sul territorio nazionale.

Azioni
Selezione delle proposte di finanziamento attraverso indicatori di impatto ambientale, sociale, culturale, urbano-territoriale, economico-finanziario e tecnologico-processuale.

- Modalità di intervento delle cooperative:**
- procedure esistenti/bandi di gara?*
 - PPP - Partenariato pubblico privato
 - Co progettazione con altri soggetti /ERP

ERP/Housing sociale

Selezione operatori
attraverso le procedure
esistenti/PPP

Cooperative di abitanti

*procedure di attuazione del PNRR in corso di definizione (decreti di attuazione).



PNRR/schede: student housing

Missione / Investimento

4 / 1.7

Alloggi per gli studenti

- Incentivare la realizzazione, da parte dei soggetti privati, di nuove strutture di edilizia universitaria attraverso la copertura anticipata, da parte del MUR, degli oneri corrispondenti ai primi tre anni di gestione delle strutture stesse.
- L'obiettivo è quello di triplicare i posti per gli studenti fuorisede, portandoli da 40mila a oltre 100 mila entro il 2026.

Stanziamenti
960 (sovvenzioni), così suddivise:

2020: **40**
 2023: **160**
 2024: **320**
 2025: **280**
 2026: **160**



Programma innovativo per la qualità dell'abitare

Pinqua

853,81 mln

per riqualificare le periferie con case, biblioteche e progetti a impatto sociale

15 marzo 2021

luglio 2021

282 candidature

Presentazione di una **Proposta complessiva preliminare** in cui viene definito il **piano d'azione** e gli **strumenti**.

esiti

Inoltre della **Proposta complessiva ultima** con la presentazione della realtà esecutiva del progetto.

Massimo
100 mln
per 8 progetti pilota

Massimo
15 mln
per progetti standard

- Ogni territorio può presentare fino a 3 proposte per uno o più specifici ambiti.
- Il 34% delle risorse complessivo sarà destinato alle regioni del Mezzogiorno e il contributo massimo per ogni proposta è di 15 milioni di euro.



Programma innovativo per la qualità dell'abitare

Esempio di progetti presentati: il caso di Reggio Emilia



Progetto da 70mln €

- Area ex Reggiana
- Mixité di funzioni
- Housing sociale per i comuni
- Coliving
- Sport
- Parcheggi pubblici

282
Candidature

81
Enti del Nord Italia

65
Centro Italia

136
Sud Italia

Tra i progetti-pilota ad alto rendimento presentati ci sono 19 progetti in un ambito di 95 ettari nel centro storico di Genova (87,7 milioni di importo) - l'ampio piano Carruggi tanto caro all'amministrazione, la Torre Tintoretto di San Polo a Brescia, che nell'estate 2020 ha visto Redo aggiudicarsi il bando dell'Aler, e il maxi piano "Milano, metropoli di quartieri" in cui il Comune mette a sistema progetti già previsti nel quadrante sud-ovest della città. Tra questi la nuova biblioteca di Lorenteggio (1,3 milioni), ma anche la sostituzione edilizia degli edifici di via dei Giaggioli 7/9/11 e opere connesse (48 milioni).

Strumenti finanziari europei: Invest EU



Il **Fondo InvestEU** è lo strumento del **nuovo quadro finanziario pluriennale (QFP) dell'UE per il periodo 2021-2027** che riunisce in un unico programma i 14 differenti strumenti finanziari attualmente disponibili per sostenere gli investimenti nell'UE. Elementi di attenzione:

- Sono previste garanzie per infrastrutture sociali «*support social infrastructure including health and educational infrastructure as well as social and student housing, projects involving social innovation*» da "Investment Guidelines".
- Prevede un sistema di garanzie da parte dell'Unione Europea per favorire l'accesso ai finanziamenti bancari.
- Prevede un meccanismo di visibilità dei progetti e che fornisce agli investitori informazioni sulle opportunità di investimento («portale InvestEU»).

Interventi sociali

Infrastrutture sociali comprese
Social Housing e Student Housing
vedi Investment Guidelines

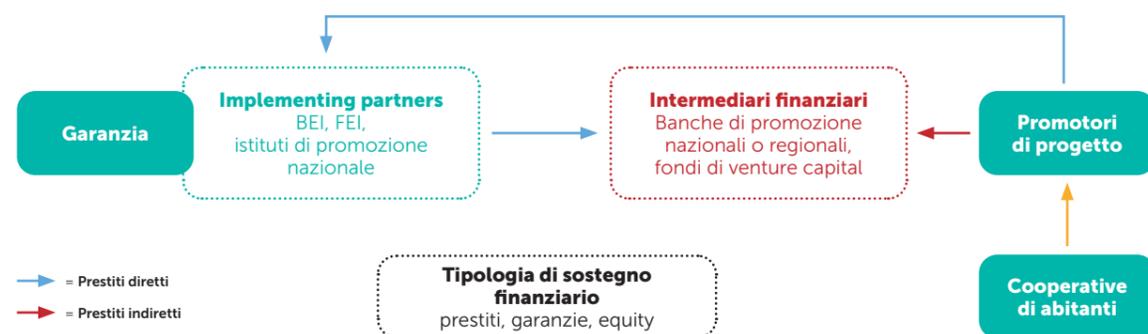
Garanzie per investimenti sociali
2,8 mld

Nel campo delle infrastrutture sociali, i beneficiari finali possono essere **promotori del progetto**, imprese pubbliche, gestori di edifici/gestori di strutture, **social housing providers**, PPP.



Invest EU: meccanismo di funzionamento

Per chiedere un finanziamento nell'ambito di InvestEU, i promotori di progetto devono presentare la domanda direttamente alla BEI, alle banche di promozione nazionali o regionali o presso gli uffici nazionali di altri partner finanziari, come la BERS, la Banca mondiale o la Banca del Consiglio d'Europa.



La garanzia disponibile nell'ambito del Fondo InvestEU viene attuata tramite partner finanziari selezionati, o "implementing partners". Il gruppo BEI continua ad essere il partner principale di investimento.



Affordable Housing Initiative (AHI)

Affordable Housing Initiative si propone di rinnovare almeno **100 quartieri/distretti**

I promotori vengono identificati in gruppi rilevanti di stakeholders del territorio quali enti cooperativi e, più in generale, operanti nell'ambito dell'housing sociale e pubblico

Quando inizierà il programma?



I 100 progetti saranno selezionati da un Comitato composto da esponenti della Commissione Europea ed esperti indipendenti. I progetti selezionati avranno anche accesso al finanziamento dell'assistenza tecnica.



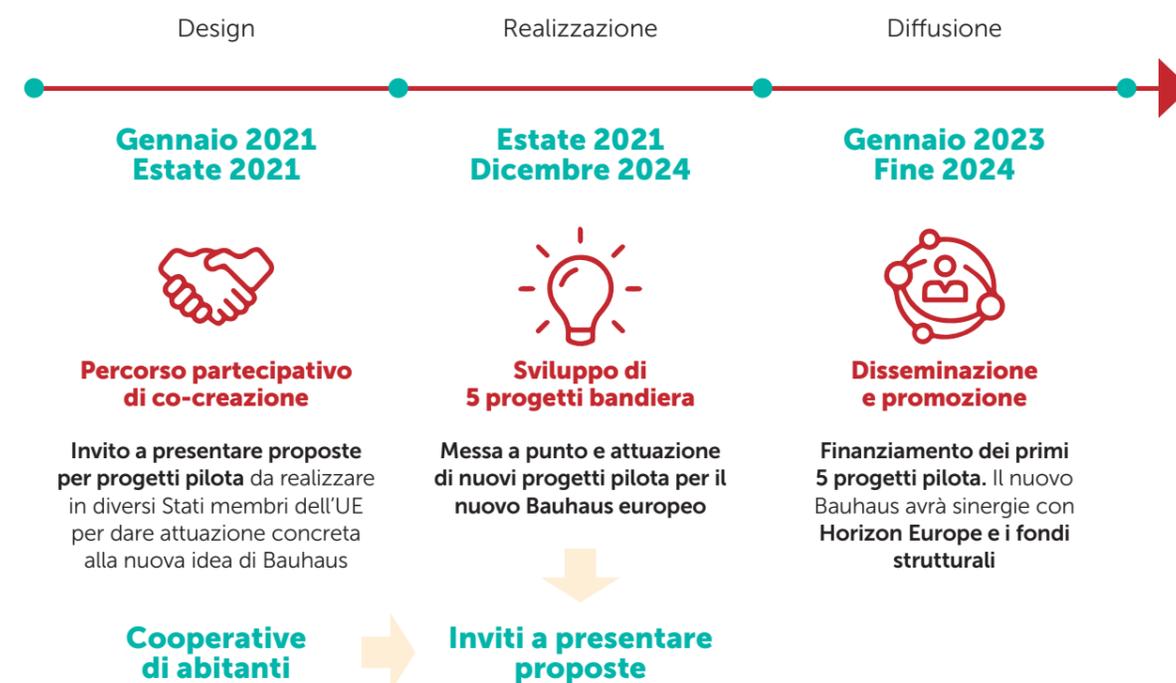
New European Bauhaus

Il New European Bauhaus (NEB) è un progetto di sviluppo pluriennale (2021 - 2026) rivolto a tutti i Paesi dell'Unione europea e collega le dimensioni di sostenibilità, estetica e inclusione della progettazione degli edifici.

Il New European Bauhaus (NEB) si propone di facilitare lo scambio di conoscenze in Europa e creare un progetto interdisciplinare. L'obiettivo finale è «Oltre gli edifici».



New European Bauhaus: 3 fasi





Opportunità degli strumenti finanziari

	Vincoli	Opportunità
PNRR	Procedurali (in attesa dei decreti attuativi) <ul style="list-style-type: none">• Interventi che ricadono nei processi di rigenerazione /piani urbanistici	Finanziarie <ul style="list-style-type: none">• Indicazioni di contribuzioni dirette (rigenerazione urbana)• Opportunità di PPP e iniziative di co-progettazione• Opportunità di accreditamento presso gli enti pubblici territoriali come partner privato in ragione della natura non profit
Invest EU	Finanziari <ul style="list-style-type: none">• Sono previsti prestiti, garanzie, equity BEI (accesso diretto /tramite banche nazionali ai promotori di progetti)	Tematiche <ul style="list-style-type: none">• Tra le infrastrutture sociali è previsto il social housing/student housing• Opportunità di accreditamento con partner privati in ragione della vocazione sociale delle cooperative (come promotori o partner)
Affordable House Initiative	Finanziari <ul style="list-style-type: none">• Incertezza sui fondi disponibili E' in corso un'attività di Housing Europe per verificare la linea di bilancio dedicata	Tematiche <ul style="list-style-type: none">• Tra i promotori sono previsti gli enti cooperativi e operanti dell'housing sociale e pubblico
New European Bauhaus	Procedurali <ul style="list-style-type: none">• Complessità del programma; individuazione di 5 progetti bandiera a livello europeo	Tematiche <ul style="list-style-type: none">• Housing sociale come soluzione progettuale





05

**«Nuovi anziani»:
caratteristiche
e debolezze**



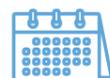
Obiettivi e metodo

Obiettivi

- I nuovi anziani: analisi del quadro attuale e degli scenari futuri.
- Identificazione della domanda debole degli anziani.
- Analisi dei desiderata riguardo la condizione abitativa degli anziani e quella dei propri figli alla luce della domanda debole.

Metodo

- Analisi desk delle fonti ufficiali;
- Somministrazione – attraverso l'utilizzo di un sistema Mixed Mode CAWI (Computer Assisted Web Interviewing) e CAMI (Computer Assisted Mobile Interviewing) – di un questionario strutturato ad un campione rappresentativo costituito da circa 1.000 famiglie distribuite sul territorio nazionale.



Periodo di rilevazione: marzo 2021



Identikit del Paese oggi

	2020	
	Popolazione	% sul totale
Italia	60,3mln	100%
Over 65	13,9mln	23,1%
65-74 anni	6,8mln	11,3%
75-84 anni	4,9mln	8,1%
85-94 anni	2,0mln	3,4%
> 95 anni	181mila	0,3%

Nel 2020 gli italiani over 65 anni rappresentano il

23%

della popolazione

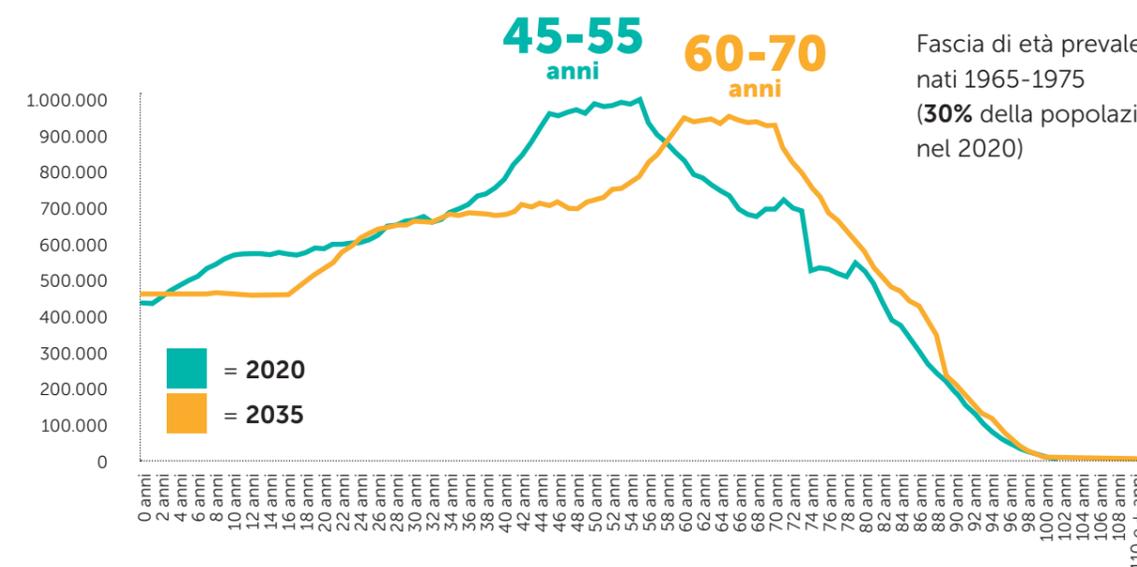
È «non autosufficiente» il **20,8%** delle persone oltre 85 anni (fonte Censis, 2018).



Identikit del paese tra 15 anni

	2020		2035		Delta
	Popolazione	% sul totale	Popolazione	% sul totale	2035-2020
Italia	60,3mln	100%	59,7mln	100%	-1,0%
Over 65	13,9mln	23,1%	17,8mln	29,8%	+27,6%
65-74 anni	6,8mln	11,3%	8,8mln	14,8%	+29,6%
75-84 anni	4,9mln	8,1%	5,9mln	9,9%	+20,9%
85-94 anni	2,0mln	3,4%	2,7mln	4,5%	+32,5%
> 95 anni	181mila	0,3%	322mila	0,5%	+77,7%

Popolazione 2020 vs 2035



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Istat.



Un Paese che invecchia, ma come?

Aspettativa di vita a 65 anni



1960: **13** anni
2020: **20** anni



1960: **15** anni
2020: **23** anni

Soltanto nell'arco degli ultimi anni si sono registrati significativi cambiamenti nelle vite degli anziani, che oggi sono:

Più in salute

65+ in buono stato di salute:
• 29,4% nel 2009
• **35,6%** nel 2019

Più sportivi

65+ che praticano sport:
• 8,0% nel 2005
• **14,8%** nel 2019

Più attenti al sociale

65+ impegnati in attività di volontariato:
• 5,3% nel 2005
• **8,2%** nel 2019

Più istruiti

65+ laureati:
• 3,8% nel 2005
• **8,1%** nel 2019

Oggi i nuovi anziani hanno stili di vita più attivi e orientati alla partecipazione sociale e culturale

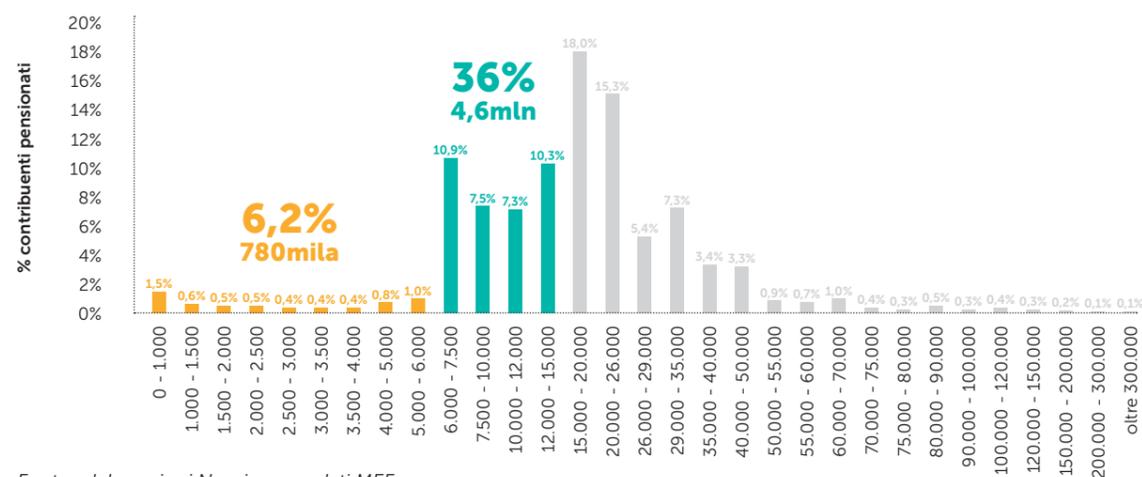
81,3%

65+ soddisfatti della propria vita



Reddito medio dei pensionati

Il 36% dei contribuenti pensionati italiani (oltre 64 anni) ha un reddito annuo compreso tra 6.000 e 15.000 euro, **equivalente a un reddito mensile tra 500 e 1.250 euro.**

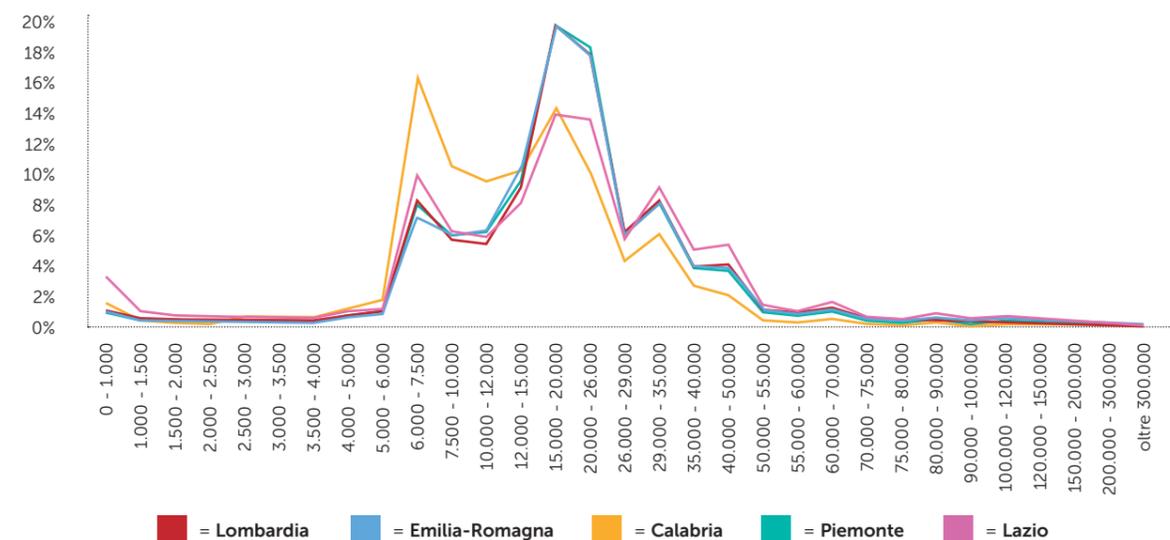


Fonte: elaborazioni Nomisma su dati MEF.



Differente distribuzione nel Paese

La distribuzione dei contribuenti pensionati tra le classi di reddito **differisce tra le Regioni** e in particolare tra le regioni del Nord rispetto a Centro e Sud e di conseguenza con differente capacità di spesa.



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati MEF.

La condizione pensionistica attesa

Attesa sul livello del reddito da pensione (% intervistati con meno di 65 anni)



	Nord Ovest	Nord Est	Centro	Sud e Isole	Italia	
Più che sufficiente	11,2	12,0	9,5	2,5	8,5	51,9%
Sufficiente	44,7	40,2	44,6	43,6	43,4	
Appena sufficiente	25,9	26,2	26,7	15,3	28,0	28,0%
Insufficiente	5,9	11,3	7,8	15,3	10,1	
Del tutto insufficiente	2,1	2,3	1,6	1,7	1,9	12,0%
Non so/Non posso prevedere	10,2	8,0	9,8	4,7	8,1	

Fonte: Intesa Sanpaolo, Indagine sul Risparmio 2020.



Il contesto familiare degli anziani

Target d'indagine



Fonte: Istat - Indagine Multiscopo Aspetti della vita quotidiana.



La domanda debole

Gli ambiti di analisi indagati

Economico

- Famiglie che hanno dovuto fronteggiare forti problemi economici nel 2019 o nel 2020
- Famiglie che - per far fronte alle spese legate alla propria abitazione - devono attingere ai risparmi o che non hanno risparmi a cui attingere
- Famiglie che nel 2019 o nel 2020 hanno accumulato ritardi per oltre 90 giorni nei pagamenti dell'affitto o delle rate del mutuo

Abitativo

- Famiglie insoddisfatte rispetto a diversi aspetti relativi alla propria abitazione
- Famiglie insoddisfatte rispetto a diversi aspetti relativi al contesto in cui vivono

Sociale

- Famiglie che presentano problematiche legate al tema salute
- Famiglie che presentano problematiche legate al tema lavorativo
- Famiglie con un sistema di relazioni fragile, sia all'interno del contesto parentale che del contesto sociale



La debolezza economica

I dati di fonte ufficiale

	Povertà assoluta (%)	Povertà relativa (%)
18-34 anni	8,9	13,9
35-44 anni	8,3	14,8
45-54 anni	6,9	12,4
55-64 anni	6,1	10,8
65 anni e più	5,1	9,3
Totale	6,4	11,4

I risultati dell'indagine



Povertà assoluta: esprime l'incapacità di acquisire i beni e i servizi necessari a raggiungere uno standard di vita minimamente accettabile.

Povertà relativa: esprime le difficoltà economiche nella fruizione di beni e servizi, in rapporto al livello economico medio di vita del contesto.

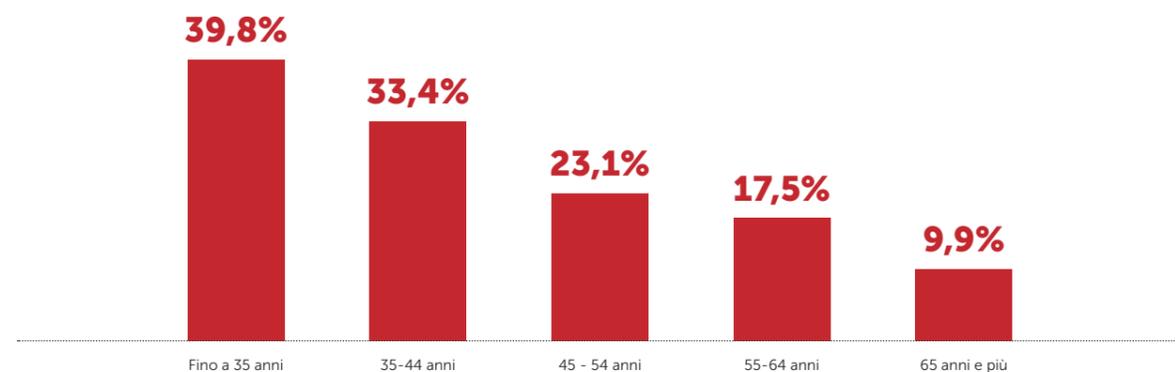
Fonte: Istat - Indagine sulle Spese delle famiglie.



La debolezza abitativa

I dati di fonte ufficiale

Famiglie in affitto per età della persona di riferimento



Indice di sovraffollamento per età della persona di riferimento

	Componenti per 100mq
Fino a 35 anni	3,0
35-44 anni	3,2
45-54 anni	3,0
55-64 anni	2,5
65 anni e più	1,9
Totale	2,6

I risultati dell'indagine



La debolezza sociale

I dati di fonte ufficiale

	Persone in buona salute (%)
0-14 anni	95,9
15-17 anni	91,6
18-19 anni	89,7
20-24 anni	89,0
25-34 anni	87,3
35-44 anni	78,6
45-54 anni	68,8
55-59 anni	60,3
60-64 anni	54,9
65-74 anni	43,7
75 anni e più	27,5
Totale	68,8

I risultati dell'indagine



Le famiglie di soli anziani compensano una maggior debolezza legata allo stato di salute con minori criticità nell'ambito lavorativo e del sistema di relazioni.

Fonte: Istat – Indagine Multiscopo Aspetti della vita quotidiana.



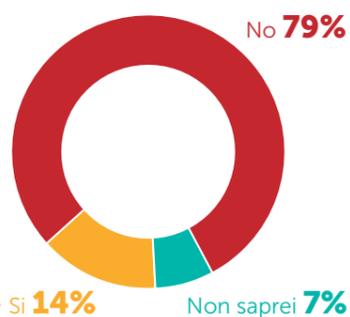
La domanda debole degli anziani: una lettura di sintesi

- La domanda debole riguarda, in percentuale, una quota minore di famiglie formate esclusivamente da coppie di anziani oppure da anziani soli rispetto alla media nazionale.
- A "soffrire" sembrano, particolarmente, famiglie nelle quali convivono persone di età diverse, in cui spesso la coabitazione è dettata da situazioni di necessità.
- È questo il caso, ad esempio, di figli ormai adulti che non hanno le risorse sufficienti per distaccarsi dal nucleo di origine, o che dopo una separazione tornano a vivere dai genitori anziani, o, al contrario, di genitori che rimasti vedovi si trasferiscono a casa dei figli.
- Situazione di questo tipo, infatti, spesso determinano un aggravio della situazione di entrambi gli aggregati familiari.



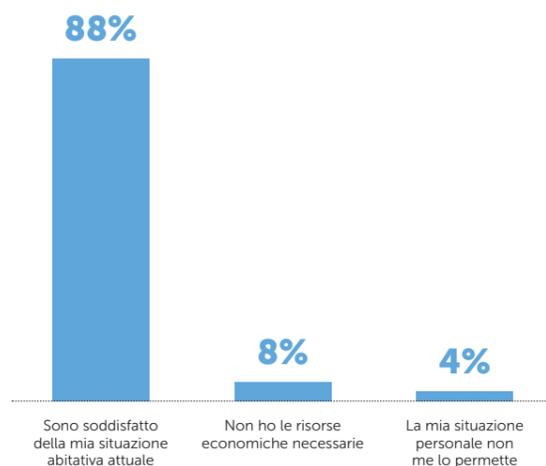
Cambiare casa in età anziana: un tema culturale

Quanti anziani vorrebbero cambiare abitazione?



24% tra i 65-74
5% tra gli over 74

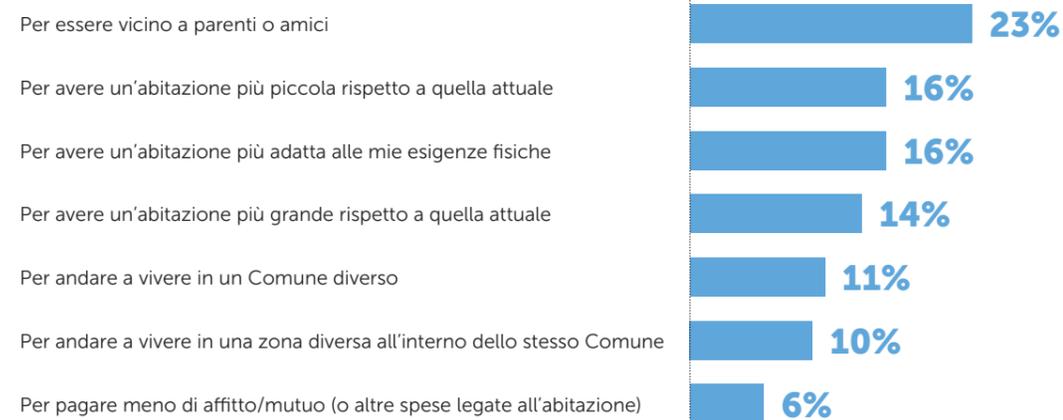
Le motivazioni della resistenza al cambiamento



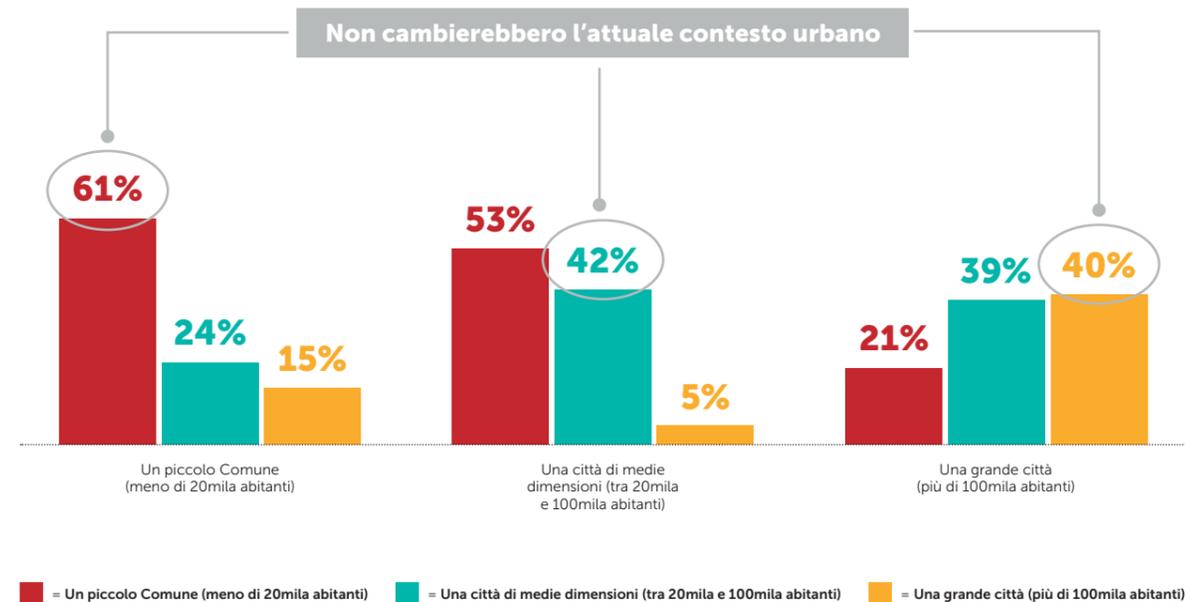
La propensione a cambiare abitazione è trasversale alle tipologie familiari analizzate (famiglie con anziani, coppie di anziani, anziani soli), mentre l'età del capofamiglia risulta determinante nel definirne la disponibilità.



Le motivazioni per il cambio abitazione



Il contesto urbano attuale e quello desiderato

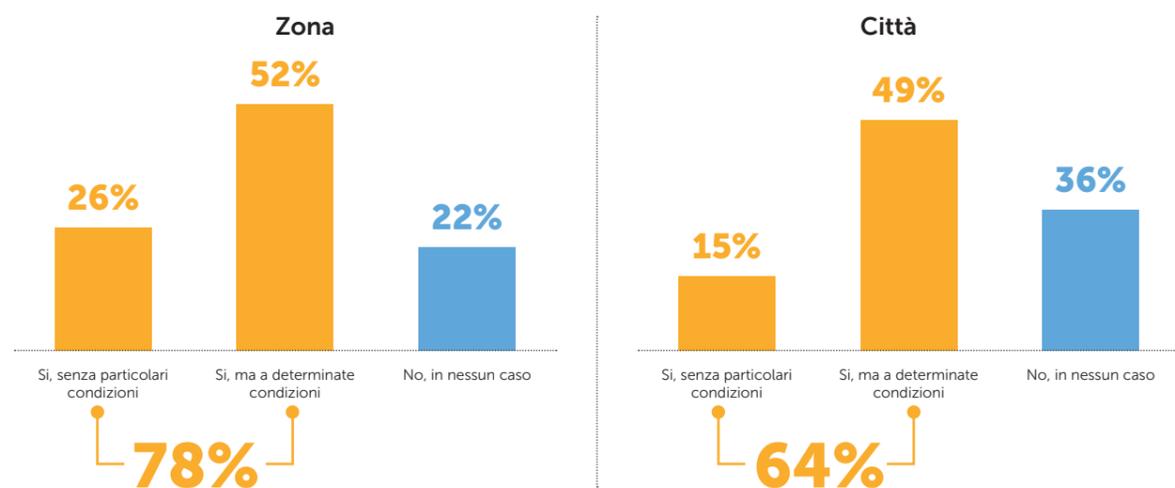


Il 60% degli anziani che vivono in una grande città (oltre 100.000 abitanti) e disposti a trasferirsi preferirebbe vivere in un centro di dimensioni più ridotte.



La propensione al cambiamento degli under 65

Per avere una soluzione abitativa più adatta alle sue esigenze, sarebbe disposto a cambiare:



Tra gli under 65 c'è un'elevata disponibilità al trasferimento, che non riguarda solo la zona, ma si estende anche a città diverse rispetto alla attuale.



Gli elementi irrinunciabili per gli under 65

Disponibilità di spazi all'aperto (giardino o ampio terrazzo/balcone)

Avere una casa indipendente

Avere un'abitazione più adatta alle esigenze della mia famiglia in termini di disposizione di spazi

Zona vivace, sicura e ben collegata

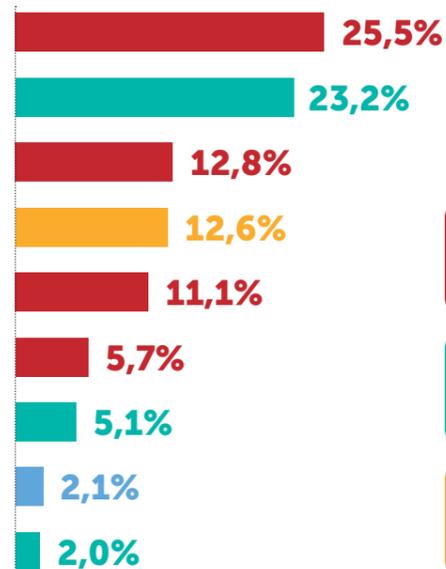
Avere un'abitazione più grande rispetto a quella attuale

Avere un'abitazione più piccola rispetto a quella attuale

Condominio/complesso abitativo con spazi e servizi comuni

Altro

Condominio multigenerazionale

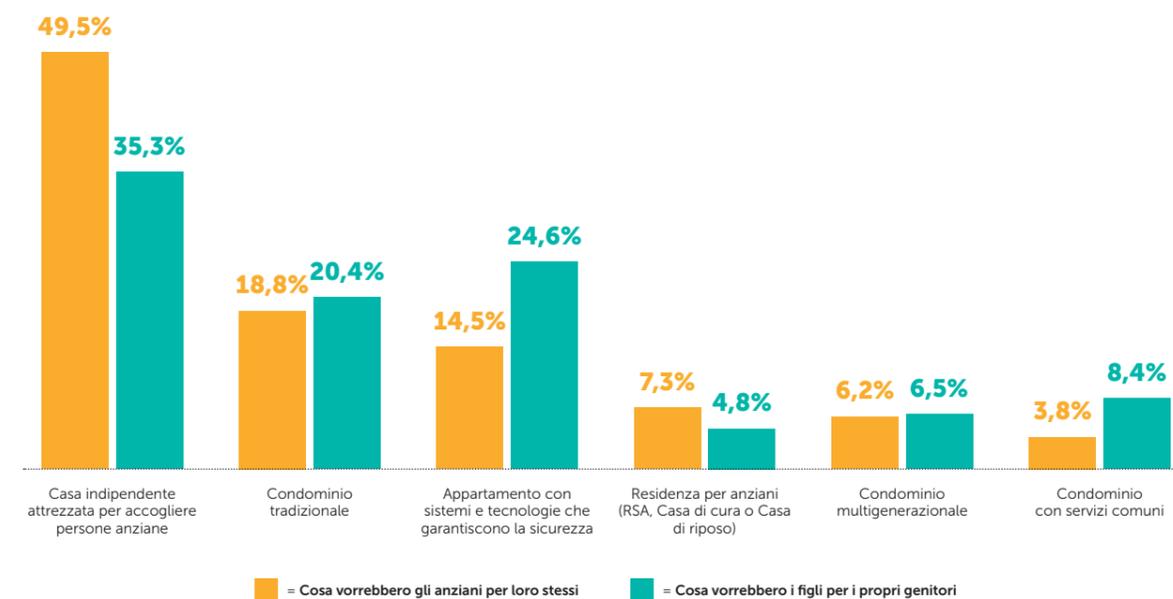


Dimensione/spazi
55%

Tipologia abitazione
30%

Zona
13%

Le soluzioni abitative per gli anziani: i desiderata di genitori e figli



I desiderata rispetto agli spazi



Aree comuni per la socialità

Spazi per attività o per servizi da progettare insieme agli altri inquilini

Spazi per gli ospiti nel mio appartamento

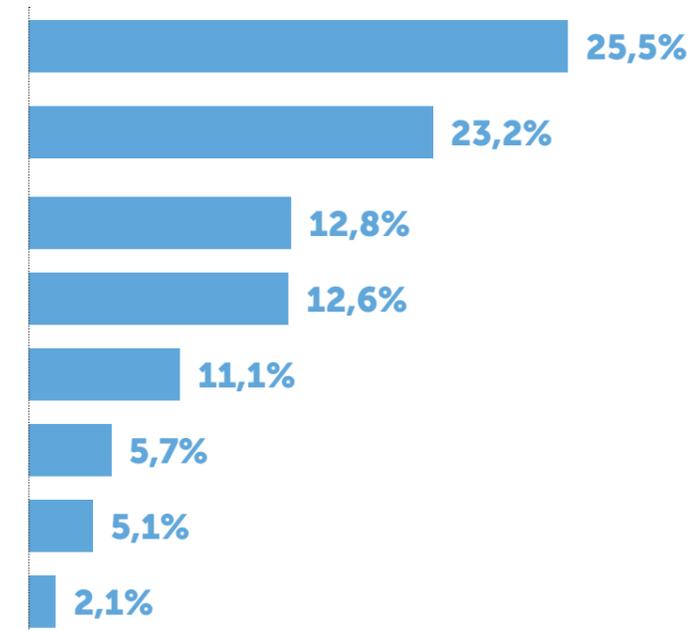
Palestra condominiale

Lavanderia condominiale

Camera aggiuntiva per badante

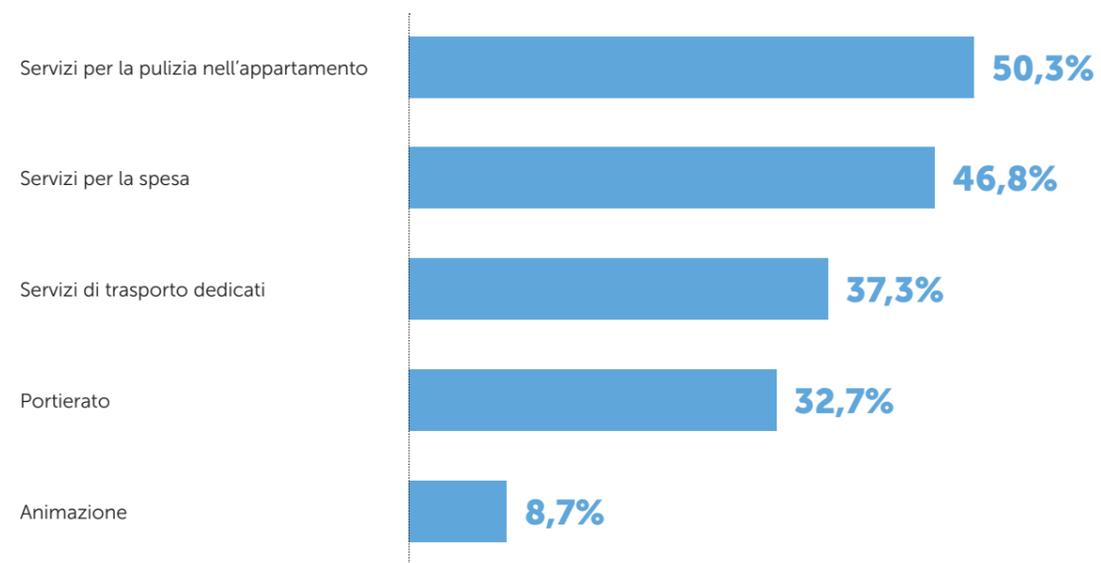
Appartamenti per gli ospiti nel condominio

Cucina comune





I desiderata rispetto ai servizi



Considerazioni riassuntive

- Quando si parla di anziani, o di over 64, occorre abbandonare gli stereotipi culturali che li vedono relegati al di fuori della vita attiva, i "nuovi anziani" oggi non sono equiparabili a quelli del passato;
- Nella maggior parte dei casi, gli anziani (o le famiglie di anziani) hanno una stabilità economica, abitativa e relazionale migliore di quella dei propri figli;
- La stabilità ottenuta, il sistema di relazioni costruito, la partecipazione attiva alla vita di comunità, soprattutto per gli over 74, possono costituire fattori di ostacolo alla propensione al cambiamento;
- Più che altri gruppi di popolazione, gli over 64 costituiscono però un insieme eterogeneo e variegato di popolazione, rispetto al quale è indubbiamente complesso trovare proposte e soluzioni uniformate;
- Si possono immaginare e costruire, sulla base delle risultanze dell'analisi, diversi casi tipo di famiglie anziane, che prendono in considerazione lo stato di salute dei componenti del nucleo, la lontananza dalle famiglie dei figli... L'analisi rispetto alla domanda debole - disaggregata per tre diverse tipologie di famiglie con anziani - offre interessanti spunti di riflessioni e di dibattito.





06

**Fase di ascolto
e proposte
per una
costruzione
sociale
della domanda**



In ascolto

- Gruppo di Volontari Anteas
- Abitare Solidale Auser
- Materiali raccolti in diversi seminari con Volontari
- Assistenti sociali
- *In prospettiva:* Sindacati Inquilini e Sindacati Pensionati



Non ci sono più gli anziani di una volta...

- Nuove **tribù** di anziani?
- Anche i **migranti** invecchiano?
- **Neo-anziani** post pandemici?



...e forse anche i figli non sono più quelli di una volta

- Non solo **Vicini/Lontani**, ma anche **Mobili/Stanziali**
- Non solo **Inclusi/Esclusi**, ma anche **Vulnerabili/Vulnerati**
- Sempre più spesso **"figli unici"** con il rischio di sovraccarico



Alla ricerca di nuovi equilibri dell'abitare

Alcune **"condizioni-laboratorio"**

- Persone sole
- Coppie di anziani in equilibrio
- Coppie di anziani di cui un componente presenta una richiesta di aiuto
- Coppie di adulti con figli e almeno un anziano da accudire



Alcuni ancoraggi condivisi



Livelli essenziali (quasi scarni)

01

Un esito possibile e da verificare con cura:
Condominio Evoluto e Condominio Responsabile

02

Alcuni **elementi per un posizionamento Legacoop:**
Dilemmi e Processi

03

Prospettive di lavoro



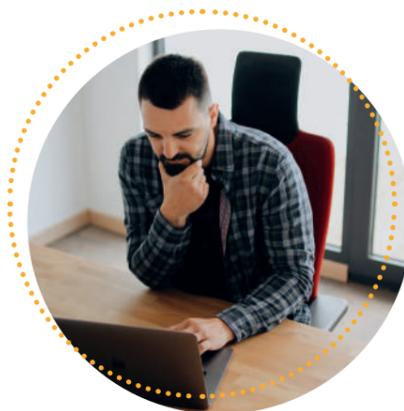
Un esito possibile e da verificare con cura: condominio evoluto e condominio responsabile

	Condominio Evoluto	Condominio Responsabile
Logica sociale	Co-abitare	Con-vivere
Oggetti	Spazi comuni, piccola proposta di attività comuni, piccoli servizi per la vita quotidiana	Spazi comuni, attività comuni e servizi per la vita comune in una logica di corresponsabilità, coprogettazione e cogestione
Figure professionali	Figure dedicate alla supervisione e alla mediazione	Figure dedicate/Care manager
Relazione con la Comunità e il Territorio	Logica di condivisione ad-intra	Logica di condivisione ad-extra
Relazione con il sistema dei servizi territoriali	Logica di fruizione	Logica di partenariato



Alcuni elementi per un posizionamento Legacoop: dilemmi e processi

- Agio / Disagio
- Per "ricchi" / "zattera di salvataggio"
- Mono-Target / Pluri-Target
- Apertura / Chiusura (Libertà - Sicurezza)
- Pubblico / Privato / Privato Sociale
- Mercato / Stato / Comunità
- Appartamento / Condominio



Alcune opzioni

- Agio "puntellato"
- Zona Grigia
- Ecosistema / Diversità
- "Numero Civico"
- Mix "evoluto"
- Pratica solidaristica / Leva mutualistica / Legami
- Idea di casa come volano per un patto di reciproca mutualità, come forma di obbligazione sociale



Prospettive di lavoro

- Individuazione di 2 cantieri di sperimentazione: persone sole e coppie di anziani (come "centro")
- Attivare un network (logica delle Alleanze?) capace di tenere insieme lo sguardo nazionale e quello locale
- Approfondire la prospettiva di "Infrastruttura sociale" al servizio di un abitare di nuova generazione





07

**Format
«Residenze
per anziani»:
offerte sul mercato
e proposta
di posizionamento
per il mondo
cooperativo**



Tipologia offerta per «grado di autonomia» dell'anziano



Due macro-categorie di «Residenze per anziani» in Italia

Strutture pubbliche o accreditate - Principi generali

Strutture che promuovono condizioni di benessere e inclusione sociale della persona e prevenzione, rimozione o riduzione di situazioni di disagio dovute a condizioni economiche, psico-fisiche o sociali.

- Normativa regionale che regola i tipi e i servizi offerti.
- Rispetto di condizioni strutturali minime determinate a livello normativo nazionale, regionale e locale.
- Procedura di accreditamento per beneficiare della contribuzione pubblica.
- Autorizzazione dei soggetti erogatori dei servizi.
- Accesso diffuso ai servizi, con partecipazione degli utenti alla spesa sulla base di indicatori reddituali.

Strutture private - Principi generali

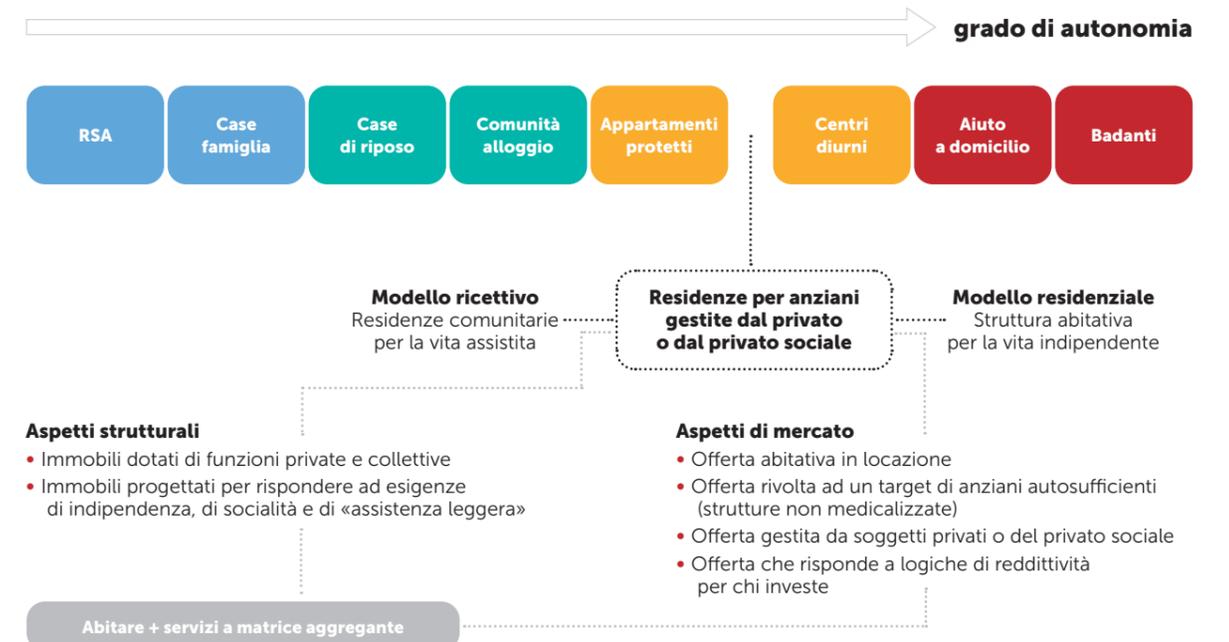
Tipologia di alloggio e di servizio rivolto ad una popolazione anziana autosufficiente per favorire l'invecchiamento attivo.

- La normativa di riferimento è quella che afferisce alle «residenze collettive», disciplinate dal Regolamento urbanistico comunale e all'ERS.
- Alloggi privati per diversi target di utenti (persone sole, coppie, caregiver, ospiti temporanei) e spazi condivisi.
- Il gestore è un soggetto privato o del privato sociale.
- Offerta di servizi di base e personalizzati (costo incluso nel canone; costo aggiuntivo al canone di locazione).

Residenze per anziani



Residenze per anziani gestite dal privato e/o dal privato sociale



Aspetti strutturali

- Immobili dotati di funzioni private e collettive
- Immobili progettati per rispondere ad esigenze di indipendenza, di socialità e di «assistenza leggera»

Aspetti di mercato

- Offerta abitativa in locazione
- Offerta rivolta ad un target di anziani autosufficienti (strutture non medicalizzate)
- Offerta gestita da soggetti privati o del privato sociale
- Offerta che risponde a logiche di redditività per chi investe

Categorie di operatori economici della filiera delle Residenze per anziani



Italia (sulla base della casistica esaminata)

Categorie	Attività
Cooperativa di abitazione	Promuove, Investe, Costruisce (prevale la vendita)
Cooperativa di abitanti	Promuove, Investe e raramente Gestisce in proprio
Cooperativa sociale o Consorzio di cooperative sociali	Promuove, Investe e Gestisce
Azienda pubblica di Servizi alla Persona	Gestisce patrimonio proprio o per conto di soggetti pubblici
Gestore di RSA o RA	Promuove e Gestisce sfruttando la scalabilità del prodotto (RSA + Alloggi protetti) per conseguire un aumento di marginalità
Società immobiliare	Promuove e Investe
Società di gestione del risparmio	Promuove, Investe e affida la Gestione a terzi
Investitore istituzionale (Invimit SGR con il fondo I3 Silver)	Promuove, Investe e affida la Gestione a terzi



L'interesse dell'investitore privato verso il Senior Housing

Gli investimenti di capitale privato nel settore del Senior Housing sono in crescita, perché:

- La percentuale di popolazione anziana sta aumentando in tutta Europa e contestualmente si riducono i nuclei familiari, generando una domanda crescente di servizi/soluzioni abitative per la popolazione in età adulta;
- L'investimento risponde a strategie di diversificazione degli assets;
- Rappresenta un segmento anticiclico, essendo rivolto ad un bisogno essenziale (non strettamente correlato alla congiuntura economica);
- Si tratta di un investimento di medio-lungo periodo, con una redditività stabile nel tempo garantita dai canoni di locazione e da ricavi da servizi che consentono di diversificare le entrate;
- Gestione in capo ad un solo tenant per struttura.



Rassegna dei casi stranieri: quadro sinottico

Elementi che connotano il settore del Senior Housing in Europa	Regno Unito Sheltered Housing/ Assisted living	Francia Residence Serviced Senior	Germania Betreutes Wohnen (Case assistite)
Target età	> 65 anni	> 70 anni	> 75 anni
Numero unità abitative per edificio	80/120 unità	80-120 unità (edifici di 4.500-5.000mq)	80-120 unità
Dimensione media alloggi	80-90mq nel mercato privato; 60mq nel mercato pubblico	50-60 mq (tipologia prevalente bilocale)	50 mq (taglio prevalente monolocale)
Reddito medio annuo degli anziani residenti	25.000-30.000 euro/anno	21.000-30.000 euro/anno	Circa 30.000 euro/anno
Costo dell'affitto di un alloggio per anziani (comprensivo servizi di base)	Canone medio attorno ai 1.500 euro/mese	Canone medio compreso tra 1.500 e 1.700 euro/mese	Canoni sono mediamente +20% dei canoni delle abitazioni tradizionali
Localizzazione	Città medio grandi, in centro o in zone suburbane, con ottimi servizi di trasporto pubblico e con servizi di livello urbano	Preferibilmente città medio grandi (>30 mila abitanti) in centro o in zone accessibili/non isolate	Vicino al centro città; strutture integrate nelle comunità locali; siti greenfield



Tipologie di Senior Housing offerte dall'investitore privato in Italia

Target	Format abitativo	Promotore/gestore
<p>Persone autosufficienti o parzialmente autosufficienti con più di 65 anni</p>	<ul style="list-style-type: none"> • L'edificio è dotato di spazi comuni quali il soggiorno/terrazza attrezzata a verde, ristorante, caffetteria, area benessere, palestra • Sono previsti anche alloggi per un uso temporaneo/breve periodi (visita a parenti, degenza post-ospedaliera) • L'edificio è prossimo ad una RSA 	<p>Korian, gruppo europeo, gestore di residenze per la terza e quarta età, opera in Italia con i marchi Segesta e Senior Service</p>

<p>Persone autosufficienti o parzialmente autosufficienti con più di 65 anni</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Spazi comuni: in termini percentuali variano tra il 10-15% della superficie totale • Format classico: 110-140 appartamenti • La tipologia più diffusa è il bilocale • Reception: 24 ore su 24 • Servizi di base: accoglienza; sorveglianza; accesso aree comuni; partecipazione attività animazione; merenda. • Servizi à la carte: fisioterapista, parrucchiere, ristorazione, bar, pulizia • Bar aperto al pubblico 	<p>Domitys, società di gestione del gruppo AGIDE, partecipata da Nexity, società immobiliare multinazionale francese quotata in Borsa</p>
--	---	--



Format del Senior Housing offerto dall'investitore privato in Italia



Tipologia

Interventi che prevedono l'offerta di 80-120 appartamenti. La tipologia prevalente è il bilocale con una dimensione media di circa 50-60 mq. Circa il 10-15% delle residenze può essere destinato ad un uso temporaneo



Spazi comuni

Il 10% della superficie è destinato a spazi comuni



Catchment area

10-15 km dalla residenza abituale



Localizzazione

Città capoluogo di regione o provincia, in zone centrali



Reddito utenti

Reddito annuo medio degli anziani utenti: 20.000-30.000 euro



Servizi di base

Reception h24; accesso libero alle strutture comuni: bar, ristorante, sala lettura e TV, palestra, piscina ecc.

Servizi opzionali

Cura della casa e della persona; ristorazione, animazione; sicurezza, trasporto ecc.



Casistica – Cooperative e ASP

Promotore/Gestore	Target	Format abitativo
Cooperativa Sociale	L'offerta abitativa si rivolge a «persone che per motivi di età o per condizione fisica necessitano di un supporto maggiore per il superamento di barriere strutturali, economiche e sociali». Condizioni di accesso: persone autosufficienti o parzialmente autosufficienti; pensionati; adulti con disabilità parziale; persone con più di 60 anni; limiti di reddito	Abitazioni in affitto, in affitto temporaneo o in affitto con riscatto. Attenzione alla progettazione degli spazi per facilitare l'accesso all'alloggio e dotazione di spazi aggregativi anche in autogestione (area verde, orto,..). Posizione dell'edificio prossima ai servizi di comunità (centro sociale, centro commerciale, fermata dei mezzi pubblici,..). Posizione dell'edificio prossima a presidi socio-sanitari (es, RSA).
Cooperativa a proprietà indivisa (cooperativa sociale per la gestione sociale)	A chi si rivolge l'offerta abitativa: socio della cooperativa a proprietà indivisa di almeno 60 anni o di almeno 52 anni se pensionato	Alloggi per anziani in condomini multigenerazionali: alloggi al piano terra oltre a spazi complementari alla residenza per lo svolgimento di attività sociali in autogestione e spazi per attività di servizio e di assistenza (es, ambulatori; asilo nido;..).
Azienda locale di servizi alla persona	A chi si rivolge l'offerta abitativa: persone over 65 anni autosufficienti o parzialmente autosufficienti	Appartamenti con spazi di socialità, presidiati h24 e con la possibilità di fruire di servizi socio-sanitari per la vicinanza a RSA o a Centri Diurni. Può essere prevista la presenza della badante convivente.



Canone mensile offerto per tipologia di operatore

Rappresentazione sulla base della casistica esaminata

Linea dei canoni praticati nelle Residenze per anziani autosufficienti

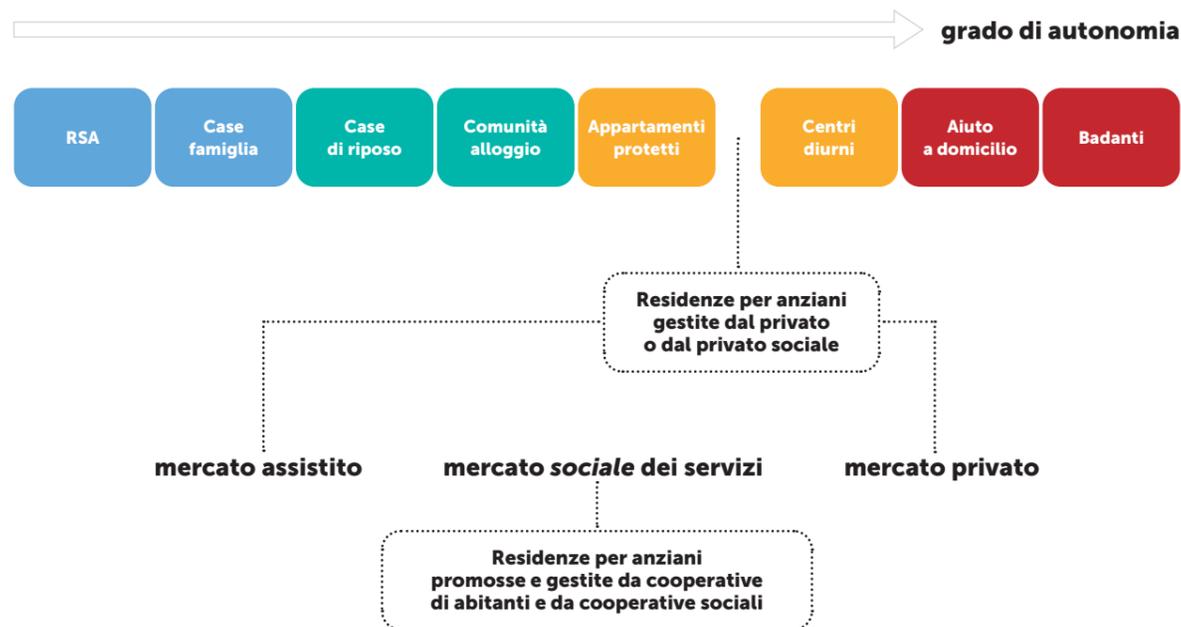


Rappresentazione sintetica del posizionamento di mercato dell'offerta di Residenze per anziani autosufficienti ovvero parzialmente autosufficienti, esaminata. Non ha validità statistica.

I casi sono pochi ma soprattutto l'informativa sul canone richiesto è indicativa e di non facile confronto perché, essendo comprensivo del costo dei servizi di base, questi cambiano da operatore ad operatore.



Posizionamento del mondo della cooperazione sul mercato delle Residenze per anziani



Target della domanda abitativa: utenti anziani che esprimono un fabbisogno di abitazioni a costo accessibile.

Modello abitativo di riferimento: residenza per anziani assimilabile ad una infrastruttura sociale.



Leve dell'AC per favorire l'offerta di Residenze per anziani a costi accessibili

Leve



Leva urbanistica

- Inserire la categoria funzionale nel Regolamento Edilizio
- Forme di premialità (volumetrie; diritti edificatori; sconti sugli oneri)
- Favorire interventi di riuso e rigenerazione destinati alla locazione per un target di popolazione anziana



Contribuzione pubblica

- Impegno di risorse proprie ovvero patrimonio pubblico disponibile



Comunicazione

- Sensibilizzare, informare la domanda potenziale
- Favorire forme di aggregazione della domanda

Impatto indotto sul territorio



Sociale

- Servizio di sostegno alla persona
- Favorisce l'invecchiamento attivo



Ambientale

- Riconverte/rigenera immobili o aree dismesse
- Dota il territorio di una infrastruttura sociale



Economico

- Attrae investimenti
- Genera occupazione
- Innova le professionalità esistenti
- Favorisce la formazione di reti o di consorzi di imprese



08

**Residenzialità
per anziani
e strumenti
finanziari**



Orientamento del PNRR in risposta ai bisogni degli anziani

- La pandemia ha evidenziato la necessità di prendersi cura della salute psicofisica delle persone anziane, le più vulnerabili, anche rispetto alle conseguenze della **solitudine e dell'esclusione sociale**. Basti considerare che oggi su 13,9 milioni di persone over 65 anni, sono 4 milioni gli anziani che vivono da soli e 2,4 milioni le coppie di anziani.
- Nel complesso in Italia le persone con **un'età superiore ai 65 anni rappresentano il 23%**, dato che è destinato a crescere sensibilmente negli anni. Le stime attuali indicano infatti che **nel 2035 gli anziani rappresenteranno il 30% della popolazione italiana** e che il numero di anziani non autosufficienti raddoppierà fino a **quasi 5 milioni entro il 2030**.



- Per le persone anziane non autosufficienti e con fragilità, il PNRR introduce diverse misure, strettamente legate tra loro, con particolare riguardo alla **prevenzione dell'istituzionalizzazione e al mantenimento, per quanto possibile, di una dimensione autonoma dell'abitare**.
- L'obiettivo è assicurare, per quanto possibile, la **massima autonomia e indipendenza delle persone anziane**, in un contesto nel quale viene garantita una esplicita presa in carico da parte dei servizi sociali e vengono assicurati i relativi sostegni.



Anziani: domanda di nuova residenzialità e strumenti

PNRR/M5C2/Infrastrutture sociali, famiglie, comunità e terzo settore

Strumenti		PNRR/anziani	PNRR/rigenerazione
Tipologia di investimento		Riconversione RSA e case di riposo in gruppi di appartamenti autonomi per anziani	Programma innovativo per la qualità dell'abitare
Stanziamiento		300 mln	2,8 mld
Titolari dell'investimento		Comuni	Regioni e Comuni
Obiettivi		Prevenire l'istituzionalizzazione delle persone anziane, in particolare non autosufficienti, e con fragilità, promuovendo una vita autonoma, attraverso alloggi autonomi, e favorendo la socializzazione	Riqualificare e aumentare l'housing sociale, l'inclusione e il benessere urbano (senza consumo di suolo)
Anziani non autosufficienti			
Anziani con fragilità sociale	Anziani soli		
	Coppie di anziani		
Anziani con fragilità abitativa	Anziani soli		
	Coppie di anziani		
Anziani con fragilità economica	Anziani soli		
	Coppie di anziani		

= Domanda potenziale



A quali condizioni è attivabile l'investimento?

PNRR/M5C2/Infrastrutture sociali, famiglie, comunità e terzo settore

		Offerta: aspetti procedurali		
	Strumenti	Elemento abilitante	Driver economici	Modalità di intervento
Investimento	Riconversione RSA e Case di riposo in gruppi di appartamenti autonomi per anziani			
Offerta	Alloggi e servizi sociali ed integrazione dei servizi sanitari (Coordinamento con il progetto Investimento Casa come primo luogo di cura).	Pianificazione degli Enti pubblici territoriali	Rifunzionalizzazione di strutture edilizie pubbliche, ovvero conferimento a titolo gratuito/a prezzi accessibili di strutture pubbliche	Procedure Negoziato/PPP
Modalità	Soluzioni alloggiative e dotazioni strumentali innovative anche attraverso la costruzione/ ristrutturazione di immobili esistenti (pubblici e privati).			
Investimento	Programma innovativo per la qualità dell'abitare			
Offerta	Alloggi e servizi sociali; mixité sociale e di diversificazione dell'offerta abitativa e dei relativi servizi.	Partecipazione alla progettazione urbana	Messa a disposizione di aree o immobili; Meccanismo a leva con l'investimento in fondi target che promuovono social housing	Procedure Negoziato/PPP
Modalità	Riqualificazione e aumento dell'housing sociale, utilizzo di modelli innovativi (casa come infrastruttura sociale).			



PPP: partnership pubblico-privata

Osservatorio nazionale PPP: ricorso al PPP in Italia in crescita

- L'Osservatorio nazionale del PPP (ultima edizione disponibile 2019 su dati 2018) conferma il crescente utilizzo da parte degli Enti Locali di tale procedura, visto che si è passati dalle 330 iniziative nel 2002 a circa 3.800 contratti di PPP nel 2018*. **Oltre due terzi dei comuni italiani ha attivato almeno un'iniziativa di PPP in questi anni e quasi tutti i comuni con più di 20mila residenti hanno percorso questa strada "alleandosi" con il privato.**
- L'incidenza del PPP sulle opere pubbliche, nell'intero periodo 2002-2018, rappresenta il 9,2% per numero e il 20,7% per importo.
- I comuni ricorrono a procedure di PPP per realizzare opere e servizi in svariati settori, che includono anche l'edilizia sociale e pubblica, l'arredo urbano, il verde pubblico.
- La crescita del PPP trova conferma anche nei risultati 2019, con un record degli importi messi in gara nei primi 10 mesi dell'anno pari a 12,8 miliardi.

*Rapporto IFEL "La dimensione comunale del Partenariato Pubblico Privato", Terza edizione, 2019.

Ricorso al PPP in Italia per settori

Settore	N° aggiudicazioni (%)	Importo aggiudicazioni (%)
Edilizia sociale e pubblica	17%	6%
Edilizia sanitaria	4%	9%
Edilizia scolastica	5%	2%
Impianti sportivi	17%	4%
Energia e telecomunicazioni	18%	20%
Trasporti	2%	33%
Ambiente	2%	14%
Parcheggi	7%	3%
Strutture cimiteriali	7%	3%
Strutture ricettive	3%	1%
Arredo urbano e verde pubblico	12%	1%
Altro	6%	4%

- Significativo ricorso del PPP in termini di numero di aggiudicazioni nel settore dell'edilizia sociale e pubblica, negli impianti sportivi (realizzazione e gestione di piscine, di impianti sportivi polifunzionali, palazzetti dello sport), nell'energia e telecomunicazioni (2002-2018).

Fonte: IFEL e Cresme Europa Servizi.

Leve a disposizione del soggetto pubblico

- Messa a disposizione di aree (in diritto di superficie o come aree standard) oppure di immobili comunali da ristrutturare/rifunzionalizzare a costi calmierati, premi volumetrici.
- Investimento nei fondi o nelle iniziative locali apportando immobili o equità.
- Agevolazioni, quali riduzione dei contributi sui costi di costruzione o degli oneri di urbanizzazione.
- Contributi per il pagamento del canone di locazione a favore degli assegnatari con maggiori difficoltà.
- Concessione di contributi a fondo perduto.



Guarda i nostri webinar



Webinar 1 del 26/03/2021



Webinar 2 del 8/04/2021



Webinar 3 del 13/05/2021



Webinar 4 del 28/05/2021



Webinar 5 del 10/06/2021



Webinar 6 del 18/06/2021

Gruppo di lavoro

Marco Marcatili
Elena Mognoni
Johnny Marzialetti
Barbara Da Rin
Chiara Pelizzoni
Paola Piccioni
Massimiliano Colombi

A cura di

Be Open *Ideali per Comunicare*
Progetto grafico
Gloria Pernat
Impaginazione
Davide Vaccari
beopen@opengroup.eu

ISBN 979-12-210-0015-3



9 791221 000153



La pubblicazione è stata realizzata con il contributo concesso dalla Direzione generale Educazione, ricerca e istituti culturali