

next green housing

Il mutualismo abitativo per le sfide ambientali e sociali



**Fondazione
Barberini**

MEMORIA E
IMMAGINAZIONE

I Quaderni della Fondazione Barberini

04

next green housing

Il mutualismo abitativo per le sfide ambientali e sociali

a cura di
Rossana Zaccaria e Sara Zoni

Questo Quaderno è stato realizzato da Legacoop Abitanti con il sostegno di Coopfond, tra i mesi di febbraio e giugno 2022, a cura di Rossana Zaccaria e Sara Zoni, e con i contributi di tutti gli autori e le cooperative menzionati.

Progetto grafico a cura di Be Open, Ideali per comunicare



Fondazione Ivano Barberini
www.fondazionebarberini.it
info@fondazionebarberini.it
via Mentana 2, 40126 Bologna
tel. 051 231313

Presidenza – Mauro Lusetti
Direzione – Roberto Lippi

Archivio, biblioteca e patrimonio – Lorena Cerasi
Open Innovation manager – Bibi Bellini
Comunicazione e progetti – Andrea Nalin

Indice

- 6 Il contributo della cooperazione di abitanti alla transizione ecologica
Chiara Braga Deputata e Responsabile Transizione ecologica PD
- 8 Introduzione
Rossana Zaccaria Presidente Legacoop Abitanti
- 11 **01. La Riqualificazione Energetica Cooperativa come strumento di transizione ecologica e inclusione sociale: numeri e caratteristiche**
Sara Zoni Finabita
- 17 **02. Superbonus, Superhousing?**
Marco Marcatili Economista e Responsabile Sviluppo NOMISMA
- 25 **03. La Sostenibilità Ambientale come metodo di accountability della finanza cooperativa**
Paola Bellotti Direttrice Area Sostenibilità e Sviluppo Coopfond
- 33 **04. La qualità delle città e degli edifici come obiettivi del Goal 11 dell'Agenda 2030**
Walter Vitali Co-coordinatore del Gruppo di lavoro sul Goal 11 di Alleanza Italiana per lo Sviluppo Sostenibile
- 39 **05. Economia Circolare, Ecologia Integrale: la prospettiva dell'abitare**
Enrico Grillo Sequas Ingegneria, Segretario Chapter Lazio GBC Italia, Animatore Laudato Si
- 47 **06. Shape EU: alla ricerca di un progetto per una Transizione Energetica equa**
Sorcha Edwards Segretaria Generale Housing Europe
- 53 **07. Le sfide europee del Green Deal per l'Housing Sociale**
Julien Dijol Responsabile Politiche Housing Europe
- 59 **08. Partnership Pubblico Privato: Cooperative di Abitanti e Regione Lombardia per riqualificare alloggi con progetti di innovazione sociale**
Matteo Busnelli Coordinatore Dipartimento Housing Legacoop Lombardia
- 65 **09. L'esperienza del Board per la Rigenerazione Urbana di Legacoop Emilia-Romagna**
Barbara Lepri Direttrice Legacoop Emilia-Romagna
- 69 **10. Focus Cooperativi: Andria, Case Popolari Mancasale e Coviolo, Unicapi, Di Vittorio, Abitare, Abitcoop Modena, UniAbita**
- 93 **11. Focus tematico: Comunità Energetiche Rinnovabili**

IL CONTRIBUTO DELLA COOPERAZIONE DI ABITANTI ALLA TRANSIZIONE ECOLOGICA

A cura di **Chiara Braga**

Deputata e Responsabile Transizione ecologica PD

La pandemia e le difficoltà economiche determinate dal conflitto in Ucraina hanno riportato all'attenzione la questione abitativa, nei fatti mai scomparsa ma troppe volte sottovalutata nel dibattito pubblico e politico. In Italia sono tante le famiglie prive di una soluzione abitativa adeguata; molti sono i giovani che non riescono ad avere accesso ad abitazioni a canoni compatibili con l'ammontare del loro reddito. L'aumento delle disuguaglianze ha aggravato problemi pregressi e ne ha fatto emergere di nuovi; così come l'altra urgenza, quella climatica si intreccia con il tema della rigenerazione delle città e del patrimonio residenziale esistente, con la necessità di dare una risposta al fenomeno crescente della povertà energetica e di contenere l'aumento delle bollette, che rischia di colpire soprattutto le fasce sociali più deboli, che vivono in case vecchie, sovraffollate, inefficienti dal punto di vista energetico e insicure da quello sismico.

Le persone in condizione di povertà assoluta e a rischio indigenza sono aumentate negli ultimi anni, a segnalare la necessità di una crescita concreta dell'offerta di edilizia sociale. Secondo i dati più recenti quasi seicentomila italiani sono in attesa di un alloggio popolare, a cui si aggiungono i centocinquantamila a rischio sfratto. Sono le grandi aree urbane a essere prevalentemente colpite dall'emergenza abitativa, ma tensioni e difficoltà sono presenti anche in comuni di dimensioni medie, lungo tutta la penisola. Esiste una domanda ancora irrisolta nel nostro Paese di edilizia residenziale pubblica, necessaria per dare risposta alle situazioni di disagio più gravi, dove l'impossibilità di avere una casa si somma spesso a situazioni di difficoltà economica, mancanza di occupazione, emarginazione sociale, povertà alimentare e educativa. Ma esiste anche una domanda di casa rivolta a categorie sociali che proprio in assenza di un ancoraggio abitativo rischiano di scivolare in un'area di povertà più acuta o di vedersi precluse possibilità di realizzazione. In questo campo la cooperazione gioca da sempre un ruolo fondamentale, caratterizzandosi sempre di più come attore protagonista di interventi di vero social housing e di trasformazione urbana che uniscono la risposta al fabbisogno abitativo a obiettivi di inclusione sociale, condivisione di spazi e servizi, uso sostenibile degli spazi. È ormai consolidato il fatto che la risposta alla questione abitativa si intreccia con il tema strategico della rigenerazione urbana integrata; l'offerta di case di qualità a costi accessibili si lega sempre di più alla rigenerazione di spazi comuni e aree urbane circostanti, per combattere emarginazione sociale e offrire servizi adeguati a condizioni di vita dignitose e sicure. Sono gli interventi che si stanno sviluppando nelle città, rigenerando aree dismesse e degradate, a volte anche simbolicamente rilevanti come le aree sottratte alla criminalità organizzata, spesso attraverso l'apporto della cooperazione e la realizzazione di obiettivi di miglioramento ambientale e sociale che si estendono al quartiere, rafforzando quel welfare di comunità che è sempre più parte integrante

delle politiche per l'abitare. Il PNRR prevede risorse rilevanti che possono concorrere a dare una risposta al bisogno abitativo: il rifinanziamento con 14 miliardi del superbonus per la riqualificazione del patrimonio abitativo esistente; il Programma Innovativo nazionale per la Qualità dell'Abitare (PinQua); i Piani Urbani Integrati dedicati alle città metropolitane, finanziati con lo strumento del Fondo dei fondi gestito dalla Bei, per la rigenerazione urbana finalizzata a promuovere inclusione sociale e combattere le forme di vulnerabilità, attivando risorse e finanziamenti privati. Le opportunità offerte dalle Comunità energetiche rinnovabili e solidali permettono ai cittadini di essere consumatori dell'energia da loro autoprodotta, contribuendo alla riqualificazione diffusa del patrimonio edilizio esistente e contrastando situazioni di povertà energetica. Strumenti come i bonus edilizi sono parte di questo ventaglio di opportunità e per questo è importante che sia garantita la loro giusta durata temporale e la necessità primaria di perseguire finalità ambientali e sociali. Oggi la sfida è promuovere interventi di riqualificazione urbana che puntino a prestazioni energetiche avanzate, criteri ambientali minimi nelle costruzioni, legalità e sicurezza nei cantieri per concorrere anche a un'evoluzione virtuosa del settore delle costruzioni. La Legge sulla rigenerazione urbana, oggi in discussione al Senato e che auspichiamo possa essere approvata in questa Legislatura, è una parte importante di questo disegno ambizioso. L'obiettivo di offrire una casa dignitosa, sicura e socievole è un tassello fondamentale per uno sviluppo più equo, che sani disuguaglianze non più accettabili, per riqualificare le periferie, offrire prospettive di autonomia ai giovani, assicurare una vita dignitosa agli anziani, costruire un rapporto migliore tra cittadini e istituzioni. In questo contesto il valore della cooperazione abitativa appare sempre più forte e determinante, anche per rendere le cooperative di abitanti soggetti attivi di una transizione ecologica "socialmente desiderabile", perché in grado di corrispondere alle aspettative e ai bisogni di un abitare sempre più attento alla qualità ambientale degli spazi e alla ricchezza sociale delle relazioni.

INTRODUZIONE

A cura di **Rossana Zaccaria**
Presidente Legacoop Abitanti

È come se avessimo fatto della Terra un'appendice, una protesi della nostra anatomia [...] Il pianeta si è trasformato oggi nello spazio domestico di una delle specie: è il contrario dell'equilibrio perfetto che sognavano i padri dell'ecologia [...] La casa del futuro dovrebbe essere questa pietra filosofale: il principio che permette a tutte le cose di trasformarsi tra di loro e a ogni vita di sapersi equivalente a ogni altra vita. Se la casa del passato è stata una macchina della distinzione, nel futuro dovrà diventare la disciplina collettiva della mescolanza.

Emanuele Coccia, *Filosofia della Casa*

aaaaa<a

Next Green Housing ha l'intento di esplorare i passi che consentono all'abitare di diventare "disciplina collettiva della mescolanza", alla ricerca di nuovi equilibri con il pianeta.

Il Quaderno nasce da una ricognizione su come la cooperazione di abitanti sta utilizzando gli strumenti a disposizione per l'efficientamento energetico degli edifici: l'analisi dei dati e delle esperienze raccolte ha suggerito di allargare lo sguardo e utilizzare più lenti per osservare un fenomeno al momento cruciale come il superamento della dipendenza dalle fonti fossili e la transizione verde. La crisi climatica in atto ha reso evidente il nesso tra aspetti geopolitici, scelte energetiche, impatti sociali; ha maturato la consapevolezza del necessario ripensamento di un modello di sviluppo che richiede di dare corpo a quella economia circolare dove la collaborazione tra cittadini e Stato, tra uomo e natura, sono la strada da percorrere.

Del resto tutte le scelte di politiche europee, dal Green Deal al New European Bauhaus al più recente RePower EU, promuovono un approccio trasversale, interdisciplinare, con l'obiettivo di evitare che la crescita economica sia dissociata dall'uso delle risorse.

Come afferma Elly Schlein "la battaglia contro le disuguaglianze è inscindibile da quella contro i cambiamenti climatici" ed è necessaria una visione che riconosca l'*intersezionalità* delle questioni, per cui l'identità delle persone è frutto dell'interazione tra molteplici dimensioni¹.

⁽¹⁾ Schlein.E (2022), *La nostra parte*, Mondadori, Milano

La cooperazione di abitanti ha deciso in questo senso di fare la propria parte: ha compiuto la sua scelta verso la sostenibilità già da molti anni, ma attualmente dimostra l'assunzione di una responsabilità più complessa della mera riduzione dei consumi energetici attraverso interventi sui manufatti edilizi.

Si tratta di un approccio culturale ampio che si fonda sull'interazione tra capacità imprenditoriale e intenzionalità redistributiva, attraverso la centralità delle persone nel loro agire collettivo per un bene comune.

In questo Quaderno lo si può cogliere nella presentazione dei tanti progetti che innestano elementi di transizione ecologica con quella sociale, attraverso il ripensamento del coinvolgimento dei propri soci, percorsi che accompagnano scelte di progetto architettonico con approfondimenti antropologici sul vissuto degli abitanti nel cambiamento della propria casa, innovazione tecnologica verde intrecciata con scelte estetiche che introducono elementi di bellezza e di arte, adozione di strumenti di valutazione di impatto ambientale e sociale, progetti complessi di rigenerazione urbana orientati all'inclusione delle fragilità, uso delle risorse pubbliche per la ristrutturazione degli alloggi come occasione di nuove configurazioni degli spazi in senso collettivo.

Questa rassegna di progetti viene introdotta dai contributi di altre voci autorevoli che consentono di collegarli agli ambiziosi obiettivi europei, dell'Agenda 2030, di metterli in relazione con una dimensione di scambio internazionale con altri operatori dell'alloggio sociale, con un'analisi degli strumenti finanziari necessari, e una con visione critica della strumentazione fiscale e delle possibili revisioni in un'ottica attenta alla riduzione delle fratture sociali oltre che degli impatti ambientali.

Guardando al futuro anche l'orizzonte delle comunità energetiche, rispetto alle quali sono già in atto da parte delle cooperative studi di fattibilità avanzati qui presentati, consentirà di agire pienamente quel ruolo mutualistico proprio delle cooperative di abitanti, finalmente legittimato e rilanciato dall'articolo 28 bis del DL Energia appena approvato ad Aprile 2022:

"... si considerano società cooperative edilizie di abitazione le società cooperative costituite ai sensi degli articoli 2511 e seguenti del codice civile che hanno come scopo mutualistico e come oggetto sociale principale la realizzazione e l'assegnazione ai soci di alloggi in proprietà, in godimento ovvero in locazione, nonché, in via accessoria o strumentale, attività o servizi, anche di interesse collettivo, svolti secondo i principi della mutualità cooperativa e senza fini di speculazione privata, a favore dei soci, dei loro familiari nonché di soggetti terzi, connessi direttamente all'oggetto sociale principale e, comunque, sempre riconducibili all'attività caratteristica delle cooperative di abitazione".

01

**La Riqualificazione
Energetica Cooperativa
come strumento
di transizione ecologica
e inclusione sociale:
numeri e caratteristiche**

Nei mesi di novembre e dicembre 2021, Legacoop Abitanti ha promosso un questionario riguardante i principali bonus edilizi presso le proprie cooperative associate. Come noto, l'art. 119 del Decreto Rilancio (legge n. 77/2020) ha introdotto agevolazioni "rafforzate" in caso di realizzazione di interventi di efficienza energetica e misure antisismiche. L'obiettivo della survey è stato quello di capire quanto i bonus siano stati utilizzati e in quale tipo di lavorazioni – riqualificazioni di edifici, ma non solo. Numerose cooperative contestualmente all'avvio dei lavori, hanno innescato dei processi di rigenerazione urbana in cui, alla tradizionale attività di intervento architettonico, si sono affiancate azioni innovative di coinvolgimento degli abitanti: hardware e software degli edifici.

I numeri che ne emergono confermano quanto la cooperazione di abitanti sia in grado di agire sulla scala urbana e contribuisce agli obiettivi previsti in termini di riduzione delle emissioni. Emerge in maniera evidente quanto l'approccio mutualistico rispetto all'abitare, il coinvolgimento della larga base sociale, consenta di attivare processi complessi di innovazione sociale rispetto alla transizione ecologica del paese. Esistono pochissime realtà in Italia in grado di intervenire sul patrimonio esistente con questa strategia complessiva che include, come previsto dal Goal 11 Smart Cities and Communities, il livello della città e delle sue comunità.

L'appartenenza dei soci alla cooperativa sul lungo periodo consente di sviluppare azioni articolate in cui il mutualismo diventa uno strumento a disposizione delle città e delle grandi sfide riguardanti i cambiamenti climatici. È da sottolineare inoltre che queste operazioni riducono il peso dei costi dell'energia per la cooperativa e soprattutto per gli abitanti, e in questo periodo di "caro bollette", si trasforma in un'azione di inclusione sociale e di riduzione delle disuguaglianze.

Diamo i numeri

Sono sedici le cooperative coinvolte nella survey per un totale di novanta interventi (in corso e programmati), che hanno coinvolto 5263 alloggi. Nella tabella seguente si riporta il dettaglio:

	NOME COOPERATIVA	N INTERVENTI (SIA PROGRAMMATI CHE IN CORSO)	N ALLOGGI
1	GIUSEPPE DI VITTORIO – società cooperativa edilizia a proprietà indivisa	12	479
2	EDIFICATRICE TRE	4	72
3	ABITARE SOC. COOP.	17	2252
4	COOPERATIVA EDIFICATRICE "LA BENEFICA"	3	433
5	COOPERATIVA EDIFICATRICE "LA VITTORIA"	3	161
6	COOPERATIVA EDIFICATRICE OPERAIA "F. CORRIDONI"	2	54
7	COOPERATIVA BELL'UNIONE	1	12
8	DAR=CASA	3	26
9	EDIFICATRICE UGUAGLIANZA società cooperativa	2	58
10	UNIABITA SOC.COOP	15	1054
11	COOP UMBRIA CASA società cooperativa	7	49
12	ABITCOOP SOC COOP – ABITARE&SERVIZI S.R.L.	2	21
13	CASE POPOLARI MANCASALE E COVILOLO società cooperativa	1	32
14	CASTELLO SOC. COOP. EDIF. A R.L.	7	300
15	COOP. EDIF. AURORA SECONDA SOC. COOP.	1	7
16	UNICAPI SOC COOP V	10	253
	Totali	90	5263

Quale bonus?

Come noto, il Bonus energetico rafforzato, cosiddetto "Superbonus 110%" spetta nel caso in cui vengano eseguiti i seguenti interventi (denominati **trainanti**):

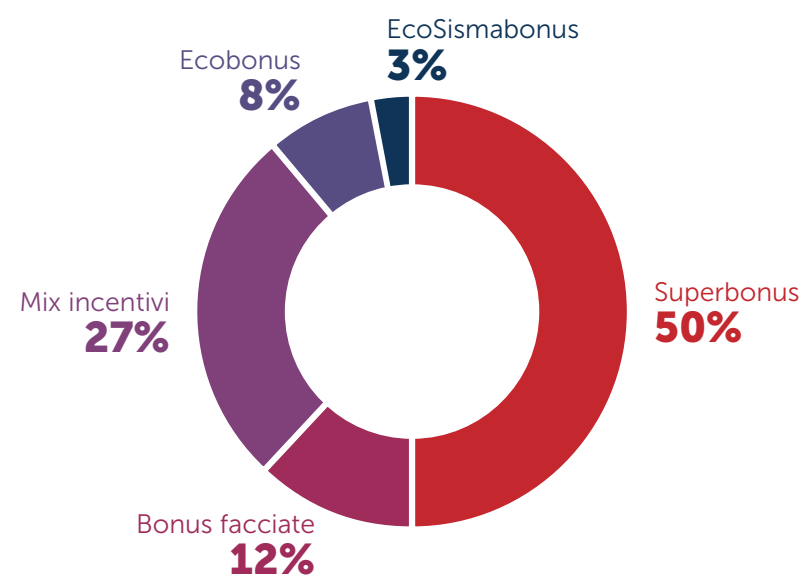
- Interventi di isolamento termico sugli involucri.
- Sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale sulle parti comuni.
- interventi di adeguamento antisismico.

Oltre agli interventi trainanti sopra elencati, rientrano nel Superbonus anche le spese per interventi eseguiti insieme ad almeno uno degli interventi principali di isolamento termico, di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale o di riduzione del rischio sismico. Si tratta di:

- interventi di efficientamento energetico.
- installazione di impianti solari fotovoltaici e sistemi di accumulo.
- infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici.
- interventi di eliminazione delle barriere architettoniche (16-bis, lettera e del Tuir).

La survey rivela che l'incentivo maggiormente utilizzato (o che sarà utilizzato) il Superbonus 110%. Seguono gli interventi definiti qui "Mix di interventi", laddove operano in sinergia più tipologie di incentivi sul medesimo edificio: ad esempio superbonus in combinazione con bonus facciate, bonus facciate in combinazione con sismabonus, ecc.

FIGURA 1 – TIPOLOGIA DI INCENTIVO UTILIZZATO, ELABORAZIONE A CURA DI LEGACOOP ABITANTI, 2022



Impatto ambientale

In Italia il riscaldamento degli edifici pesa sulle emissioni di CO₂ per oltre il 17,7%, secondo i dati di Ispra. Particolarmente consistente il ruolo del riscaldamento residenziale nell'inquinamento atmosferico: da solo, infatti, è responsabile del 64% della quantità di PM_{2,5}, del 53% di PM₁₀ e del 60% di CO emessi nel 2018, contribuendo al peggioramento della qualità dell'aria, specie nelle grandi città del Centro-Nord. Un impatto notevole confermato anche durante il primo lockdown del 2020: in Lombardia, ad esempio, uno studio dell'ARPA ha evidenziato come, nonostante lo stop delle attività produttive e di gran parte dei trasporti, le emissioni di PM₁₀ siano diminuite soltanto del 17% proprio a causa di un incremento nell'utilizzo dei riscaldamenti¹.

L'impiego del Superbonus da parte delle cooperative di Legacoop Abitanti consentirà la riduzione di 3200 Tonnellate di CO₂ all'anno, rinnovando energeticamente ben 5300 unità abitative situate soprattutto nei centri urbani e attivando un volume di investimenti complessivo pari a circa 180 milioni di euro.

IMPATTO AMBIENTALE COMPLESSIVO	
Risparmio energia primaria annuale	16 GWh
Risparmio Ton CO ₂ annuale	3200 tonCO ₂
Investimenti	180 M€
Numero alloggi coinvolti	5300

Transizione digitale ed ecologica come occasione di innovazione sociale

In occasione della somministrazione del questionario, è stato richiesto di descrivere se i lavori di riqualificazione avessero attivato altri percorsi, che coinvolgessero anche i cittadini e/o avessero una ricaduta sulla comunità. E in effetti, dalle risposte ricevute, sono stati messi in luce alcuni interventi innovativi, di natura tecnologica e non solo, che saranno eseguiti in occasione della riqualificazione degli stabili abitativi. Si tratta di:

- Interventi volti al superamento delle barriere architettoniche (es: installazione montascale/ascensori), indice di attenzione alle esigenze della base sociale più fragile (anziani, disabili).
- Installazione di colonnine per la ricarica di veicoli elettrici, indicatore di future attività di promozione della mobilità sostenibile.
- Utilizzo di soluzioni innovative per l'isolamento e la manutenzione dei tetti, quali i tetti verdi.
- Avvio di indagine sociologica sul benessere abitativo e costruzione di un nuovo patto mutualistico.

⁽¹⁾Cfr: <https://www.legambiente.it/comunicati-stampa/riscaldamento-edifici-in-italia-studio-elemens-il-peso-del-settore-su-inquinamento-e-consumi/>

02

**Superbonus,
Superhousing?**

di **Marco Marcatili**
Economista e Responsabile Sviluppo NOMISMA

Nell'ultimo ventennio si sono succedute **ben tre crisi globali** – 11 settembre, crisi finanziaria del 2008, pandemia di Covid-19 – e, nell'attesa dell'emersione di una "quarta crisi" con forti caratteristiche sociali e climatiche, ci accingiamo ad affrontare una tensione internazionale. **Guerra e pandemia**, due parole così ancestrali, sembrano riacquisire un significato anche nella contemporaneità. Il vocabolario bellico di un'economia di guerra – che forse fa meglio intendere l'espressione di Papa Francesco sulla "guerra mondiale a pezzi" – torna improvvisamente a rioccupare il nostro linguaggio e rischia di gettare via l'armamentario della sostenibilità.

Sorprendevano già le diverse rassicurazioni che arrivano dall'economia e dai mercati alla fine del 2021, tra cui l'impatto salvifico del PNRR nel rilancio della domanda di investimenti pubblici, la percezione di un rincaro energetico come un fenomeno "limitato e transitorio" e, infine, la sensazione di una pandemia sotto controllo. È difficile ora valutare come cambia il contesto di riferimento con lo scoppio del conflitto in Ucraina, il potenziale allargamento del conflitto su scala mondiale, il tempestivo manifestarsi di alcune conseguenze come l'impennata delle materie prime, il possibile blocco russo alle esportazioni di grano, la frenata degli scambi, la caduta di fiducia.

Dopo una comprensibile iniziale euforia e i primi anni di **esperienza di PNRR**, emergono alcune consapevolezza diffuse sullo strumento chiave a sostegno di questa perdurante debolezza.

La prima è quante risorse, tra quelle disponibili, riusciremo realisticamente a spendere con l'attuale capacità progettuale, organizzativa e di funzionamenti pubblici. Tutti i recenti osservatori sul PNRR e alcuni avveduti rappresentanti delle istituzioni pubbliche locali, regionali e comunali, stimano che – senza un chiaro disegno organizzativo che preveda anche il coinvolgimento del "privato" in fase di co-programmazione e co-progettazione – **non sarà speso più di un terzo delle risorse** messe a disposizione dal PNRR. Inoltre, su alcuni ambiti – come ad esempio il patrimonio residenziale privato – l'eccesso della domanda (7,5 milioni di famiglie vorrebbero ancora accedere al Superbonus e in gran parte verranno disilluse), l'esiguità dell'offerta che con oltre 20 miliardi di euro già finanziati dallo Stato è stata in grado di offrire una risposta solo per l'1% degli edifici residenziali italiani e la scarsità dei fattori della produzione (materie prime e manodopera) rischiano di dissolvere qualche aspettativa di rilancio.

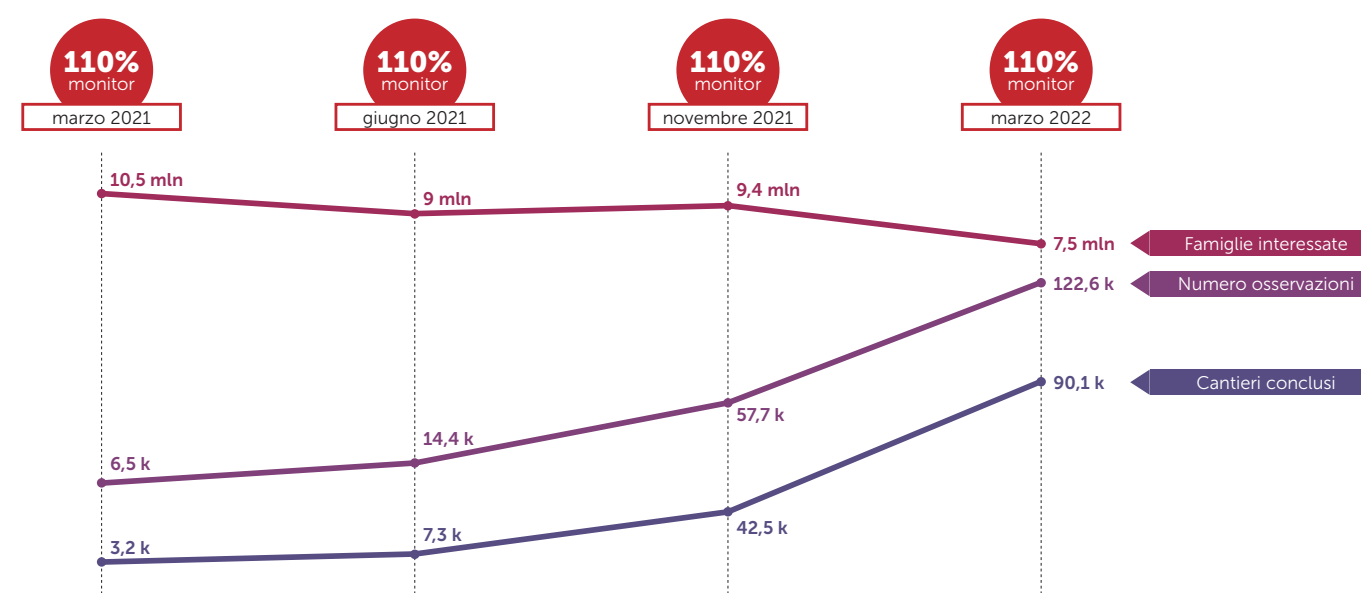
La seconda è come faremo a realizzare in pochissimo tempo tutto quello che, per varie ragioni – anche di vincoli di bilancio e patti di stabilità – non siamo riusciti o non abbiamo potuto fare negli anni scorsi. Si pensi solo al complesso campo delle infrastrutture. Solo nel 2021 il PNRR aveva previsto la realizzazione di cinque riforme e quattro saranno quelle da attuare nel 2022. Inoltre, abbiamo già sperimentato nel Superbonus che, senza un disegno aggregativo delle imprese, un'affidabilità dei pochi grandi general contractor e progettualità che utilizzino i bonus fiscali sulla scala dell'edificio per scaricarli anche sulla scala di quartiere (servizi e contesto) resta, **difficile poter immaginare uno sforzo realizzativo di simili dimensioni e un reale effetto migliorativo sulla qualità dell'abitare.**

La terza domanda è in che modo le risorse aggiuntive potranno generare nuovo sviluppo sostenibile, capace di migliorare strutturalmente l'attivazione di nuovi flussi economici in grado di restituire l'enorme debito accumulato sulle spalle delle nuove generazioni. Demografia, Ambiente, Tecnologia saranno i driver di un'attesa ondata trasformativa, di fronte alla quale si vede al momento **solo frenesia, poca visione e troppi progetti ideati prima del 2019.**

Emerge sempre più forte il dubbio che di fronte a tante incertezze o rassicurazioni di routine, "Next Generation" non fosse tanto il protagonismo di una nuova generazione (di minoranza) spinta da un rinnovato portato valoriale e capacità di guardare oltre, ma il bersaglio a cui inviare l'ultimo conto di una generazione over 50 (di maggioranza) forse non più in grado di sostenere questa svolta trasformativa sotto il profilo umano, tecnologico e ambientale.

Tra le prime e forse più blasonate misure del PNRR ritroviamo sicuramente quella del Superbonus del 110% che, tra "proroghe" e "complicazioni" dell'ultima ora, ha sicuramente caratterizzato l'attività edilizia dell'ultimo anno e mezzo, arrivando finalmente a incidere per oltre un 50% nei condomini. Il dibattito mediatico che nel 2020 si concentra su una forte pressione diffusa a varare il superbonus fiscale e nel 2022 giunge a una critica generalizzata della misura sotto il profilo economico ("costosa"), sociale ("diseguale"), procedurale ("complicata") e tecnica ("inefficace"), evidenzia una perdurante difficoltà del Paese a costruire insieme un dibattito equilibrato e misure sull'abitare coerenti con una emergente domanda di un "abitare arricchito" (non solo oggetto) più condiviso, relazionale e contestualizzato. Oltre alle evidenze di Enea sugli interventi effettivi in base alle asseverazioni e stati di avanzamento, per esprimere un bilancio più consapevole su una misura tanto attesa quanto controversa utilizzeremo le evidenze del trimestrale **110%Monitor** di Nomisma su percezioni e comportamenti delle famiglie in relazione alla misura, e una recente indagine di Legacoop Abitanti su un campione di cooperative associate che coinvolge 90 interventi di trasformazione e oltre 5mila alloggi.

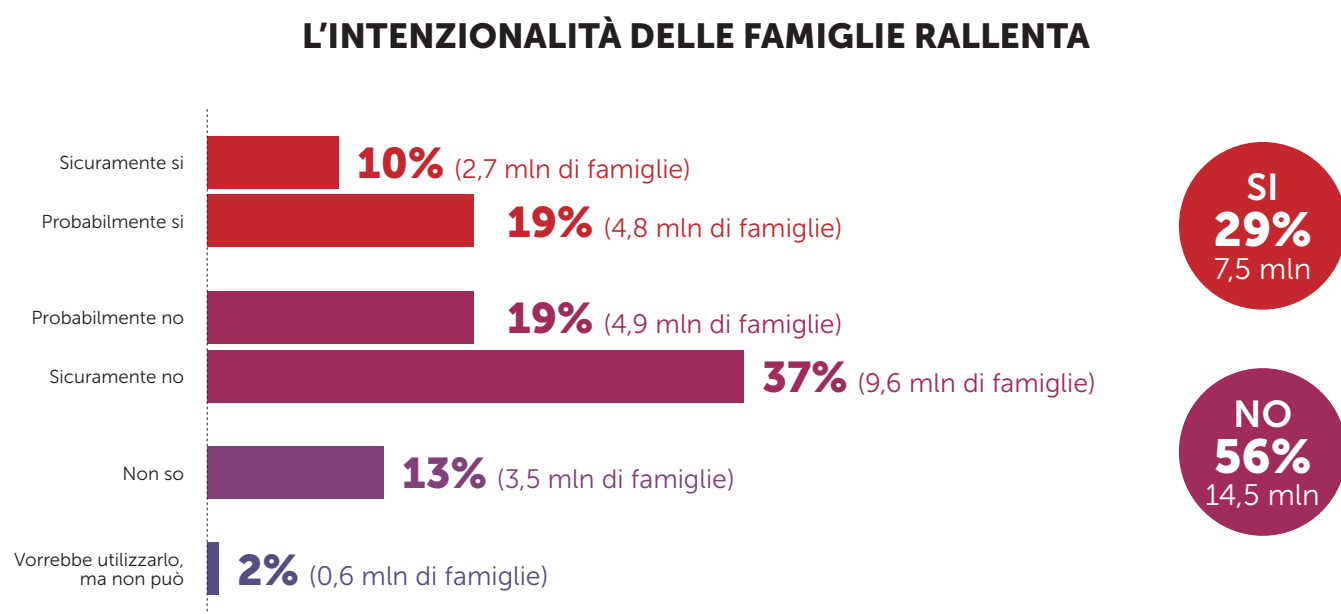
FIGURA 2 – FONTE: 110% MONITOR GRAFICO A CURA DI NOMISMA



Da Nomisma sono almeno tre le informazioni in arrivo.

La prima è che il Superbonus ha creato un **effetto scoraggiamento** nelle famiglie. Da un lato diminuiscono le famiglie interessate alla misura, che passano dai 10,5 milioni registrati a Marzo 2021 ai 7,5 milioni di Marzo 2022, a causa della sfiducia sulle possibilità di mercato e sulle modalità di proroga. Dall'altro lato, in questo inizio d'anno, si evidenzia un calo nel ritmo di crescita degli interventi, legato alle incertezze e all'impatto delle recenti normative sulla cessione del credito: nei primi due mesi del 2022 il ritmo di crescita delle asseverazioni depositate è stato il più basso degli ultimi 6 mesi (+12,4% al 31 Gennaio con 107.588 asseverazioni e +13,9% al 1° Marzo con 122.548 asseverazioni), quando si registravano incrementi sempre superiori ai 20 punti percentuali.

FIGURA 3 – FONTE: 110% MONITOR, GRAFICO A CURA DI NOMISMA



**Mln di famiglie che intendono usufruire del Superbonus 110%:
10,5 mln a gennaio 2021, 7,5 mln a marzo 2022 a causa del "effetto scoraggiamento"**

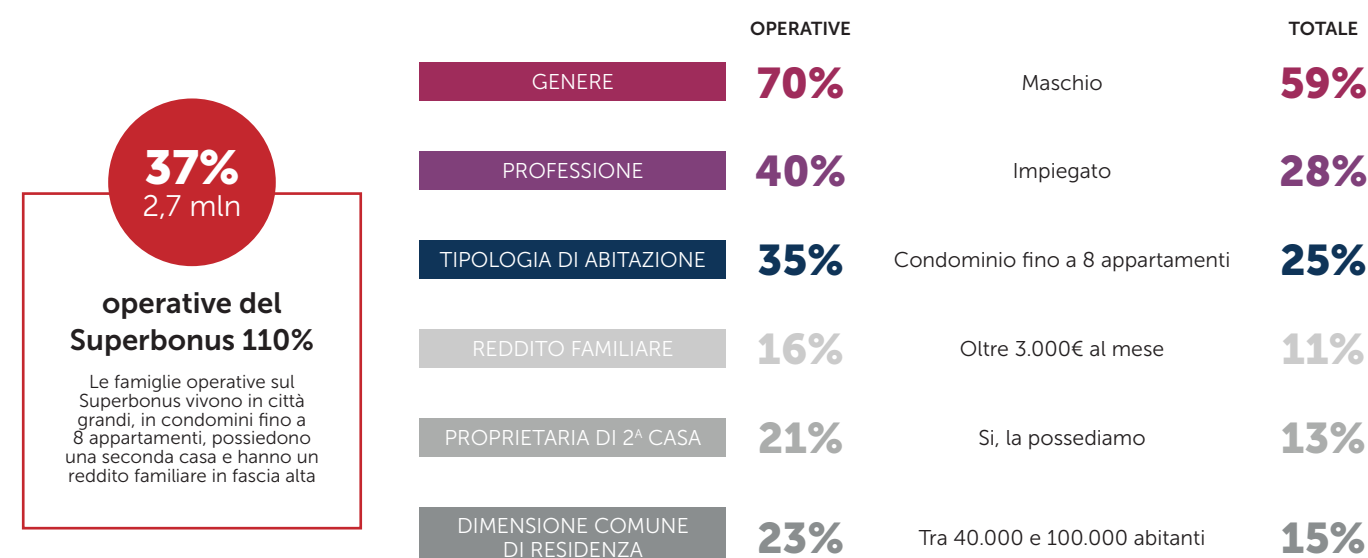
La seconda è che il Superbonus si è rivelata una **misura regressiva**, con accentuate disparità economiche, territoriali e culturali nella fruizione. Le 2,7 famiglie considerate dall'indagine di Nomisma operative nel 110% si dimostrano con reddito più elevato (oltre i 3.000 € al mese per il 16% delle famiglie operative) e dal possesso della seconda casa (21% delle famiglie operative). Sin dall'inizio era già chiaro che, nel tentativo di risollevarne l'economia durante-Covid e raggiungere rilevanti obiettivi ambientali, questa misura avesse utilizzato la fiscalità generale per "regalare" valore immobiliare a 25 milioni di proprietari italiani. La più grande misura espansiva in Italia rischia così di avere aumentato le disuguaglianze.

Ha escluso alcuni territori meno attrezzati sulle filiere produttive e professionali e in difficoltà ad offrire una risposta adeguata all'enorme bacino potenziale di domanda. Ha estromesso molte piccole imprese e progettisti "artigianali" specie quando la normativa è risultata opaca, i rischi attesi non chiari e le banche non nelle condizioni di avallare un finanziamento per anticipo lavori. Ha escluso le famiglie meno equipaggiate a valutare e selezionare i soggetti più affidabili, specialmente quelle più fragili, colpite dalle debolezze e impegnate prioritariamente tra cura dei figli e assistenza dei propri genitori anziani.

FIGURA 4 – FONTE: 110% MONITOR, GRAFICO A CURA DI NOMISMA

INIQUITÀ, "FAMIGLIE OPERATIVE" PIÙ EQUIPAGGATE

Accentuazioni rispetto al totale delle famiglie intervistate

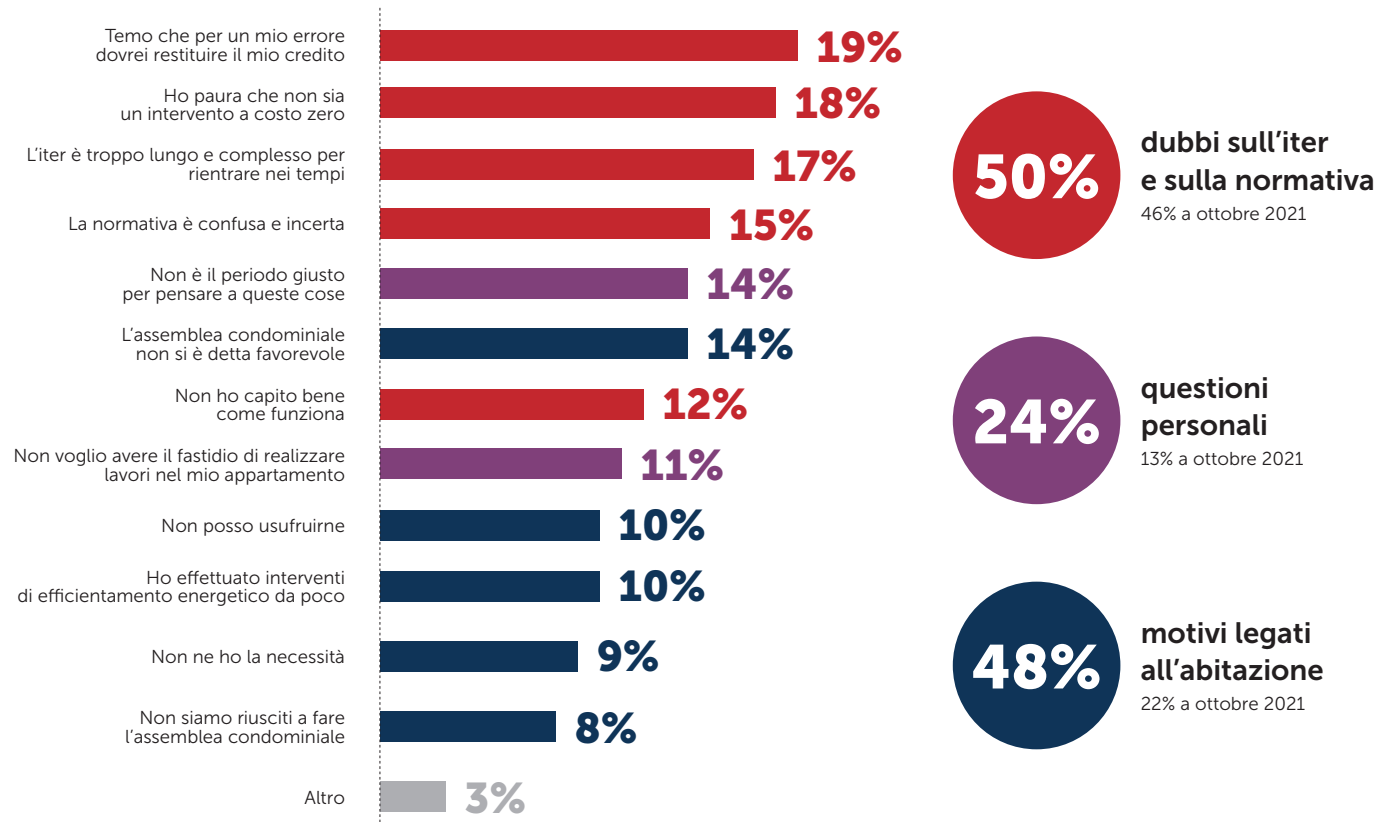


In questo senso il dibattito non è riuscito a creare consapevolezza sulle possibili distorsioni della misura e sulla necessità di mettere in campo tempestivamente alcuni correttivi, a partire dalla introduzione di inserire un simil **"ISEE di Condominio"** per de-flatizzare l'incentivo e stimolare il mercato ad approcciare anche l'abitare al margine (sociale o urbano), non solo quello più centrale ed equipaggiato, fino all'individuare un organismo **"Controlla Prezzi"** sull'esperienza di quanto già avvenne con l'ingresso nell'Euro oppure con il fotovoltaico, dove la tardiva definizione di una politica incentivante coerente con lo sviluppo del mercato ha consentito speculazioni non controllate.

FIGURA 5 – FONTE: 110% MONITOR, GRAFICO A CURA DI NOMISMA

I DUBBI SULLA NORMATIVA SCORAGGIANO 1 SU 2

Perchè non ha deciso di / non intende richiedere il Superbonus al 110%?

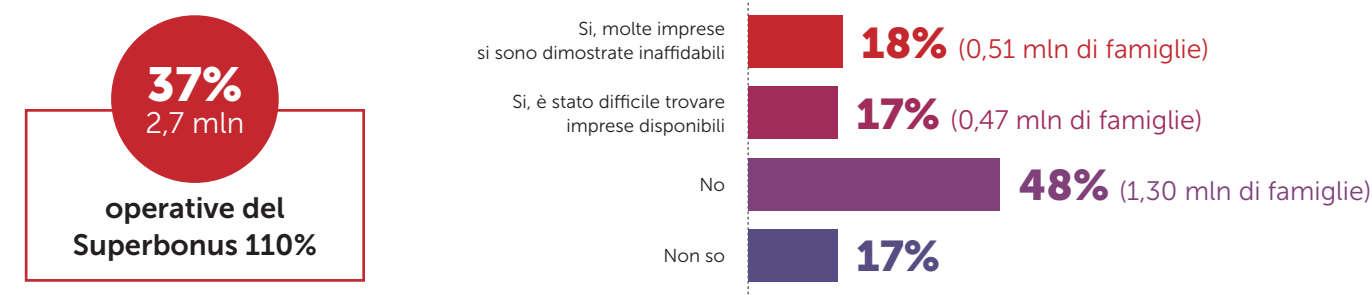


La terza è che il Superbonus ha rilevato le **fragilità della filiera professionale e imprenditoriale** poco capace di accompagnare socialmente le famiglie e garantire sentieri sicuri. Se risulta significativa la preferenza delle imprese di costruzioni, scelte da 2 famiglie su 3 come soggetti attuatori dell'iniziativa, emerge un diffuso senso di diffidenza verso il mondo delle imprese: **2 soggetti su 5 lo considerano inaffidabile e 3 su 5 temono possibili frodi**. A tutto questo si aggiunge gli effetti delle nuove disposizioni legislative in merito alla cessione del credito: le limitazioni dei "trasferimenti a catena" hanno interrotto o bloccato iniziative per una famiglia su 4.

FIGURA 6 – FONTE: 110% MONITOR, GRAFICO A CURA DI NOMISMA

GIUDIZI SULLE IMPRESE E DIFFICOLTÀ DI MERCATO

Ha avuto problemi con l'impresa che ha effettuato / deve effettuare i lavori?



1 su 5 ha avuto problemi con le imprese | 1 su 3 ha avuto problemi con il mercato

Sembrerebbe prematura e ideologica, invece, la critica sul costo eccessivo della misura (ad oggi oltre 20 miliardi di euro) perché tale investimento andrebbe rapportato ai benefici raggiunti in termini ambientali, sociali e urbani. Interessante in questo senso lo stimolo dell'indagine promossa da Legacoop Abitanti secondo cui il 110% avrebbe attivato in alcuni casi interventi innovativi, volti al superamento delle barriere architettoniche (installazione montascale/ascensori), alla promozione della mobilità sostenibile (colonnina elettrica), all'utilizzo di soluzioni innovative per l'isolamento (tetti verdi), alla realizzazione di patti mutualistici per il miglioramento del benessere abitativo.

Nonostante tutto il **Superbonus** ha sostenuto l'esigenza sociale di un **Superhousing**. Oltre al forte orientamento sulle case per vivere e non per dormire (dove si sono concentrati gli sforzi urbanistici e di progettazione dell'ultimo decennio), le famiglie segnalano il desiderio di re-interpretazione del green e del social, senza una soluzione di continuità. Inoltre nella ricerca di una casa i fattori più rilevanti per le famiglie sono connessi alla qualità dell'immobile (in termini di sicurezza sismica ed efficientamento energetico), alla qualità contestuale (accessibilità, aree verdi, servizi di vicinato) e agli spazi esterni (spazi pubblici e di relazione). Tutti elementi che fanno intravedere una progressiva transizione dalla "domanda di casa" alla "domanda di abitare" e per cui le famiglie sarebbero disposte a pagare un sovrapprezzo (in alcuni casi di oltre il 20%), ma verso i quali sarà difficile rinvenire un'offerta adeguata se ad esempio i bonus fiscali, anche con l'atteso décalage, verranno concepiti solo come copertura dei costi delle famiglie e non, invece, come un sostegno gestito da una regia pubblico-privata che consenta di rigenerare "spicchi di città" in chiave green e social, con attenzione ai contenitori (edifici) ma anche ai contenuti (servizi e contesto).

Questo tempo allora può diventare l'occasione della transizione dalla "critica" alla "responsabilità aumentata" di tutti gli attori per progettare insieme il Superhousing, sostenere il "Pubblico" in questo difficile ruolo di regia del PNRR, stimolare il "Privato sociale" e allontanare il "Privato rapace".

03

**La Sostenibilità
Ambientale
come metodo
di accountability
della finanza
cooperativa**

di **Paola Bellotti**

Direttrice Area Sostenibilità e Sviluppo Coopfond

Coopfond ha deciso di avviare un percorso verso la transizione sostenibile delle imprese cooperative, ponendosi come un attore riconosciuto della finanza di impatto. Lo stato di emergenza vissuto, ma soprattutto la presa d'atto che il cambiamento climatico ci pone di fronte a scelte obbligate, non più ad una gamma di opzioni, ha generato una forte consapevolezza, che ha portato ad un **Piano strategico triennale basato sulla sostenibilità come orizzonte di azione del movimento cooperativo**. Si tratta di una sfida decisiva, per la cooperazione e non solo. La sostenibilità, infatti, è oggi al centro di ogni tentativo di disegnare nuove traiettorie di sviluppo, per le imprese produttive ma anche in ambito finanziario.

Il Piano strategico ha implicato per Coopfond l'avvio di un processo di riposizionamento sia a livello della strategia di investimento che a livello organizzativo e culturale per il rilancio della propria azione ed il rinnovamento della sua utilità. Coopfond ha deciso di indurre la progressiva trasformazione del segmento cooperativo di riferimento in una struttura economica che persegue in modo deliberato, coordinato e gestito obiettivi di impatto sociale positivo. Ciò significherà sostenere il cambiamento culturale, manageriale, tecnologico e di posizionamento delle cooperative e orientarlo verso un modello di sostenibilità, attraverso una selezione attenta dei soggetti cui destinare le risorse, una negoziazione più serrata sui risultati attesi e un accompagnamento lungo tutto il percorso di crescita.

Per questo motivo, oltre alla salvaguardia e all'incremento del patrimonio intergenerazionale accumulato, Coopfond, tramite la propria leva finanziaria, vuole portare la sostenibilità, la transizione al digitale e il consolidamento delle economie cooperative al centro della propria azione. Per implementare il nuovo orientamento del portafoglio verso società cooperative sostenibili, si è reso necessario, oltre che mobilitare la domanda tramite progetti speciali focalizzati sulla sostenibilità e l'innovazione, dotarsi di un sistema di classificazione degli interventi più adeguato. Nonostante gli aspetti ambientali, sociali e di governance indirizzino già da tempo le decisioni d'investimento di Coopfond, nel 2021 è maturata la convinzione che il rating di qualità sociale, lo strumento di misurazione qualitativa per la valutazione del merito sociale, ambientale e di governance, andasse rivisitato. La transizione di Coopfond verso la sostenibilità è infatti un percorso cui si accompagna anche un obbligo di maggiore trasparenza e accountability delle proprie scelte rispetto a ciò che viene definito "sostenibile."

Il nuovo **rating di sostenibilità**, che è stato adottato formalmente a partire dall'esercizio 2021/22, ha l'obiettivo di dotare il Fondo di uno strumento in fase d'istruttoria capace di mappare il contributo degli interventi ai temi di materialità ed agli obiettivi di Sviluppo Sostenibile dell'Agenda 2030 (SDGs). Il **nuovo strumento esprime con un indicatore sintetico**, pesato sulle priorità emerse dall'attività di stakeholder engagement, un giudizio di sintesi sul livello di contributo dell'intervento alla sostenibilità e agli SDGs, tale da poter supportare gli Amministratori nelle decisioni di investimento del Fondo. Il rating si ottiene quindi seguendo uno schema che fa emergere quanto quel singolo investimento del Fondo all'interno di una cooperativa possa contribuire ad un tema di materialità definito, per esempio la valorizzazione del modello cooperativo, oppure la gestione degli impatti ambientali. Ad ogni tema di materialità sono poi collegati alcuni SDGs, quelli a cui contribuisce quel particolare tema di materialità.

Per Coopfond l'introduzione del nuovo rating è il punto di partenza di un complesso percorso che vuole evolvere verso la valutazione d'impatto dei suoi interventi, basata su una misurazione di elementi quantitativi e attendibili nel tempo, che possa essere utilizzata anche nella fase di monitoraggio delle posizioni. Non è solo infatti la natura più o meno sostenibile degli interventi del Fondo che interessa i propri stakeholder, ma c'è una spinta ad arrivare a classificare tali investimenti in maniera più granulare, ossia misurando gli effettivi impatti ambientali e sociali generati da essi. Per fare questo, non è solo necessario un sistema di rating, ma è necessario adottare un approccio alla gestione di impatto. Per rendicontare, individuare e misurare gli impatti generati su ambiente e società, Coopfond ha deciso di intraprendere un percorso che parte dall'adozione di un processo gestionale dell'impatto promosso da **Impact Management Project** (<https://impactmanagementproject.com>).

Il modello IMP si basa su una matrice che mette in relazione l'impatto generato dagli investimenti sottostanti (per Coopfond, il portafoglio investito in attività rotativa e strategica), con il contributo stesso che il Fondo esercita tramite la propria strategia di investimento, in relazione alla generazione di impatti positivi per le persone e il pianeta. Se consideriamo che nel panorama di chi fa attività di investimento esiste una varietà di motivazioni e valori alla base della attività caratteristica, è possibile immaginare che tali attori possano essere qualificati a seconda delle intenzioni di impatto che manifestano ed implementano. Le intenzioni possono variare lungo uno spettro che parte da impegni generici (mitigare rischi) ed arriva ad impegni definiti (dare supporto ad uno specifico target di persone, comunità, o ad uno specifico risultato), in una sorta di progressione verso l'impatto.

Secondo IMP, la misura in cui le imprese, ossia il sottostante di ogni Fondo di investimento, si prefiggono l'obiettivo di prevenire impatti negativi e aumentare impatti positivi dipende, anch'essa, dalle loro intenzioni. Queste tipicamente rientrano in una di tre grandi categorie:

Classe C. Le organizzazioni che cercano di evitare danni nei confronti dei propri stakeholder, perché si preoccupano in qualità di cittadini responsabili e/o perché vogliono mitigare i rischi (*Act to avoid harm*).

Classe B. Le organizzazioni che, oltre a cercare di evitare danni nei confronti dei propri stakeholder, vogliono generare benefici nei loro confronti (benefici per le persone e per il pianeta), perché credono che le attività che generano effetti positivi sosterranno anche le performance finanziarie nel lungo termine e/o perché credono che le aziende debbano fornire un contributo alla società (*Benefit stakeholders*).

Classe A. Le organizzazioni che, oltre a cercare di evitare danni e generare benefici per gli stakeholder, vogliono contribuire a individuare soluzioni rispetto a specifiche sfide ambientali e/o sociali e per un particolare gruppo di stakeholder (*Contribute to solutions*).

Nel caso di Coopfond, il rating di sostenibilità è stato elaborato in maniera tale che a seconda del punteggio raggiunto che misura il contributo dell'intervento ai temi di materialità, si arrivi a collocare ciascun impiego o in classe C o in classe B. Per quanto riguarda la classe A, il Fondo ha reputato opportuno inserire all'interno di questa classe solo gli interventi che si qualificano per aver identificato un obiettivo di impatto, che sono in grado di misurare e monitorare durante l'intero periodo di permanenza del Fondo all'interno della società, come socio finanziatore o come ente creditore. Per classificare tali interventi, Coopfond deve essere in grado di stabilire, insieme all'impresa target, l'intenzionalità, la misurabilità e l'addizionalità degli obiettivi di impatto definiti ex ante, durante la fase istruttoria. Per **qualificare la tipologia di impatti proposti dalle imprese target, Coopfond fa riferimento**

alla **tassonomia europea delle attività economiche eco-compatibili**, anche nelle forme non ancora definitive ed assestate di tali normative (Regolamento UE 852/2020, report sulla bozza di tassonomia sociale del febbraio 2022, Regolamento UE 2088/2019, e la proposta di nuova CSRD). In particolare, tali riferimenti normativi saranno utili per definire le attività ad impatto, il livello di impatto, e quindi poter poi garantire alcune premialità per le imprese cooperative che, oltre a garantire un positivo andamento economico-finanziario dell'investimento supportato, saranno in grado di dimostrare, tramite misurazione, un impatto positivo da esso generato. In tal caso, la strategia del Fondo è di poter operare tramite le proprie leve caratteristiche (il costo della finanza, i volumi di risorse a disposizione, i tempi di rientro previsti del capitale e i costi accessori dei servizi erogati) per premiare quelle imprese che intendono collocarsi appieno nell'ottica della gestione e misurazione degli impatti. La classe di rating migliore quindi verrà progressivamente popolata da un sottostante caratterizzato dalla capacità di dimostrare di aver generato un impatto positivo, in modalità ex ante e grazie ad una gestione interna dell'impatto che permette il monitoraggio di tali cambiamenti ottenuti. Ogni anno sarà quindi possibile dare una lettura del portafoglio in essere secondo la **classificazione IMP+ACT** sopra esposta, con la particolarità che la classe A acquisirà maggiore granularità di dati a sostanziare la presenza di selezionati interventi di Coopfond in cooperative "ad impatto."

Questo "equipaggiamento" utile alla valutazione e alla classificazione della sostenibilità e di capacità di generazione di impatti positivi dell'attività finanziaria di Coopfond serve in ultima analisi a segnalare al settore cooperativo di riferimento una rinnovata strategia: il Fondo intende mobilitare le proprie risorse verso quelle attività che contribuiscono all'Agenda 2030 perché le cooperative devono giocare il ruolo di costruttori di sostenibilità e di cambiamento positivo per le persone ed il pianeta – soprattutto per poter continuare a svolgere il proprio ruolo di operatori economici al servizio delle persone e dei loro bisogni essenziali, come hanno fatto negli ultimi centocinquanta anni. L'altra ragione alla base di questa strategia è il miglioramento della propria accountability: è necessario oggi saldare fortemente la relazione di fiducia che esiste tra lo strumento finanziario dedicato e le cooperative, per poter mobilitare risorse aggiuntive. Coopfond è consapevole che nei prossimi anni probabilmente non potrà far fronte, da sola, al fabbisogno espresso e latente delle cooperative di Legacoop. Ciò implica **l'obbligo di un impegno immediato a costruire relazioni di collaborazione, e di cooperazione con altri strumenti finanziari che condividono la logica della sostenibilità e della generazione di impatti positivi**. Tale strategia è in atto e vede la possibilità di elaborare operazioni congiunte, anche a fronte di operazioni di investimento complesse come quelle per esempio che riguardano le nuove forme dell'abitare e la rigenerazione urbana, con altri fondi di investimento oggi presenti nel panorama italiano.

Lo scenario attuale, in riferimento al settore dell'abitazione, ha permesso a Coopfond di aprire una riflessione rispetto al proprio ruolo di accompagnamento e di servizio finanziario per lo sviluppo di un settore cooperativo storicamente importante che sta osservando grandi cambiamenti e trasformazioni sia a livello di bisogni che di potenziale base sociale. **Coopfond ha accompagnato negli oltre venticinque anni di attività il settore abitanti tramite un'azione sussidiaria a quella delle banche, intervenendo a supporto delle cooperative come socio finanziatore oppure come finanziatore terzo**. Il tempo della pandemia ha generato però una gamma di nuovi bisogni e una rapida trasformazione della domanda di abitare emergente che ha caratteristiche diverse rispetto al passato. Per questa ragione, le cooperative di abitanti hanno inaugurato una stagione di rinnovato ascolto dei bisogni, come testimoniano le numerose iniziative riportate all'interno dell'indagine effettuata dal settore Legacoop Abitanti, i cui risultati sono stati riportati nei primi mesi del 2022. L'indagine riguardava i principali bonus edilizi utilizzati dalle proprie cooperative associate, con l'obiettivo di capire quanto questi siano stati utilizzati e in quale tipo di lavorazioni – riqualificazioni di edifici, ma anche processi più complessi

di rigenerazione urbana, con azioni innovative di coinvolgimento degli abitanti. Da essa emerge, da un lato, quanto la **cooperazione di abitanti sia in questo momento attore di grande contributo alla riduzione delle emissioni di gas serra, tramite numerosi interventi di efficientamento energetico che nel contesto del momento costituiscono anche un'azione rilevante di inclusione sociale e di riduzione delle disuguaglianze**. Dall'altro lato, l'indagine trasmette un messaggio riguardo la domanda di abitare: una domanda che sta cambiando nelle aspettative, nei servizi che vengono concepiti, e anche nei segmenti della popolazione coinvolti. Grazie ad una collaborazione del settore Legacoop Abitanti con Nomisma, le cooperative oggi dispongono di dati attendibili ma soprattutto sono sempre più consapevoli di quanto sia importante dialogare con la propria base sociale per capirne le aspettative mutate e le nuove esigenze – come testimoniano i progetti di ascolto e di scambio in essere tra le cooperative di abitanti in Emilia Romagna e in Lombardia. La granularità dei dati di cui le cooperative dispongono sono oggi al servizio di **un lavoro di riposizionamento dell'offerta abitativa, che Coopfond intende accompagnare tramite la sua azione di supporto al settore abitanti**.

L'altra leva che oggi sta muovendo una quota importante di nuovi investimenti nell'ambito dell'abitare è il Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza, che potrebbe vedere un rinnovato ruolo delle cooperative di abitanti. Il **PNRR** collega lo sviluppo sostenibile alla riduzione strutturale delle asimmetrie e delle disuguaglianze, fra le aree geografiche e fra le persone. Si includono per esempio nel concetto di sviluppo sostenibile **la rivoluzione verde e la transizione ecologica (Missione 2)** che, tramite azioni di efficientamento energetico e sismico nell'edilizia residenziale privata e pubblica, Ecobonus e Sismabonus per l'efficienza energetica e la sicurezza degli edifici, mettono a disposizione oltre 15 miliardi di euro che le cooperative di abitanti, come si vede dall'indagine condotta, stanno intercettando proprio nell'ambito della loro funzione di rinnovata utilità per i soci e per le comunità di riferimento. Inoltre, **l'agenda per le infrastrutture sociali dell'Italia prevede un'attività di rigenerazione di piccoli siti culturali, del patrimonio culturale, religioso e rurale e di costruzione dell'attrattività dei borghi, all'interno della missione 1 dedicata alla digitalizzazione, innovazione, competitività e cultura**, che significa un impiego di risorse di oltre 1 miliardo di euro su progetti complessi che, si potrebbero coinvolgere le cooperative di abitanti, ma solo **nella loro capacità di collaborare con altre competenze qui essenziali, come le cooperative del settore CulTurMedia**. Infine, **la missione 5 inclusione e coesione esalta in pieno il potenziale rigenerativo e sociale degli interventi dedicati alle nuove forme dell'abitare**. Tra servizi sociali per la disabilità, mitigazione della marginalità sociale a sostegno delle persone vulnerabili e in forma di prevenzione dell'istituzionalizzazione degli anziani non autosufficienti, e il grande contenitore dedicato alla rigenerazione urbana e all'Housing sociale, emerge chiara l'intenzione di ridurre situazioni di emarginazione e degrado sociale, tramite il miglioramento della qualità dell'abitare. Questi sono gli ambiti nei quali, ancora una volta, viene richiesta la capacità di tradurre una tradizionale attività di **risposta a bisogni abitativi in una offerta complessa al cui centro non c'è solo l'alloggio, ma c'è il servizio evoluto per la costruzione di comunità, l'accompagnamento all'autonomia di soggetti fragili, l'animazione culturale di spazi rinnovati e ripensati**, ecc. Attività nella quale il mondo cooperativo e in particolare le filiere integrate dei servizi per l'abitare, servizi socio-assistenziali e sanitari e servizi culturali possono eccellere. Per accompagnare in maniera adeguata questa complessa attività, **il Fondo ha messo a disposizione dei settori Abitanti, Sociale e CulTurMedia, alcune società partecipate che possono contribuire a coordinare gli sforzi multi-disciplinari e multi-stakeholder che il PNRR e le sue azioni richiedono**. Coopfond ha infatti assunto come linea di azione un ruolo di coordinamento tra settori e territori in modo da poter canalizzare all'interno del mondo cooperativo che si occupa di abitare, di inclusione sociale e di servizi culturali per la gestione delle comunità, le quote importanti di investimenti collegati al PNRR. Questo ruolo lo intende assumere anche per poter **agire come strumento di leva finanziaria verso altri potenziali enti investitori che possano essere interessati ad una**

filiera cooperativa in grado di gestire progetti complessi di rigenerazione urbana, abitare sostenibile e nuove sperimentazioni di co-housing innovativo. Coopfond ritiene che il potenziale di generare un impatto sociale e ambientale positivo da parte della filiera cooperativa descritta sia molto rilevante, e quindi un proprio impegno in questo settore è in piena sintonia con le linee di azione sopra esposte del Piano Strategico triennale. Osservando i dati emersi dall'indagine del settore Abitanti il lavoro di accompagnamento del Fondo si sta già dimostrando parzialmente facilitato: infatti, numerose cooperative hanno avviato dei processi di rigenerazione urbana in cui, alla tradizionale attività di intervento architettonico, si sono affiancate azioni innovative di coinvolgimento degli abitanti, dimostrando una capacità importante di innovazione e di risposta ai bisogni emergenti. I numeri riportati nell'indagine confermano quanto la cooperazione di abitanti sia in grado di agire su scala urbana e contribuire agli obiettivi previsti in termini di riduzione delle emissioni: un'attività ad alto impatto ambientale che potrebbe rientrare a pieno titolo nella classe di merito più alta di Coopfond, come sopra descritto. **L'indagine infine racconta in maniera esplicita quanto l'approccio mutualistico rispetto all'abitare, il coinvolgimento della larga base sociale, consenta di attivare processi complessi di innovazione sociale rispetto alla transizione ecologica del paese. Questa è una vera specificità del comparto cooperativo, che rimane una delle pochissime realtà in Italia in grado di intervenire sul patrimonio esistente con una strategia complessiva che include il livello della città e delle sue comunità.** Coopfond intende supportare, come nella sua missione costitutiva, questa specificità e portarla ad eccellere all'interno del sistema paese.



04

**La qualità delle città
e degli edifici
come obiettivi
del Goal 11
dell'Agenda 2030**

di **Walter Vitali**

Co-coordinatore del Gruppo di lavoro sul Goal 11 di Alleanza Italiana per lo Sviluppo Sostenibile

La transizione ecologica nell'abitare, nella quale Legacoop Abitanti è particolarmente impegnata, è un tema cruciale per l'attuazione degli obiettivi di sviluppo sostenibile dell'Agenda ONU 2030. Come è stato detto, la sfida dello sviluppo sostenibile si vince o si perde nelle città. E il tema della riqualificazione energetica, ambientale e sociale del patrimonio abitativo esistente è importantissimo per raggiungere l'obiettivo europeo delle zero emissioni nel 2050 e del -55% nel 2030 rispetto al 1990.

Dopo il Pacchetto Fit for 55 del luglio 2022, la Commissione europea ha pubblicato una nuova proposta di direttiva sulla prestazione energetica nell'edilizia (COM (2021) 802 final) il 15 dicembre 2021².

Essa contiene obiettivi e impegni molto importanti:

- A.** Dopo il 1° gennaio 2030 gli edifici e le unità immobiliari residenziali devono conseguire almeno la classe di prestazione energetica F, e dopo il 1° gennaio 2033 almeno la classe di prestazione energetica E (art. 9).
- B.** Ciascuno Stato membro può stabilire norme minime di prestazione energetica per la ristrutturazione di tutti gli altri edifici esistenti nell'ottica della tabella di marcia nazionale al 2030, 2040 e 2050 per la trasformazione del parco immobiliare nazionale in edifici ad emissioni zero entro il 2050 (art. 9).
- C.** Entro il 31 dicembre 2023 verrà introdotto dagli Stati membri un sistema di passaporti di ristrutturazione basato su un quadro comune e contenente una sequenza di fasi di ristrutturazione che si integrano l'una sull'altra ai fini della trasformazione di un edificio in un edificio a zero emissioni entro il 2050 (art. 10).
- D.** Al più tardi dal 1° gennaio 2027 gli Stati membri non offrono più incentivi finanziari per l'installazione di caldaie alimentate a combustibili fossili (art. 15).

Come si vede si tratta di obiettivi molto impegnativi che si accompagnano ad un altro fondamentale obiettivo contenuto nella Comunicazione della Commissione europea del 2020 sull'ondata di ristrutturazioni per l'Europa, raddoppiare entro il 2030 il tasso annuo di ristrutturazione energetica degli edifici (dall'attuale 1% al 2%) e lo stimolo ad intraprendere ristrutturazioni energetiche profonde³. La Commissione ha inoltre lanciato l'iniziativa di un nuovo Bauhaus europeo per alimentare una nuova estetica europea che coniughi prestazioni e inventiva⁴.

⁽²⁾ https://eur-lex.europa.eu/resource.html?uri=cellar:c51fe6d1-5da2-11ec-9c6c-01aa75ed71a1.0015.02/DOC_1&format=PDF

⁽³⁾ Comunicazione della Commissione europea, *Un'ondata di ristrutturazioni per l'Europa: investire gli edifici, creare posti di lavoro e migliorare la vita*, 14 ottobre 2020, https://eur-lex.europa.eu/resource.html?uri=cellar:0638aa1d-0f02-11eb-bc07-01aa75ed71a1.0008.02/DOC_1&format=PDF

⁽⁴⁾ https://europa.eu/new-european-bauhaus/index_en

Legacoop Abitanti sta monitorando le proprie cooperative sull'efficientamento energetico degli edifici e l'utilizzo dei bonus fiscali, con alcuni approfondimenti su progetti specifici più complessi dal punto di vista dell'innovazione sociale e delle trasformazioni urbane. Fa inoltre parte della partnership europea «SHAPE-EU» per attivare 100 progetti di ristrutturazione di edifici da destinare ad alloggi sociali a prezzi accessibili.

È un esempio che anche le organizzazioni della proprietà edilizia privata dovrebbero seguire, al fine di incentivare ed assistere i propri associati nella sfida alla completa decarbonizzazione del settore entro il 2050.

L'intervento fondamentale per l'efficientamento energetico del settore edilizio finanziato dal Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR) e dal Piano nazionale complementare (PNC) è la proroga delle prestazioni Ecobonus e Sismabonus fino al 31 dicembre 2022 per i condomini e fino a 30 giugno 2023 per l'edilizia residenziale pubblica (IACP) operata con la legge n. 101 del 2021.

Si tratta di risorse molto ingenti, 14 miliardi di euro del PNRR e 4,6 miliardi di euro del PNC, che hanno come obiettivo dell'investimento interventi di risparmio energetico su almeno 32.000.000 di mq con risparmi di energia primaria del 40 % e antisismici su almeno 3.800.000 mq da effettuarsi entro il 31 dicembre 2025.

Il Rapporto ASviS *Il Piano nazionale di ripresa e resilienza, la legge di bilancio 2022 e lo sviluppo sostenibile* (31 marzo 2022)⁵ contiene il confronto tra molti obiettivi degli investimenti PNRR, gli obiettivi da conseguire in base ai piani e alle strategie di settore UE e nazionali e la situazione attuale. Ciò consente di comprendere qual è il contributo del PNRR nei diversi settori e come devono intervenire le politiche ordinarie a supporto del conseguimento degli obiettivi dell'Agenda ONU 2030 per lo sviluppo sostenibile.

Purtroppo per questo settore il confronto non è stato possibile per la carenza di dati. È opportuno che questa carenza informativa venga rapidamente colmata per consentire una verifica sia dell'obiettivo PNRR rispetto agli obiettivi europei che del suo stato di progressiva attuazione.

Ciò è fondamentale anche per comprendere la reale efficacia del Superbonus in termini di efficienza energetica conseguibile sulla base dell'esperienza in corso, e come possa essere adeguato in relazione agli obiettivi particolarmente impegnativi previsti dalla nuova proposta di direttiva europea sulla prestazione energetica nell'edilizia.

L'altro ambito di intervento molto significativo del PNRR riguarda i quattro programmi di rigenerazione urbana e abitativa:

- A.** il Programma innovativo della qualità dell'abitare (PINQUA) la cui titolarità è del Ministero per le infrastrutture e la mobilità sostenibili (MIMS), prevede 2,8 miliardi di investimento per il sostegno a 10.000 unità abitative (in termini sia di costruzione che di riqualificazione) e la realizzazione di almeno 800.000 metri quadrati di spazi pubblici da effettuare entro il 31 marzo 2026.

⁽⁵⁾ https://asvis.it/public/asvis2/files/Pubblicazioni/ASviS_Analisi_LdB_PNRR_2022.pdf

- B.** gli investimenti in progetti di rigenerazione urbana, volti a ridurre situazioni di emarginazione e degrado sociale, la cui titolarità è del Ministero dell'Interno, prevede 3,3 miliardi di investimenti con due distinti obiettivi: la notifica di tutti gli appalti pubblici aggiudicati ad almeno 300 Comuni con popolazione superiore ai 15.000 abitanti entro il 31 marzo 2022; almeno 300 progetti completati presentati dai Comuni con meno di 15.000 abitanti riguardanti almeno un milione di metri quadrati entro il 30 giugno 2026.
- C.** Piani urbani integrati (PUI) per le Città metropolitane la cui titolarità è del Ministero dell'Interno, prevede 2,5 miliardi di euro di investimenti del PNRR, a cui si aggiungono 210 milioni di euro del PNC, per interventi di pianificazione integrata che coprono un'area di almeno 3 milioni di metri quadrati entro il 30 giugno 2026. Per il Fondo di fondi della BEI riferito ai medesimi Piani urbani integrati sono previsti 272 milioni di euro.
- D.** il Programma *Sicuro, verde e sociale: riqualificazione edilizia residenziale pubblica* la cui titolarità è del Ministero per le infrastrutture e la mobilità sostenibili (MIMS) e prevede 2 miliardi di investimento del PNC.

Come si vede le importanti risorse disponibili anche oltre il PNRR, basti pensare ai 2.2 miliardi di euro del Programma straordinario sulle periferie la cui titolarità è della Presidenza del Consiglio ed è in corso di attuazione, risultano frantumate tra programmi completamente scollegati tra di loro. Il Programma PINQUA lanciato nel 2019 non contiene obiettivi quantitativi sull'edilizia pubblica e sociale.

Per questo è urgente e indispensabile:

- A.** Affidare al Comitato interministeriale per le politiche urbane (CIPU) appena ricostituito il compito di coordinare tutti i programmi di Rigenerazione urbana già attivati o che derivano dal PNRR e di elaborare l'Agenda urbana nazionale.
- B.** Fornire le informazioni necessarie per valutare obiettivi ed attuazione del PNRR.
- C.** Rafforzare la capacità conoscitiva, programmatica e progettuale delle amministrazioni regionali e locali per elaborare e rispondere ai bandi PNRR, attraverso nuove assunzioni mirate e percorsi di apprendimento basati sul principio del *learnig by doing*, anche coinvolgendo preventivamente i cittadini e i soggetti associativi e del Terzo settore.

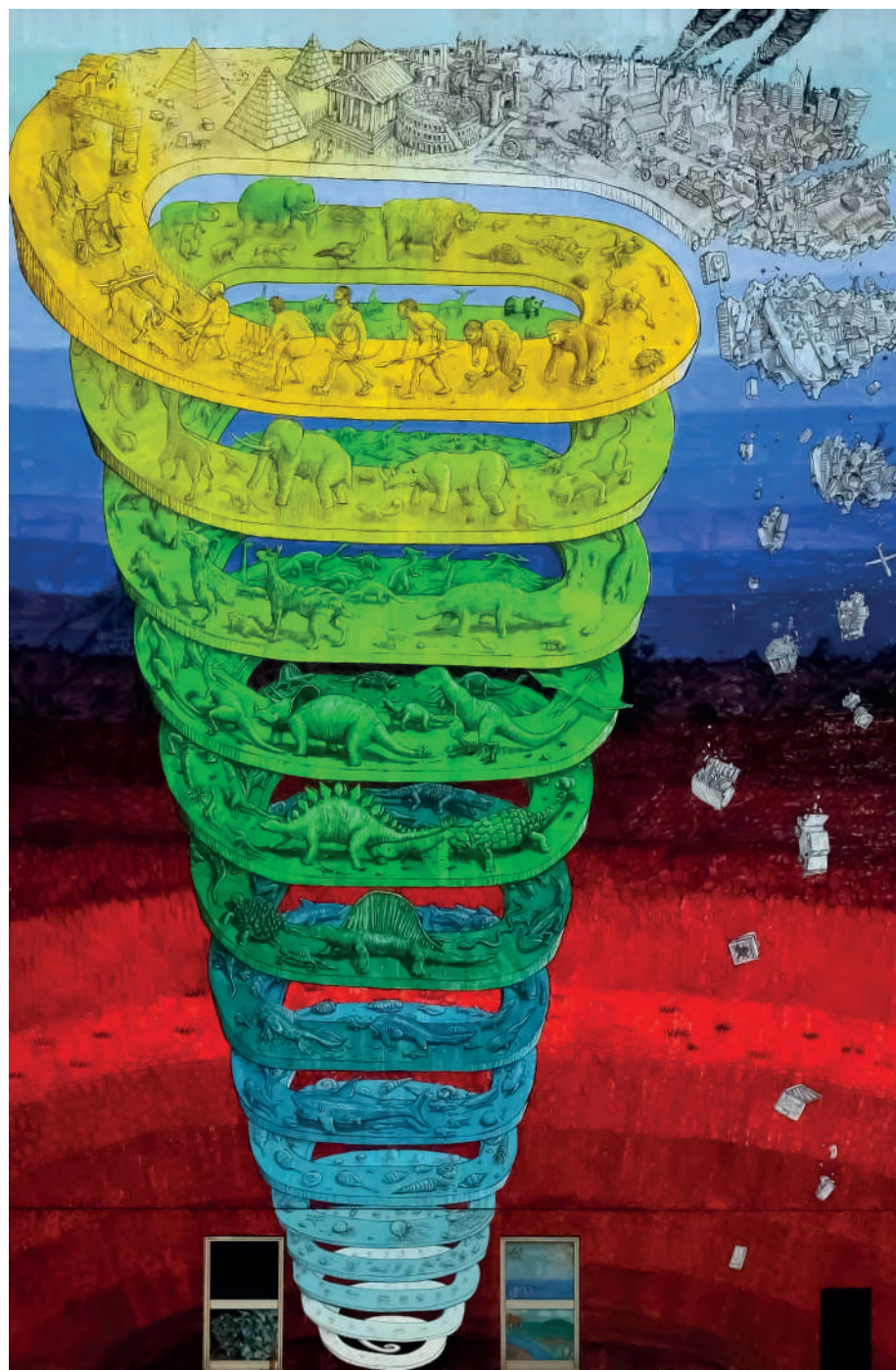


05

**Economia Circolare,
Ecologia Integrale:
la prospettiva
dell'abitare**

di **Enrico Grillo**
Sequas Ingegneria, Segretario Chapter Lazio GBC Italia, Animatore Laudato Si

**FIGURA 7 – SPIRALE DELLA STORIA DELLA TERRA, MURALE DI BLU,
VIA PALOMBINI, ZONA CASAL DE'PAZZI**



La crisi climatica è ormai inequivocabile così come la responsabilità dell'uomo: viviamo nell'Antropocene, epoca geologica attuale così definita in quanto l'ambiente terrestre, nell'insieme delle sue caratteristiche fisiche, chimiche e biologiche, è fortemente condizionato dagli effetti dell'azione umana sia su scala locale che globale.

È evidente come, soprattutto nel mondo cosiddetto Occidentale, si sia in buona parte persa la capacità di riconoscersi parte di un contesto naturale più ampio e di cui avere cura. A differenza delle culture native che riconoscono ancora il singolo esistere in un flusso più grande di sé, il cittadino di oggi è costretto a trovare percorsi di senso spesso in un monologo solitario, fatto di astrattezze anziché dell'abbraccio del mondo naturale e relazionale.

Le grandi città, sempre più strutturate ed asfaltate hanno perso il dialogo con la natura e di fatto anche il dialogo tra esseri umani: solo ascoltando sé stesso in relazione con il Tutto si può tornare a dialogare con il contesto naturale; un ascolto, un riconoscersi, che permette di riconoscere.

L'ambito dell'abitare umano con le sue infrastrutture ed edifici, ha un forte impatto ambientale e proprio per questo rappresenta uno degli ambiti prioritari su cui intervenire, per permettere di contrastare o meglio, oramai, adattarsi ai cambiamenti climatici, preservando il pianeta per le generazioni future.

L'energia consumata dagli edifici, utilizzata per la loro costruzione, il loro uso ed esercizio, la ristrutturazione e manutenzione, è ricavata per lo più da fonti di origine fossile e non rinnovabile. È necessario individuare e sostenere percorsi virtuosi sostenibili.

Gli spazi urbani antropizzati e gli ambienti naturali hanno accresciuto nel tempo una netta separazione nella quale il "confine della città" ha rappresentato anche una separazione fisica tra ciò che è stato realizzato dall'uomo e ciò che l'ecosistema naturale cerca di mantenere. Abbiamo percepito una sempre maggiore riduzione delle aree "verdi". Gli effetti ambientali di queste scelte sono stati devastanti: si pensi al fenomeno delle isole di calore, ai suoli sempre meno permeabili, all'inquinamento atmosferico locale, all'invivibilità degli spazi urbani, in definitiva alla scarsissima resilienza delle città moderne.

Attualmente, infatti, sono evidenti i limiti del modello cittadino e abitativo: in merito alla scarsa vivibilità degli spazi urbani e delle difficili modalità di accesso alla casa, oltre al fatto che essa sia inadeguata in termini fisico-strutturali ed economici.

Ma se è scientificamente provato che la valorizzazione dell'ecologia urbana produce benefici per i cittadini, è possibile individuare un nuovo modello di sviluppo delle città? La risposta vorrebbe essere positiva, attraverso un modello di ecologia integrale e integrata.

La ricerca del senso dell'andare, che sembra non poter essere raggiunto, spinge a trovare modalità e strumenti di nuova relazione: **bisogna saper sognare e attivarsi affinché sia possibile una nuova alleanza tra natura e spazi urbani, attraverso una integrazione funzionale nella quale le "infrastrutture verdi diventano elementi fondanti della città stessa; dove siano integrate le esigenze tra uomini, natura e ambiente costruito.**

A fronte di tali sfide, le Nazioni Unite, nel 2015, hanno approvato **l'Agenda Globale per lo sviluppo sostenibile e i relativi 17 Obiettivi di sviluppo sostenibile** (Sustainable Development Goals), articolati in 169 Target da raggiungere entro il 2030, che affrontano in maniera integrata e trasversale le questioni del vivere attuale in relazione alla necessaria preservazione per le generazioni future.

Parallelamente al chiaro giudizio sull'insostenibilità dell'attuale modello di sviluppo, non solo sul piano ambientale, ma anche su quello economico e sociale, viene definitivamente superata l'idea che la sostenibilità sia unicamente una questione ambientale e si afferma una visione integrata delle diverse dimensioni dello sviluppo.

Tutti i Paesi sono chiamati a contribuire allo sforzo di portare il mondo su un sentiero sostenibile, senza più distinzione tra Paesi sviluppati, emergenti e in via di sviluppo, anche se evidentemente le problematiche possono essere diverse a seconda del livello di sviluppo conseguito, adottando specifiche strategie e rendicontando i risultati ottenuti.

L'attuazione dell'Agenda, infatti, richiede un forte coinvolgimento di tutte le componenti della società, dalle imprese al settore pubblico, dalla società civile alle istituzioni filantropiche, dalle università e centri di ricerca agli operatori dell'informazione e della cultura.

Anche a tal fine, l'Unione Europea ha definito il **Next Generation EU** (NGEU), un programma di portata e ambizione inedite, che prevede investimenti e riforme per accelerare la transizione ecologica e digitale; migliorare la formazione delle lavoratrici e dei lavoratori; e conseguire una maggiore equità di genere, territoriale e generazionale.

Il NGEU intende promuovere una robusta ripresa dell'economia europea all'insegna della transizione ecologica, della digitalizzazione, della competitività, della formazione e dell'inclusione sociale, territoriale e di genere.

Per l'Italia il NGEU rappresenta un'opportunità imperdibile di sviluppo, investimenti e riforme. L'Italia deve modernizzare la sua pubblica amministrazione, rafforzare il suo sistema produttivo e intensificare gli sforzi nel contrasto alla povertà, all'esclusione sociale e alle disuguaglianze.

Per darne attuazione, il PNRR (Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza) italiano si sviluppa intorno a tre assi strategici condivisi a livello europeo: digitalizzazione e innovazione, transizione ecologica, inclusione sociale.

L'attuazione degli interventi del piano di rilancio è sostenuta da finanziamenti che, conformemente al trend generale, richiedono siano effettuate valutazioni in merito a criteri di sostenibilità che sono stati parametrizzati nell'acronimo ESG.

Le tre lettere si riferiscono alle parole inglesi:

- Environmental, che riguarda l'impatto su ambiente e territorio.
- Social, che comprende invece tutte le iniziative con un impatto sociale.
- Governance, che riguarda aspetti più interni all'azienda e alla sua amministrazione.

Il rating ESG rappresenta un indicatore importante per gli investitori, perché permette loro di avere una comprensione più approfondita dell'investimento, di chi lo pone in atto e della sostenibilità connessa. Anche per gli investitori, quindi, l'interesse si sposta dalle imprese capaci di generare semplicemente rendite economiche a quelle in grado di generare valore anche verso la società e verso l'ambiente.

Allo stato attuale, essendo un campo ancora in definizione, ogni agenzia di rating ESG, gestore finanziario, fondo di investimento ha una certa libertà nell'applicare i criteri e la metodologia nella selezione del portafoglio di emittenti sostenibili. Per questo la Commissione Europea da diversi anni sta lavorando ad una definizione univoca di quali attività economiche – e quali investimenti – possano definirsi sostenibili.

Con il Regolamento (UE) 2020/852 è stata definita la normativa sulla Tassonomia per la finanza sostenibile: cioè le modalità per la classificazione delle attività economiche che possono essere definite ecosostenibili.

La transizione a un'economia low carbon, potrà attuarsi infatti sì grazie al sostegno di fondi pubblici, ma è necessario anche il contributo dei capitali privati. Ed è evidente come l'obiettivo della UE sia di considerare il mondo della finanza lo strumento principe per orientare i capitali verso business responsabili nel quadro di uno sviluppo economico sostenibile.

Nell'ambito dei patrimoni immobiliari, una valida modalità per misurare, rendicontare e valutare le performance energetiche, il contenimento dei consumi e delle spese relative, la durabilità degli edifici e l'orientamento delle scelte di chi li gestisce, e per dare quindi evidenza del rispetto dei criteri ESG e della Tassonomia, è l'adozione delle certificazioni eseguite secondo i protocolli di sostenibilità energetico-ambientale, metodologie sperimentate e riconosciute a livello internazionale.

Tra i più rilevanti sul panorama internazionale sono i **protocolli LEED** (Leadership in Energy and Environmental Design), sistemi di valutazione degli edifici ecosostenibili sviluppato dal U.S. Green Building Council (USGBC) che permettono ai gruppi di progettazione e costruzione di valutare strategie che ottimizzino il rapporto tra edificio ed ambiente circostante.

L'ottenimento della conformità ai protocolli LEED per gli interventi di costruzione, riqualificazione e manutenzione degli edifici, richiede la presentazione di dati oggettivi che comprovino il rispetto di specifici requisiti in diverse aree di valutazione.

GBC Italia ha lavorato alla trasposizione dello standard LEED americano per sviluppare a livello nazionale un sistema di certificazione perfettamente allineato con le normative e il mercato, per sostenere edilizia di qualità e sostenibile in tutti gli ambiti costruttivi ed in particolare per favorire un'"Affordable Housing".

I protocolli inoltre sono basati sul consenso e partecipazione attiva di tutti gli attori della filiera edilizia, dai professionisti alle imprese, dalle istituzioni agli abitanti. Una sezione è appositamente dedicata agli **ambiti di innovazione, con i Crediti Pilota, cioè la possibilità di ottenere un contributo al punteggio finale di sostenibilità, attraverso la valorizzazione di esperienze "esterne" ai protocolli. In tal modo i protocolli riescono a restare agganciati alle buone pratiche sperimentate con successo dai diversi stakeholders partecipanti al processo.**

Costante è il lavoro sotteso a mantenere tali protocolli al passo con i tempi e con parametri che siano relazionabili alle esigenze di sostenibilità. È una sfida non banale, per la necessità di seguire il veloce modificarsi del clima, di riuscire a rapportarsi con la raccolta e analisi dei dati relativi ai cambiamenti climatici in corso e allo sfruttamento delle risorse disponibili sul pianeta.

Interessante in questa ottica è il lavoro di **J. Rockstrom** (scienziato svedese, riconosciuto a livello internazionale per il suo lavoro sulle questioni della sostenibilità globale), sull'individuazione dei limiti planetari, cioè dello stato di sfruttamento degli elementi naturali fondamentali al mantenimento della vita sul pianeta e sulla necessità di non oltrepassare i limiti di non ritorno.

Correlato a tale ambito di ricerca è anche il lavoro di **K. Raworth (economista inglese) con la "sua" economia della ciambella, modello definito per evidenziare che l'attuale visione meccanicistica non funziona: la sfida è conciliare i bisogni di tutti con le risorse limitate del pianeta.**

Nell'immagine della ciambella, presa a riferimento per la sua proposta di visione, il margine interno indica l'abisso di indigenza e privazioni nel quale nessuno dovrebbe precipitare, il margine esterno segna il massimo limite tollerabile dell'impatto ambientale, lo spazio intermedio l'ambito di vita sostenibile. La proposta quindi è individuare modalità per invertire il processo: in primo luogo, c'è da ripensare un'economia che sia generativa e rigenerativa fin dalle sue premesse, capace di interagire con l'ambiente anziché sfruttarlo: un'economia circolare, insomma. In seconda battuta, serve un'economia distributiva fin dalle sue premesse.

Il lavoro da fare è quindi promuovere e effettuare analisi di sostenibilità del modo di vivere attuale e, nello specifico di questa trattazione, verificare l'efficienza energetica dell'edilizia esistente in modo da avere contezza degli interventi necessari per ridurre l'impronta ecologica e sociale.

Progettare, attuare, verificare e rendicontare la riqualificazione dell'esistente (in maniera prioritaria rispetto alle nuove costruzioni per limitare il consumo di suolo), grazie alla sinergia tra le diverse competenze, non solo tecniche, al fine di realizzare degli spazi abitativi di qualità, eco-sostenibili ed eco-compatibili, capaci di tornare ad essere luoghi di relazione, così come lo sono stati i villaggi ed i piccoli borghi.

Per cercare soluzioni a quella che nelle città di oggi è una crisi non solo ambientale o relazionale, ma profondamente sociale, come ben argomentato anche dal Papa Francesco nei "Discorsi ai movimenti popolari", che invita ad avere un approccio orientato alle 3T ("tierra, techo, trabajo"), cioè **terra, casa e lavoro**.

Con l'enciclica "Laudato si'", il Papa ha dato uno slancio incredibile, proponendo una visione di ecologia integrale, che coniughi gli aspetti di sostenibilità ambientale, economica e sociale, con un'evidente capacità di rivolgersi ad ambienti anche non religiosi.

In tal senso, sembra importante riuscire a valorizzare quindi la visione comune tra i diversi spunti valoriali e concreti per la salvaguardia del pianeta: Esperienze di sostenibilità ambientale, esperienze di partecipazione attiva nei processi di progettazione e costruzione, Agenda 2030 dell'ONU, protocolli energetici ed ambientali, enciclica "Laudato si'" ed ecologia integrale.

L'obiettivo è avere progetti definiti in processi partecipativi con il contributo di competenze multidisciplinari, aperto a contaminazioni generative, per individuare soluzioni tecniche in termini di efficienza energetica, sostenibilità ambientale e riqualificazione del tessuto relazionale, in una logica circolare, di minimizzazione dell'impatto e di resilienza nei confronti dei cambiamenti climatici in corso.

In quest'ottica, molto importante è quello che stanno portando avanti le Cooperative di abitanti per orientare la progettazione verso soluzioni più sostenibili da un punto di vista ambientale ed energetico, relazionalmente virtuose, economicamente accessibili e per dotarsi di metodologie per rendicontare, individuare e misurare gli impatti generati su ambiente e società.

L'intervento di costruzione o riqualificazione edilizia, viene sempre più valutato non solo in funzione degli aspetti di sostenibilità più classici, ma anche in funzione dell'impatto sociale a lungo termine, della capacità di essere occasione e/o luogo di generatività relazionale, strumento di accoglienza, condivisione e collaborazione.

«La nozione di bene comune coinvolge anche le generazioni future. Ormai non si può parlare di sviluppo sostenibile senza una solidarietà fra le generazioni. Quando pensiamo alla situazione in cui si lascia il pianeta alle future generazioni, entriamo in un'altra logica, quella del **dono gratuito che riceviamo e comunichiamo**. Se la terra ci è donata, non possiamo più pensare soltanto a partire da un criterio utilitarista di efficienza e produttività per il profitto individuale. Non stiamo parlando di un atteggiamento opzionale, bensì di **una questione essenziale di giustizia**, dal momento che la terra che abbiamo ricevuto appartiene anche a coloro che verranno». Enciclica *Laudato si'*, Papa Francesco, n. 159

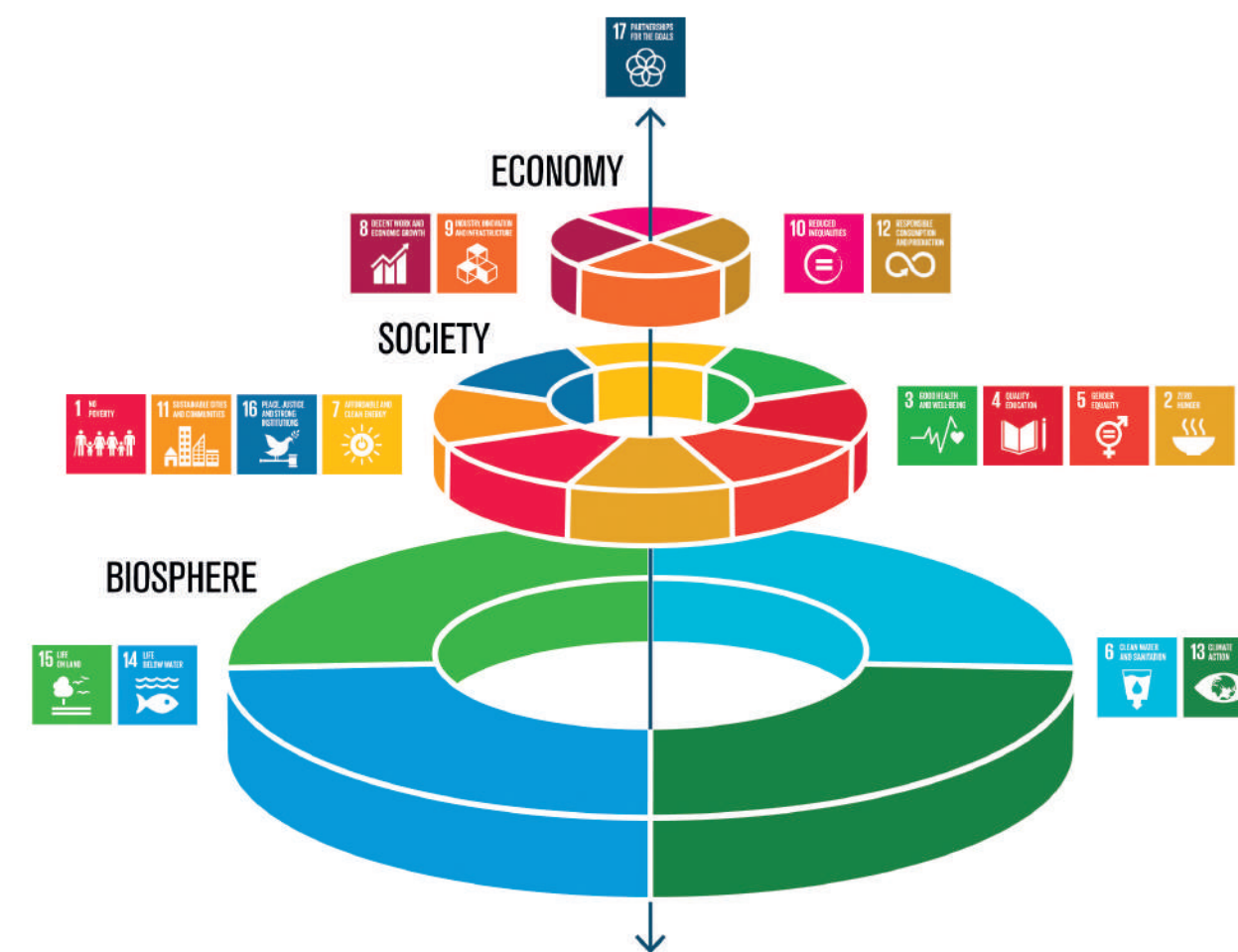
SEQUAS Ingegneria srl - <https://sequas.it/>

GBC Italia - <https://www.gbcaitalia.org/>

Movimento Laudato Si - <https://laudatosimovement.org/>

Mondo di Comunità e Famiglia - <https://comunitaefamiglia.org/>

FIGURA 8 – ECONOMIA DELLA CIAMBELLA E SDGs



06

**Shape-EU
Alla ricerca
di un progetto
per una Transizione
Energetica equa**

di **Sorcha Edwards**
Segretaria Generale Housing Europe

Il Green Deal è stato definito da Diederik Samson, capo di gabinetto del commissario Timmermans come "il più grande progetto ambientale avviato al mondo, che metterà prima l'Europa, e poi il mondo, sulla strada per un futuro sostenibile". Il **settore delle costruzioni è al centro** di questo progetto perché esso prevede l'impegno della Commissione Europea **a ridurre del 55% le emissioni gas serra entro il 2030**. La decarbonizzazione del settore delle costruzioni rappresenta una sfida nel ridurre al minimo la domanda di energia per il riscaldamento, il raffrescamento, l'illuminazione, utilizzando le fonti di approvvigionamento di energia rinnovabile. Inoltre, la Commissione Europea ha avviato la **"Renovation Wave"**, che prevede che la percentuale annua di riqualificazione energetica degli edifici raddoppi rispetto a quella attuale, con un impatto su oltre **35 milioni di unità immobiliari fino al 2030**, questi spesso caratterizzati da pessime prestazioni energetiche e privi di impianti a energia rinnovabile.

Tra le iniziative della Renovation Wave, l'*Affordable Housing Initiative* (AHI), ha l'obiettivo di attivare 100 progetti di riqualificazione di quartieri composti da alloggi a prezzi accessibili, **progetti** che fungeranno da **"faro"** e guida per ulteriori progetti di ristrutturazione Europa, attingendo agli esempi migliori, ponendo in primo piano la vivibilità e l'accessibilità economica. Allo stesso tempo, la CE ha lanciato il **New European Bauhaus**, un forum in cui gli europei possono incontrarsi per scambiarsi idee su un'architettura rispettosa del clima, inclusiva e bella.

La doppia sfida del Green Deal

Se il Green Deal è partito dalla crisi climatica, tuttavia una nuova e più urgente crisi energetica derivante dalla guerra in Ucraina sta rendendo ancora più evidente la necessità di rendere le abitazioni più efficienti. **Nel Green Deal si parla di una della doppia sfida: oltre all'efficienza energetica infatti, viene posto l'accento sull'accessibilità degli alloggi (affordability), "non lasciare indietro nessuno quando l'abitazione è già di per se un driver di disuguaglianza". Infatti, negli ultimi 10 anni, i costi totali degli alloggi sono aumentati del 21% per gli inquilini a basso reddito nell'UE. Inevitabilmente, l'isolamento delle persone nelle proprie abitazioni a causa della pandemia di COVID-19 ha messo in luce alcune mancanze nel settore abitativo, legati alla qualità e al comfort dell'abitazione. Un quarto degli europei non può permettersi di riscaldare o raffreddare adeguatamente le proprie case.** La scarsa qualità costruttiva degli alloggi è uscita allo scoperto. Inoltre, il divario dei costi abitativi tra famiglie fragili e quelle più abbienti è in aumento: nel secondo trimestre del 2021, i prezzi aggregati degli immobili residenziali nell'UE sono cresciuti del 7,3% su base annua. Ciò significa che dell'aumento totale dei prezzi verificatosi dal 2013, quasi un quinto è avvenuto solo negli ultimi 12 mesi.

⁽⁶⁾ https://www.europeanenergyinnovation.eu/OnlinePublication/Spring2022/index.html?mc_cid=f854bf8034&mc_eid=b94795edfa#p=51

Quindi, è necessario non solo trattare il tema della povertà energetica ma anche delle disuguaglianze abitative. Esistono già numerosi esempi di rigenerazione urbana sparsi per l'Europa e quelli di maggior successo hanno sfruttato la creatività, la cultura, le risorse del territorio e, soprattutto, il coinvolgimento degli abitanti. Non si sono concentrati solo sullo spessore dell'isolamento o sui metri quadri di pannelli solari, ma sul garantire che, anche dopo la rigenerazione, le abitazioni e i quartieri rimangano luoghi *affordable* e di buona qualità in cui vivere.

Prendiamo un esempio dal Belgio. Nelle Fiandre, i fornitori di alloggi sociali rappresentati da VVH hanno investito 231 milioni di euro per installare 650.000 pannelli solari sulle abitazioni, prevedendo di ridurre in modo consistente le bollette dell'energia elettrica degli abitanti di 60.000 alloggi e quindi contribuire a ridurre i livelli di povertà energetica.

Più a nord, nei Paesi Bassi, la Federazione per i fornitori di alloggi sociali olandese, AEDS, gestisce un terzo del parco edilizio del paese, e ambisce a riqualificarlo in modo che diventi *carbon neutral* entro il 2050, pur continuando a mantenere gli alloggi a prezzi accessibili.

Nella quarta città più grande della Danimarca, Aalborg, i lavori di rigenerazione urbana di quartieri che ospitano persone socialmente vulnerabili hanno contribuito a trasformarli, ora sono caratterizzati da un'ampia mixité di residenti, per cui il reddito familiare medio è aumentato del 19% nel periodo 2011-2017, mentre per il comune di Aalborg l'aumento è stato superiore al 10%.

Alla ricerca di un progetto per una Transizione Energetica equa

Questi diversi esempi a loro modo mettono già in atto la Transizione Energetica in modo equo, ma è necessario un passaggio ulteriore per diffondere questa tipologia vincente di approccio la rigenerazione urbana. C'è bisogno di approfondire quali siano le tecnologie affidabili ed esportabili, di capire quale è la chiave di successi e fallimenti e seguire la strada più adatta in ogni contesto. È inoltre necessario trovare un equilibrio tra gli obiettivi di ristrutturazione e nuova costruzione e, naturalmente, trovare nuove opportunità di finanziamento per coprire i costi.

In risposta quindi a quanto richiesto dal Green Deal e dall'AHI, è stata avviata una partnership tra dieci soggetti coordinati da Housing Europe per formare un *"European Affordable Housing Consortium"*, costituito da:

1. Fornitori di alloggi sociali, cooperativi e pubblici membri della rete di Housing Europe, tra cui Legacoop Abitanti.
2. Città aderenti a Eurocities Alliance for the Green Deal e il settore energetico aderente a Energy cities.
3. Il settore delle costruzioni, rappresentato dalla European Construction and Technology Platform.

Questa partnership mira a diventare un punto di riferimento per un'ondata di rinnovamento davvero innovativa ed equa che concili il potenziale della tecnologia, l'urgenza ambientale e la giustizia sociale. Priorità specifiche del progetto sono:

- Sostegno ai partenariati industriali locali per l'attuazione dei distretti faro.
- Creare un hub di competenze, networking e trasferimento di conoscenze per la ristrutturazione di distretti di alloggi sociali e a prezzi accessibili: è prevista la creazione di una comunità europea di mentori (esperti) con una vasta esperienza in circolarità, coinvolgimento degli abitanti, finanziamento, digitalizzazione e smart living.
- Fornire consulenze in merito a finanziamenti sostenibili, gli standard per la riqualificazione di quartieri residenziali a prezzi accessibili.

Legacoop Abitanti in particolare sarà coinvolta nella fase di redazione di linee guida per guidare i partenariati locali verso la pianificazione e l'attuazione di progetti faro, con indicazioni di natura tecnica, normativa, finanziaria, e un modulo riguardante l'innovazione sociale.



07

**Le sfide europee
del Green Deal per
l'Housing Sociale**

di **Julien Dijol**
Responsabile Politiche Housing Europe

L'ultimo rapporto dell'IPCC sui cambiamenti climatici riporta che "tutti i settori dell'economia globale, dall'energia a quello dei trasporti, dagli edifici al settore alimentare, devono apprestarsi a cambiare drasticamente e velocemente e che sarà necessario ricorrere a nuove tecnologie, tra cui la tecnologia a idrogeno e il *carbon capture and storage*⁷": nel frattempo, i rappresentanti politici europei stanno discutendo nuove norme relative agli edifici, in particolare, quelle relative a quali dovrebbero essere requisiti prestazionali per essere in linea con la politica climatica europea. In questo contesto cruciale e preoccupante, è importante ricordare il ruolo dell'edilizia sociale, cooperativa e pubblica e mantenere uno sguardo lucido e vigile nei confronti delle sfide del settore.

Trend positivo e una chiara ambizione

Cominciamo con una nota di ottimismo: come spiega l'Agenzia Europea dell'Ambiente⁸, "le emissioni storiche di gas serra del settore edilizio dell'UE mostrano un trend in diminuzione dal 2005. Questo è il risultato dell'attuazione di standard più elevati per le nuove costruzioni, di incentivi per aumentare efficienza energetica negli edifici esistenti (ad esempio, attraverso la sostituzione degli impianti di riscaldamento, il ricorso all'isolamento termico delle superficie esterne e l'installazione di impianti di riscaldamento più efficienti), di incentivi per decarbonizzare il settore elettrico ma anche all'aumento della temperatura esterna. Inoltre, tali riduzioni sono state in parte compensate dall'aumento delle abitazioni e da una maggiore metratura media degli edifici. Ci si aspetta che la tendenza alla riduzione delle emissioni continui in futuro (...)."

Nel settore dell'edilizia sociale, cooperativa e pubblica, la tendenza alla decarbonizzazione è ancora maggiore poiché gli appartamenti sono in media il 30% più efficienti dal punto di vista energetico e il 40% più efficienti dal punto di vista idrico rispetto alle abitazioni in libero mercato. Le ragioni di questo primato sono: una buona competenza tecnica nella progettazione, un certo potere di mercato e il rapporto particolare con i residenti.

⁷ <https://www.theguardian.com/environment/2022/apr/04/ipcc-report-now-or-never-if-world-stave-off-climate-disaster>

⁸ <https://www.eea.europa.eu/data-and-maps/indicators/greenhouse-gas-emissions-from-energy/assessment>

⁹ <https://www.housingeurope.eu/resource-1471/housing-europe-s-ambition-to-renovate-4-million-affordable-homes-by-2030>

Tuttavia, è bene non compiacersi troppo in una situazione di emergenza climatica: si ritiene infatti che i programmi di ristrutturazione e decarbonizzazione dovrebbero essere più rapidi e estesi a tutto il settore abitativo. **Ecco perché il settore dell'edilizia sociale, cooperativa e pubblica rappresentato da Housing Europe ha l'ambizione di rinnovare 4 milioni di case entro il 2030⁹** in un modo che consentirà una transizione energetica equa: una transizione energetica che migliorerà le condizioni abitative complessive, la qualità della vita comunitaria e mantenere l'accessibilità economica della vita. L'investimento di fornitori di alloggi sociali, cooperativi e pubblici in questa transizione energetica equa è la migliore garanzia di accettazione sociale e ha molteplici vantaggi economici anche grazie all'effetto scala.

Gli ostacoli e la risposta politica

Questa ambizione deve superare diversi ostacoli, tra cui l'assenza di tecnologie consolidate per ristrutturare gli alloggi in tempi ridotti, l'assenza di garanzie sull'effettivo risparmio energetico, l'esistenza di molteplici problemi di natura sociale/decisionale che frenano all'avvio il processo di riqualificazione, la carenza di unità abitative a prezzi abbordabili, che rende impossibile dedicare tutto il budget disponibile alle ristrutturazioni.

Per superare questi ostacoli, è necessario un contesto politico adeguato. Attualmente, a livello europeo, sono in corso le revisioni di tre direttive di grande importanza per il settore dell'edilizia sociale, cooperativa e pubblica: la Direttiva sull'Efficienza Energetica (*EED – Energy efficiency Directive*), quella sulla Prestazione Energetica degli Edifici (*EPBD – Energy Performance of Buildings Directive*) e la Direttiva sulle Energie Rinnovabili (*RED II – Renewable Energy Directive*).

In base alla **Direttiva sulla Prestazione Energetica negli Edifici**, saranno introdotti nuovi obblighi nel campo delle nuove costruzioni: dal 2030 questi dovranno essere edifici a emissioni zero (ZEB), il che significa che la quantità di energia necessaria (pari a 50 kWh/m²/anno) dovrà provenire da impianti a fonti di energia rinnovabile.

Per quanto riguarda gli edifici esistenti, ci saranno standard minimi di prestazione energetica (MEPS) che tutti gli edifici dovranno raggiungere: questi dovranno essere almeno in classe F entro gennaio 2030 ed in classe E entro gennaio 2033. Inoltre, gli Stati membri dovranno mettere in atto meccanismi volti a finanziare le *deep renovation* (ossia riqualificazioni che consentano di raggiungere standard nZEB in uno o più fasi).

La **Direttiva sull'Efficienza Energetica** prevede che il teleriscaldamento diventi sempre più green, ma contiene anche proposte relative all'obbligo di rinnovare il 3% della superficie totale annua delle abitazioni pubbliche. La proposta di direttiva invita inoltre gli Stati membri ad intensificare gli sforzi finanziari per le famiglie a basso reddito e l'edilizia sociale.

Il finanziamento di questi nuovi obblighi è una questione centrale e la Commissione europea ha proposto di istituire un **sistema di scambio di emissioni** (*Emission Trading Scheme, ETS*) per edifici e trasporti che da un lato aumenterebbe il costo del combustibile per il riscaldamento ma dall'altro genererebbe

proventi dalla vendita all'asta delle quote di CO₂. Questa proposta è controversa in quanto non vi è alcuna garanzia che gli aspetti positivi superino quelli negativi per le famiglie a basso reddito.

L'emergenza abitativa è un problema presente in tutta l'UE: le persone stanno lottando per pagare gli affitti o per trovare un alloggio. Oltre alla sostenibilità ambientale, l'accessibilità e la disponibilità degli alloggi non sono mai state così importanti. La domanda chiave per il nostro settore è quindi: come possiamo trovare un equilibrio fra questi tre obiettivi?

Dopo decenni di esperienza nel coniugare impatto ambientale positivo e giustizia sociale, i fornitori di alloggi sociali, cooperativi e di edilizia popolare ritengono che l'unico modo per raggiungere gli obiettivi di riduzione delle emissioni di CO₂ del 55% entro il 2030 e di carbon neutrality entro il 2050 sia sostenere un approccio alla decarbonizzazione che tenga conto del contesto specifico anche a livello di distretto.



08

**Partnership
Pubblico Privato:
Cooperative di Abitanti
e Regione Lombardia
per riqualificare
alloggi con progetti
di innovazione sociale**

di **Matteo Busnelli**

Coordinatore Dipartimento Housing Legacoop Lombardia

Nell'agosto 2020 Regione Lombardia ha pubblicato una manifestazione di interesse finalizzata a mettere a disposizione nuove unità immobiliari da destinare alla locazione permanente o alla locazione temporanea, attraverso il finanziamento di progetti presentati da operatori pubblici (escluso A.l.e.r. e Comuni) e operatori privati.

Obiettivo del provvedimento era **rendere disponibili alloggi (e posti alloggio), sfitti e da recuperare**, da qualificare come Servizi Abitativi Sociali (SAS) per rispondere al fabbisogno abitativo di cittadini che non hanno i requisiti per accedere ai Servizi Abitativi Pubblici (SAP) e, al tempo stesso, non sono in grado di sostenere i canoni di locazione del libero mercato.

Il limite massimo del canone per la locazione degli alloggi è stato stabilito dai valori minimi risultanti dagli accordi locali sottoscritti ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431 (cd. Canone concordato).

Il finanziamento di Regione Lombardia prevedeva un contributo a fondo perduto, concedibile nella misura del 100% delle spese rendicontate e in base alla durata del vincolo di destinazione d'uso a SAS: da un minimo di 300 €/mq nel caso di vincolo per 8 anni a un massimo di 600 €/mq nel caso di vincolo per 25 anni.

Interessanti i criteri di valutazione delle domande che qui di seguito riassumiamo e che rappresentano l'esito di un confronto tra Regione Lombardia e i portatori di interesse (Legacoop Lombardia in primis):

- Intensità del fabbisogno abitativo rilevato a livello territoriale del comune e capacità di incrementare i servizi abitativi sociali rispetto al fabbisogno locale.
- **Caratteristiche qualitative e quantitative del progetto e ricadute in termini qualitativi sul contesto urbano** (presenza elementi per efficientamento energetico; dotazione di spazi comuni, valorizzazione e trasformazione delle aree limitrofe, presenza attività proposte aperte al territorio)
- rapidità di realizzazione degli interventi e di attivazione del servizio abitativo.
- Solidità/affidabilità del beneficiario.
- Durata della destinazione d'uso a servizi abitativi sociali delle proposte di intervento.
- **Qualità del progetto di gestione sociale** (presenza elementi di qualità, innovazione e sperimentazione, numerosità delle attività di gestione sociale proposte) tra cui attività di orientamento alla scelta dell'alloggio, attività di accompagnamento all'inserimento nell'alloggio, gestione insolvenze e morosità, gestione e coordinamento delle richieste di manutenzioni ordinarie, promozione di forme di partecipazione sociale, portierato sociale, attività proposte aperte al territorio.

Con particolare riferimento a quest'ultimo punto segnaliamo, come di estremo interesse, il fatto che il **contributo erogabile poteva essere incrementato del 25% in presenza di elementi sperimentali e/o di qualità aggiuntiva del progetto gestionale**.

Dei 19 progetti presentati per il finanziamento, con Decreto del maggio del 2021, 16 sono stati ammessi a finanziamento. Tra questi ultimi, **10 sono stati presentati dalle cooperative di abitanti aderenti a Legacoop Lombardia – per un contributo complessivo pari a circa 9 milioni di euro** – e prevedono la messa a disposizione di **223 alloggi** oltre a **38 posti alloggi per giovani lavoratori e studenti**.

Non sono solo i numeri a rappresentare la validità dell'opportunità potenziale che il percorso rappresenta per le cooperative e per i destinatari portatori di bisogno abitativo: **la qualità e l'innovazione dei progetti gestionali presentati dalle cooperative ha avuto difatti un ottimo riconoscimento nel corso dei processi valutativi di Regione Lombardia**.

Riportiamo, di seguito, a solo titolo di esempio, alcune attività ed iniziative proposte che raccontano di come la cooperazione di abitanti, nel solco della sua tradizione di soggetto protagonista di percorsi di coesione e inclusione sociale nei territori su cui insiste, sia in grado anche oggi di leggere i bisogni dei soci e dei cittadini e di darne risposte innovative e di qualità.

Servizi ed attività per i soci

- Attenzione al **tema della morosità**, che spesso vede coinvolte le persone più fragili attivando strumenti interni o collaborando con le Istituzioni, proponendo forme alternative di aiuto alle famiglie in difficoltà.
- Monitoraggio, ascolto, compagnia, servizio di spesa a domicilio e accompagnamento alle visite mediche, presenza di **custodi sociali** e **mappatura trimestrale delle fragilità emerse e prese in carico** sono le principali attività svolte dal servizio.
- **Bike sharing cooperativo**, attraverso cui la Cooperativa mette a disposizione delle biciclette ai propri soci a titolo completamente gratuito.
- **Punti acqua** nei complessi residenziali per mettere a disposizione distributori d'acqua potabile gratuita.
- **Condivisione degli elettrodomestici**, ingombranti e di utilizzo saltuari.
- **Attività di mediazione tra inquilini** offrendo ai soci un servizio capace di attenuare eventuali problematiche derivanti da dinamiche di vicinato.
- Servizi rivolti ai soci di prevenzione e sicurezza abitativa a sostegno di anziani o persone in difficoltà.
- Sportelli di assistenza fiscale e amministrativa e patronato.
- Attività di **portierato sociale**.

Servizi ed attività per i quartieri

- Promozione di **attività culturali** attraverso la gestione di teatri di rilevanza cittadina e di centri culturali nei quali vengono organizzati corsi, eventi, momenti conviviali e di socialità, oltre che essere messi a disposizione dei soci o degli abitanti per l'organizzazione di piccole iniziative proprie.
- Centri estivo e invernali per minori.
- Attività di doposcuola.
- Spazi comuni negli edifici con funzioni di hub per progetti di vicinato e laboratori di quartier.

Le progettazioni presentate non solo hanno previsto il potenziamento e la messa a sistema di attività e servizi che le cooperative di abitanti promuovono da sempre, bensì hanno rappresentato anche l'occasione di pensare e progettare innovazione con particolare riferimento:

- Ai target di riferimento dei destinatari delle iniziative (una delle progettualità riguarda l'abitare giovanile collaborativo).

- Alle attività per il territorio: in particolare un progetto che coglie l'opportunità che offre la presenza di una vasta area a verde prossima al nucleo residenziale oggetto di recupero edilizio e che prevede la sperimentazione di forme di **produzione sostenibile** – orti, piccola falegnameria, eventuale ciclofficina – che possano diventare strumenti di socializzazione e formazione, sensibilizzazione alle tematiche ambientali e forse embrioni per nuove opportunità di lavoro al servizio della comunità.

A livello associativo, prima il percorso di interlocuzione con Regione Lombardia e poi di accompagnamento di alcune cooperative alla presentazione dei progetti ci ha consentito di effettuare una **valutazione dei processi di partenariato pubblico-privato mettendo in evidenza sia elementi di forza che di criticità**.

Tra i primi rileviamo certamente: **la posizione di ascolto e di confronto con i portatori di interesse con cui si è posta Regione per la costruzione della Manifestazione di Interesse**; il riconoscimento da parte delle istituzioni dell'importanza dei percorsi di gestione sociale legati ai temi dell'abitare; **l'ulteriore conferma che quando si tratta di promuovere iniziative per offerta abitativa sostenibile, in particolare in locazione, la cooperazione continua a rappresentare un interlocutore rilevante ed autorevole**.

Al tempo stesso è essenziale porre l'accento su **alcune criticità** la cui valutazione potrà essere di aiuto in future programmazioni. Ci riferiamo in particolare alle **tempistiche e procedure del "pubblico" per attuare le varie fasi del processo che rischiano di compromettere gli obiettivi, non solo economici e finanziari, delle progettualità presentate**. Un elemento su tutti: solo in queste settimane (aprile 2022), dopo quasi due anni dalla pubblicazione della Manifestazione di interesse e dopo un anno dall'approvazione delle graduatorie, si sta procedendo alla sottoscrizione delle convenzioni tra Regione, Soggetti attuatori e Comuni per avviare le attività previste.



09

**L'esperienza del Board
per la Rigenerazione
Urbana di Legacoop
Emilia-Romagna**

di **Barbara Lepri**
Direttrice Legacoop Emilia-Romagna

Nel marzo del 2019, al termine di un percorso formativo svolto negli anni 2017-2018 da Legacoop Emilia-Romagna con il supporto didattico e scientifico di Audis, si è consolidato il funzionamento di un Board creato per la gestione del cantiere sulla Rigenerazione Urbana, un tavolo attivo che si è contraddistinto per un animato dibattito in merito alle principali condizioni che determinano successo e insuccesso dei processi di rigenerazione urbana, sia riguardo agli interessi pubblici sia rispetto a quelli privati.

Il confronto ha evidenziato gli elementi ostativi presenti nel sistema italiano e alcuni strumenti indispensabili per attuare la rigenerazione urbana su vasta scala: dall'ambizione di passare dal *Masterplan* chiavi in mano al **progetto incrementale**, dalla centralità del progetto urbanistico a quella del processo di rigenerazione, dalla programmazione tecnico-finanziaria alla sua dimensione strategica, dalla gestione tecnica degli interventi alla costruzione della governance.

I soggetti presenti al Board, coordinato da Legacoop Emilia-Romagna e costituito da soggetti pubblici (amministrazioni locali e regionali) e soggetti privati (istituti di credito, centri di ricerca, enti di formazione, cooperative, associazioni datoriali) autocandidatisi quali interlocutori attivi e propositivi di percorsi collaborativi, hanno dato avvio ad un programma di lavoro che vede tra i suoi obiettivi primari:

- Innescare processi di sollecitazione "dal basso" attraverso percorsi formativi indirizzati a soggetti privati e pubblici, per supportare la riconversione delle competenze nel mercato del lavoro, stimolare riconoscibilità e diffusione culturale dei modelli di intervento, contribuire alla costruzione di un nuovo orizzonte di sviluppo rigenerativo (urbano e sociale) anche attraverso nuove forme di finanziamento.
- Utilizzare *bonus* fiscali per far discendere la visione sistemica di città rinnovata o, meglio, ritrovata, oltre ad intervenire sull'efficientamento e messa in sicurezza sismica degli edifici.

L'attività del Board ha permesso di arrivare alla presentazione di un "**Manifesto**" per un Patto per la Rigenerazione Urbana, presentato nel corso di **una iniziativa di forte impatto comunicativo** tenutasi ad ottobre 2021 nella spazio di Rigenerazione Urbana di Bologna "Dumbo", in collaborazione con la Regione Emilia-Romagna, che ha coinvolto più direttamente decisori pubblici e imprenditoriali attraverso tavoli di confronto su possibili progettualità da presentare nell'ambito del Bando Rigenerazione Urbana 2021, facendo convergere attenzioni, consapevolezze e culture che **l'iniziativa sperimentale, formativa e di progetto di Legacoop ha saputo sollecitare.**

Con il "Manifesto" il *Board* della Rigenerazione Urbana ha inteso *promuovere* e realizzare una azione di rigenerazione urbana **e territoriale** diffusa e penetrante nel corpo dell'Emilia Romagna, capace di assicurare le più estese condizioni di sostenibilità sociale e ambientale dell'insediamento abitativo e *delle diverse funzioni urbane*, intervenendo *contestualmente* sulle **prestazioni di qualità sul patrimonio** immobiliare esistente e sugli **spazi pubblici** per ottimizzarne le prestazioni in termini di **efficienza energetica e sostenibilità ambientale**, di **accessibilità e fruibilità sociale, di animazione e qualità culturale ed estetica.**

La sperimentazione del Board condotta da Legacoop Emilia-Romagna ha imboccato la strada giusta, ma **il traguardo non è certo vicino** e raggiungerlo richiederà tempo e un investimento culturale ed economico ingente che deve essere compiuto dall'intera società regionale per rigenerare e integrare il campo delle competenze tecniche presenti nelle imprese e nella pubblica amministrazione per **adeguarli alle sfide imposte** dalla Rigenerazione Urbana e territoriale.

Ciò è particolarmente urgente su alcuni aspetti, quali quelli che riguardano la concreta disponibilità delle discipline economico-finanziarie nel bagaglio culturale e professionale dei rigeneratori, la messa a punto di **competenze tecniche trasversali e di strumenti di co-progettazione** con cui affrontare le sfide ambientali e di innovazione sociale e quella di sistemi di valutazione con cui accompagnare efficacemente le trasformazioni nel tempo, attraverso percorsi formativi *on the job* e processi di apprendimento organizzativo che consentano la taratura e l'aggiornamento progressivo degli obiettivi e dei traguardi, attraverso una **formazione continua.**

Il percorso del Board della Rigenerazione Urbana ha nuovi banchi di prova e obiettivi all'orizzonte – l'implementazione del già realizzato **Glossario della Rigenerazione Urbana**, ad esempio, oltre a nuovi eventi formativi da realizzare in collaborazione con enti pubblici e privati – per testare la solidità delle ambizioni che vogliamo suscitare e il consenso che queste sapranno condensare nel corpo della società regionale.

10

**Focus Cooperativi:
Andria, Case Popolari
Mancasale e Coviolo,
Unicapi, Di Vittorio, Abitare,
Abitcoop Modena, UniAbita**

Andria cooperativa di abitanti – Correggio (RE)

Andria è una cooperativa di abitanti fondata nel 1975 a Correggio: per anni ha svolto il compito di organizzatore della domanda e di gestore di processi edificativi, permettendo a molte famiglie di acquistare la loro prima casa. Nel corso del tempo la Cooperativa Andria, il cui nome è ispirato da una delle città invisibili narrate da Italo Calvino, ha elaborato nuovi riferimenti per la progettazione dei quartieri avendo come priorità la sostenibilità ambientale, urbanistica, sociale ed economica e la qualità complessiva degli interventi.

Rigenerazione Urbana – Casa Mia/Casa Claudia e Laboratorio Caleidoscopio

Nel 2019 la cooperativa Andria ha partecipato al Bando "Housing Sociale promosso dalla Regione Emilia – Romagna presentando il progetto del **Quartiere – Laboratorio "Caleidoscopio"**. Si tratta un **intervento** molto articolato di **riqualificazione urbana** di un'area su cui insistevano edifici dismessi, già di proprietà comunale, e di completamento di un più ampio comparto della città – in cui Andria aveva realizzato altri quartieri negli anni passati – **sul quale si è innestato un ampio progetto di innovazione sociale** che mira a dare risposte concrete alle esigenze abitative di diverse tipologie di famiglie e alle fragilità, tra cui in particolare le persone con disabilità, con la convinzione che **un quartiere che sa ascoltare e accogliere i più deboli è un quartiere che esprime maggiore qualità per tutti**. La grande sfida di innovazione sociale è quella di realizzare un ambiente che accolga persone con abilità differenti e che, attraverso spazi di condivisione, crei opportunità d'incontro e di arricchimento reciproco.

Il progetto, nella sua complessità, è stato reso possibile da una virtuosa **partnership fra attori pubblici e privati** che a vario titolo hanno contribuito alla realizzazione. La cooperativa ha acquistato dal Comune di Correggio, con un bando pubblico, l'area di ristrutturazione urbanistica per realizzare il nuovo intervento di Housing "Caleidoscopio"; ha curato la progettazione di "Casa Mia/Casa Claudia" – una casa accogliente in cui potranno risiedere ragazzi con diverse abilità e segue i lavori di realizzazione dell'intero comparto; inoltre ha proposto, nella convenzione urbanistica, la realizzazione del centro di comunità "Laboratorio Caleidoscopio" – attiguo alla Casa del Dopo di Noi - raddoppiando la superficie prevista per gli spazi condominiali dagli standard urbanistici del PRGC per le più tradizionali: da 27 a 54 mq.

La Fondazione "Dopo di Noi" di Correggio ha condiviso con le famiglie il progetto di "Casa Mia/Casa Claudia" e ha raccolto i fondi necessari per la realizzazione di questo un luogo che potrà accogliere cinque persone disabili che sperimentino la propria autonomia di vita e dispone già dello spazio per costruire in futuro altri spazi di residenza, e non solo, a favore dei ragazzi e delle ragazze con diverse abilità.

L'Amministrazione comunale di Correggio ha messo a disposizione della Fondazione "Dopo di Noi" gratuitamente un'area in diritto di superficie per 30 anni per realizzare "Casa Claudia" e ha condiviso la proposta di Andria di allestire parte dei servizi comuni all'interno dell'attigua sala-centro di quartiere dando vita al progetto "Laboratorio Caleidoscopio" con lo scopo di favorirne l'integrazione nella comunità.

La Regione Emilia-Romagna ha dato il suo contributo con delle risorse che premiano la condivisione e l'integrazione sociale. L'intera comunità – fondazioni, associazioni, gruppi e famiglie – ha creduto fortemente nel progetto promuovendo iniziative (cene, camminate, feste di quartiere ecc...) finalizza-

te alla raccolta di fondi e donazioni per la concreta realizzazione del progetto "Casa Claudia". AUSER ha assunto l'impegno per il servizio di trasporto dei ragazzi e ragazze, garantendo la mobilità necessaria per le attività esterne. Diverse realtà dell'associazionismo stanno raccogliendo fondi per dotare la casa di un apposito pullmino e per continuare a sostenere la Fondazione nei costi di gestione della Casa.

La Fondazione Dopo di Noi, nel tempo, ha affidato ad alcune cooperative sociali del territorio di Reggio Emilia – tra cui CORESS e Dimensione Uomo – la gestione delle attività di "week end" e "settimana" coi ragazzi diversamente abili in convenzione con l'Unione dei Comuni "Pianura Reggiana" e l'ASL distrettuale, preludio fondamentale per la fase d'avvio del "dopo".

FIGURA 9 – PLANIMETRIA GENERALE "LABORATORIO CALEIDOSCOPIO"



Il contesto urbanistico e sociale di questo innovativo progetto è caratterizzato dalla presenza di alcune importanti realtà:

- 1 Quartiere "CALEIDOSCOPIO" composto da 23 abitazioni antisismiche e "a energia quasi zero" che sorge in zona di riqualificazione urbana, con l'obiettivo di recuperare un'area dismessa, ricucire il tessuto urbanistico, dare un'identità all'isolato, permettere la fruizione pedonale e ciclabile e degli spazi verdi di qualità esistenti e di progetto.
- 2 Quartiere "CORIANDOLINE _ le case amiche dei bambini e delle bambine". Quartiere esistente, composto da 20 abitazioni "magiche", frutto di processo di progettazione partecipata con i bambini e le famiglie e con la straordinaria partecipazione di Emanuele Luzzati, concluso nel 2008 con l'inaugurazione delle abitazioni. Ha ricevuto diversi riconoscimenti, tra cui il premio Peggy Guggenheim Impresa & Cultura nel 2001, la Menzione d'onore e l'inserimento nel "Libro d'oro 2014 Europeo dell'Housing" delle buone pratiche, al concorso ERHIN European Responsible Housing Iniziative.
- 3 Quartiere "VIA MANDRIOLO" che rappresenta la continuazione ideale di "Coriandoline", dal quale ha tratto la "filosofia" progettuale, l'impostazione urbanistica e la varietà tipologica.
- 4 e 6 DOPO DI NOI – "CASA MIA/CASA CLAUDIA", la casa accogliente per persone con diverse abilità che si sviluppa completamente al piano terra, con elementi di domotica e un ampio giardino in dotazione.
- 5 LABORATORIO CALEIDOSCOPIO, in adiacenza e direttamente collegato a "CASA CLAUDIA" è stato realizzato un centro di comunità di proprietà della Fondazione "Dopo di Noi" e da questa gestito in collaborazione con due Cooperative Sociali – Accento e Dimensione Uomo – e altre associazioni e famiglie del territorio aderenti.
- 7 ASILO GHIDONI, struttura per l'infanzia che da molti anni rappresenta un'eccellenza nel territorio correggese.
- 8-9-10 ORTI SOCIALI URBANI, SEDE AUSER, RSA.

L'intero progetto è animato dallo spirito di dare concreta attuazione all'obiettivo 11 dell'Agenda ONU 2030 per rendere le città e gli insediamenti umani inclusivi, sicuri, duraturi e sostenibili.

"Casa Claudia" e l'attiguo "Laboratorio Caleidoscopio" verranno inaugurati il 14 maggio 2022 alla presenza delle autorità e di tutta la comunità. Un sogno che finalmente prende vita.



FIGURA 10 – CASA CLAUDIA

BONUS ACQUISTO CASE ANTISISMICHE

Nelle zone classificate a rischio sismico 1, 2 o 3, a seguito di demolizione e ricostruzione di interi edifici, è possibile fruire da parte dagli acquirenti di immobili del cosiddetto **Bonus acquisto case antisismiche** (o **Sismabonus acquisti 1-septies**): consiste in una detrazione pari al 75 o all'85% (a seconda della riduzione del rischio sismico conseguita, rispettivamente pari a una o a due classi) del prezzo riportato nell'atto pubblico di compravendita. La spesa su cui applicare la percentuale, comunque, non può superare i 96.000 euro per unità immobiliare per ciascun anno.

La cooperativa Andria ha dato la possibilità ai propri soci di utilizzare tale bonus in occasione dell'acquisto di circa una decina di alloggi. Infatti, Andria ha completato e assegnato in proprietà undici alloggi di cui due famiglie hanno potuto accedere al bonus ristrutturazione edilizia mentre altre otto hanno utilizzato "Sismabonus acquisti – 1 septies 85%" e una famiglia il "Sismabonus acquisti – 1 septies in versione 110%". Sono in fase di avvio ulteriori 18 alloggi i cui soci acquirenti potranno usufruire del "Sismabonus acquisti – 1 septies 85%".

«Andria è una cooperativa d'abitanti che da oltre 45 anni pone al centro le persone e ha come missione quella di dare forma ai desideri, alle esigenze e anche un po' ai sogni dei soci e degli abitanti. Ascolto, partecipazione e condivisione sono "mestieri" rivoluzionari che concretizzano una metodologia di lavoro originale con cui abbiamo dato vita a progetti abitativi e sociali innovativi, premiati con numerosi riconoscimenti. Un cammino di innovazione che si declina oggi attraverso percorsi allargati di comunità basati su mutualità e responsabilità sociale, lettura dei nuovi bisogni e sostenibilità. Lo spirito con cui lavoriamo per la transizione ecologica e per rendere più umane e inclusive le nostre comunità (Goal 11 Agenda Onu 2030) è quello che Calvino attribuisce agli abitanti d'Andria: "Convinti che ogni innovazione nella città influisca sul disegno del cielo, prima d'ogni decisione calcolano i rischi e i vantaggi per loro e per l'insieme della città e dei mondi."»

Luca Borghi

Presidente Andria Cooperativa di Abitanti

Cooperativa Case Popolari di Mancasale e Coviolo – Reggio Emilia

La Cooperativa Case Popolari di Mancasale e Coviolo si fregia del marchio di **“Impresa storica d’Italia”** della Camera di Commercio, poiché il suo nucleo originario, la Cooperativa Case Popolari di Mancasale, venne fondato nel 1908. Per volontà di un gruppo di giovani socialisti, nel 1908 nasce la “Società Anonima Cooperativa per le Case Popolari di Villa Mancasale”, di lì a poco nel 1914 nascerà anche la analoga “Società Anonima Cooperativa per la Case Popolari di Villa di Coviolo”. I fondatori vogliono dare una risposta ad un bisogno primario, la casa, e contemporaneamente favorire la vita associativa e migliorare le condizioni economiche dei soci.

Nel tempo il patrimonio della Cooperativa si è consolidato sia attorno al nucleo storico a nord della città, sia annettendo nel 2006 con una fusione per incorporazione, la altrettanto storica cooperativa di Coviolo situata a sud-ovest di Reggio Emilia. Ad oggi la Cooperativa conta 69 alloggi, 44 autorimesse, una saletta civica aperta al quartiere ove trova spazio **un fondo di poesia al femminile** curato dall’associazione Exosphere, **un atelier di accoglienza ed elaborazione culturale**, 3 locali commerciali, due magazzini, una palestra con area verde attrezzata e 4 locali ad uso ufficio.

Nel 2010 per festeggiare il primo centenario della Cooperativa è stato pubblicato il volume “Centoanni indivisi” scritto dallo storico Antonio Canovi in cui le memorie dei soci, le vicende e le trasformazioni della cooperativa sono state raccontate attraverso interviste e una ricerca documentaristica.

Da qualche anno la Cooperativa ha intrapreso un percorso di apertura verso la città per interrogarsi sul proprio futuro cercando di intensificare i rapporti con la pubblica amministrazione, in particolare con la Circostrizione di riferimento e il Comune, con altre realtà cooperative anche straniere e con il mondo associativo. Il Consiglio di Amministrazione ha incluso nuovi amministratori e amministratrici, raggiungendo la **parità di genere nel suo organo di governo collegiale**, e si è avviato quel ricambio generazionale che consentirà, sulle orme solide e preziose del passato, di progettare il presente e il futuro.

La crisi finanziaria apertasi dieci anni fa e le ferite che hanno anche recentemente attraversato il mondo cooperativo inducono a lavorare per migliorare la consapevolezza nei soci e amministratori della cooperativa dei principi mutualistici fondativi per motivarli ad una nuova responsabilità collettiva: l’urgenza della povertà materiale e immateriale di molte persone pone di fronte domande quotidiane cui fornire risposte articolate e non scontate. Tenere in equilibrio questo contesto sociale complesso con la sostenibilità economica e ambientale è il compito che la Cooperativa si prefigge, creando un grande processo di educazione collaborativa tra i soci. Nel prossimo futuro l’idea è quella di rispondere alla crescente domanda di alloggi a breve termine per studenti e lavoratori, di promuovere risposte inedite alle fragilità dei grandi anziani e alle esigenze di chi desidera sperimentare nuove esperienze di abitare condiviso. Nuove collaborazioni tra pubblico e privato, con l’adeguato sostegno di politiche nazionali e locali per l’abitare, debbono e possono far nascere progetti capaci di dare alloggio a chi ne ha bisogno in un contesto di relazioni capaci di creare benessere.

Rigenerazione urbana e indagine sociologica

La Cooperativa è partita con un intenso programma di riqualificazione energetica utilizzando gli incentivi del Superbonus e Bonus facciate in trentadue abitazioni: il cantiere al momento è stato avviato e già tre edifici sono stati completati con l’installazione di nuove caldaie, infissi, tende e cappotto. Parallelamente, è stata avviata **un’indagine sociologica affidata ad un team di esperti, tra cui il sociologo urbano dott. Alberto Pioppi e il prof. Antonio Canovi**. La ricerca, il cui inizio è previsto per maggio 2022, si svilupperà anche attraverso il ricorso a strumenti digitali. La fase attuale è quella di progettazione avanzata, di verifica dei soggetti da intervistare, dei dati da raccogliere, degli indicatori da definire per il successivo step di valutazione e monitoraggio dell’impatto.

Il progetto si compendia e si integra attraverso una azione che sarà in parte finanziata attraverso il bando “Nuovi Ecosistemi Sociali” (ESC) promosso dalla locale Fondazione Manodori cui la Cooperativa partecipa assieme a numerosi altri enti (pubblici, privati e del terzo settore). Il progetto avrà la durata di 18 mesi e comporterà anche **azioni di co-design** per produrre esiti da definirsi in corso d’opera.

Poiché le case della Cooperativa sono storicamente colorate da diversi murales, che ne rappresentano un insostituibile tratto identitario, vi è in progetto di commissionare nuove opere in luogo di quelle che purtroppo sono state coperte dall’installazione dei cappotti coibentanti. Un **percorso culturale aperto, di arte pubblica che tratterà il tema della transizione ecologica a completamento del progetto in corso di rigenerazione urbana**: a tal proposito, verrà lanciata una **campagna di crowdfunding** attraverso la consulenza di Art-ER, per ricavare parte dei fondi necessari per la realizzazione delle opere artistiche e far sentire la comunità partecipe e orgogliosa di donare. E’ stato avviato il contatto con un team di artisti di provenienza e caratura internazionale tra cui: Gola Hundun, Kenor, Zosen. Le prime opere si prevede saranno realizzate nell’autunno 2022, una volta finito il cantiere.

“Il patrimonio più prezioso e delicato che abbiamo sono i nostri soci e le nostre socie, che devono essere coinvolti con costante e paziente determinazione, che devono essere ascoltati e che come custodi consapevoli di un bene comune come la Cooperativa devono sentirsi responsabili del suo valore e della eredità da trasmettere alle generazioni più giovani, attivandosi e partecipando alla costruzione di un nuovo mutualismo”.

Roberta Pavarini

Presidente Cooperativa Case popolari Mancasale e Coviolo

FIGURA 11 – 2010, ARTISTI E SOCI, FASE DI ESECUZIONE DEI MURALES



FIGURA 12 – 2010, "MANDALA PROJECTO RITUAL" DI KENOR ZOSEN GOLA E H101



Cooperativa Unicapi – Modena

La Cooperativa Unicapi di Modena, fondata nel 1971 per iniziativa delle organizzazioni cooperative e delle organizzazioni sindacali, è una cooperativa di abitazione a proprietà indivisa che opera nella città di Modena e nei comuni circostanti.

Rigenerazione urbana come riqualificazione del patrimonio

Il parco edilizio di UNICAPI è costituito da varie e differenti tipologie edilizie sia per dimensione, sia per età di edificazione, per ubicazione e per fonte energetica di alimentazione degli immobili. Unicapi ha integrato sia azioni volte al miglioramento dell'efficienza energetica e che all'adeguamento antisismico in ogni procedura di valutazione dei possibili interventi da realizzare sui propri immobili, rivestendo un triplice ruolo:

- Proprietario e gestore del patrimonio.
- Pianificatore e regolatore delle sue attività.
- Promotore e coordinatore di iniziative e campagne di sensibilizzazione informazione e formazione verso le problematiche energetiche.

"Al momento Unicapi ha concluso 6 interventi utilizzando vari incentivi fiscali (Conto Termico 2.0, Eco-Sismabonus e Superbonus 110%) ed ha in corso 5 cantieri che utilizzano il Superbonus 110%. Inoltre sono stati affidati gli incarichi ai Progettisti per ulteriori 8 progetti in altrettanti fabbricati ed infine è allo studio una valutazione sui temi delle Comunità Energetiche. Complessivamente, sono 8 gli interventi relativi ad altrettanti edifici in programma entro il dicembre 2023. Gli interventi effettuati sono di adeguamento sismico con miglioramento di una classe sismica a cui si affiancano il miglioramento di due classi energetiche (sostituzione infissi, cappotto, sostituzione impianto termico) e l'abbattimento delle barriere architettoniche.

Questo importante programma di Riqualificazione del patrimonio edilizio di Unicapi, iniziato nel 2017, rientra tra gli scopi sociali della Cooperativa: ... "Essa ha lo scopo di soddisfare i bisogni abitativi dei soci a condizioni economiche, qualitative e di garanzia migliori rispetto a quelle ottenibili sul mercato", ma non distoglie gli amministratori dalla "gestione ordinaria" dei fabbricati per i quali ogni anno destina circa 400 K Euro per interventi di manutenzione."

Loris Bertacchi

Presidente UNICAPI Modena

Rigenerazione Urbana come protagonisti del Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare

Nell'ambito del Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare del Comune di Modena, Unicapi è tra i protagonisti della rigenerazione urbana in quanto assegnataria di un lotto per la demicostruzione di 48 alloggi in Housing Sociale. Il progetto PINQUA ottempera lo spirito mutualistico e solidaristico di Unicapi con una particolare attenzione alla Gestione Sociale.

FIGURA 13 – RENDERING PROGETTO PINQUA MODENA, INTERVENTO A CURA DI UNICAPI



Il progetto riguarda la proposta di **residenze di proprietà indivisa pensate come servizio pubblico** che si apre al contesto interpretando le condizioni insediative. L'occasione di insistere su un'area compresa tra Via Nonantolana e il Parco XXII Aprile ed a fianco di altre residenze pubbliche consente infatti di mettere in valore questa vocazione articolando la morfologia dell'area come occasione di dialogo e apertura al quartiere. Lungo il confine con l'area ERP corre un nuovo percorso diagonale ciclopedonale mentre sul lato nord un secondo percorso ciclopedonale collega l'area di parcheggio di servizio alla scuola con il parco pubblico. Sul lato ad Est il verde è di natura condivisa e vengono disposti per tutta la lunghezza dell'edificio residenziale servizi condominiali e spazi per i quali immaginare destinazioni di servizi anche aperti al quartiere. Sono presenti un padiglione collegato al piano terra dell'edificio che dialoga con il Parco pubblico in corrispondenza dal previsto biomarket all'aperto. Grazie ai posti auto interrati, il sedime asfaltato è ridimensionato lasciando aperta gran parte dell'area (circa il 78% con solo il 22% di asfalto) offrendo 2000 mq di superficie verde, di cui 1730 mq di uso condiviso e 270 di uso pertinenziale: questo presenta evidenti **vantaggi ambientali e della qualità urbana** in ottica di riduzione degli effetti di isola di calore, riduzione delle problematiche di scarico delle acque piovane in occasione delle piogge torrenziali collegate ai cambiamenti climatici.

Il progetto per l'accoglienza delle famiglie numerose e delle fasce fragili in un'ottica collaborativa: una strategia flessibile di relazione e di supporto

L'intervento propone soluzioni abitative mirate a dare risposta alle fasce deboli e alle famiglie numerose. Quattro alloggi al piano terra presentano l'opportunità di utilizzo di giardini pertinenziali e potranno consentire l'insediamento di nuclei con difficoltà motorie. La testa nord presenta su tutti i livelli un sistema di tre alloggi pensati sia per un utilizzo separato sia per un utilizzo parzialmente o completamente connesso. Unicapi vorrebbe utilizzare un sistema di tre residenze autonome ma collegate ideale per **sperimentare una serie di scenari sociali solidali**. Ad esempio, collegando due trilocali e un bilocale per cui nei trilocali potrebbe insediarsi una famiglia numerosa e nel bilocale una coppia (ad esempio anziani nonni o parenti o ancora amici), si potrebbe attivare una reciproca azione di supporto e compagnia. Questa soluzione estremamente flessibile consentirà di dare una risposta innovativa e sussidiaria alle esigenze sociali di integrazione e di sostegno alle famiglie numerose o a gruppi di anziani assistiti in maniera efficace, discreta e sostenibile.

Lo spazio condominiale in copertura: il tetto – giardino come orti condominiali e il portico condiviso sul parco

Il tetto potrà essere utilizzato, grazie ad un ultimo strato di terreno adeguato, per coltivazioni di orti condominiali che potranno essere offerti agli abitanti. La sottile fascia di terra accessibile direttamente dal percorso perimetrale (da cui si potrà comodamente lavorare per la sua ridotta profondità) oltre a svolgere la consueta funzione tecnica e isolante potrà quindi essere un elemento di attrazione e di socialità capace di stimolare una condivisione produttiva del tempo libero degli abitanti. Sul quarto lato, quello corto affacciato a nord, la copertura ospiterà anche uno spazio attrezzabile con una cucina.

Rigenerazione Urbana come (ri)costruzione di comunità

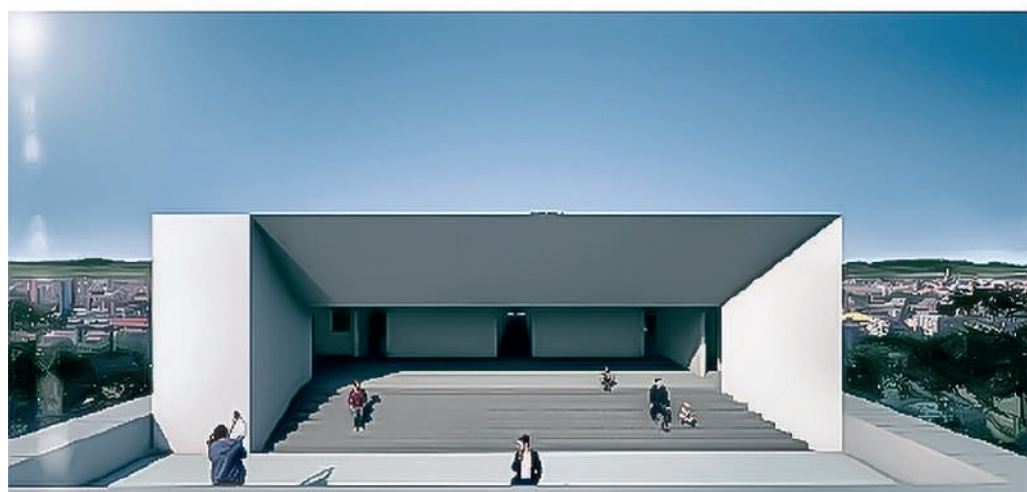
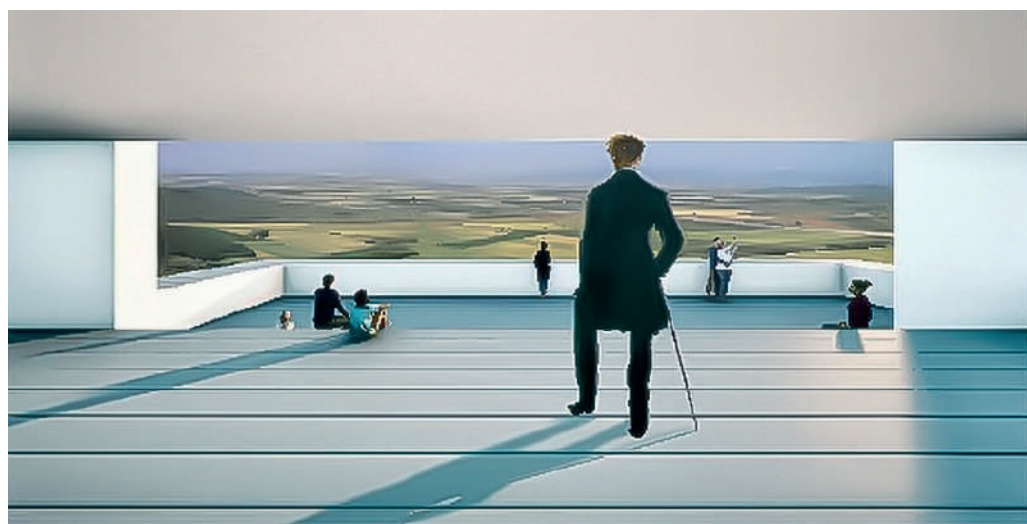
Unicapi è interessata ad approfondire alcune modalità e strumenti di rapporto con i propri soci assegnatari, pertanto sta avviando un'indagine riguardante l'atteggiamento dei soci nei confronti della cooperativa per valutare quali sono i servizi di cui hanno potenzialmente bisogno. L'indagine, a cura del sociologo V. Martinelli e in collaborazione con la cooperativa Libellula, coinvolgerà 933 soci assegnatari, con l'intenzione di costruire una comunità nei casceggiati, di ricucire il rapporto societario che a causa dei turn over nelle abitazioni, nel corso degli anni ha perso lo smalto delle origini. Dopo un primo incontro preliminare, sono state individuate due aree su cui progettare specifici interventi. La prima area riguarda il rapporto tra cooperativa e soci in particolare:

- A** L'atteggiamento dei soci verso la cooperativa, una volta assegnatari. Si tratta di verificare se e quanto l'atteggiamento verso la cooperativa cambi, quanto rimane dell'interesse e della disponibilità iniziali rispetto agli obiettivi sociali, su quali eventuali temi e con quali modalità è possibile implementare il rapporto tra socio e cooperativa.
- B** La disponibilità a concorrere a forme partecipative condominiali, dunque non tanto quelle generali della cooperativa, ma quelle ravvicinate all'interno del gruppo condominiale. Anche in questo caso si tratta di cogliere se il caratteristico slancio iniziale che si verifica al momento della costruzione edilizia e della costituzione del condominio sia destinato a esaurirsi al momento dell'assegnazione o se sia possibile mantenerlo e adeguarlo alle esigenze e disponibilità degli assegnatari.
- C** La definizione di possibili e concreti nuovi servizi rivolti ai singoli e al condominio. Si tratta di cogliere potenziali attività e servizi che ottengono maggiori interesse e disponibilità alla frequentazione o all'utilizzo.

Lo strumento individuato è quello di un sondaggio rivolto agli assegnatari. Questa modalità consente di coinvolgere larga parte dei soci assegnatari e di misurare, cioè ottenere una dimensione quantitativa degli atteggiamenti e delle opzioni proposte nel questionario e che riprenderanno le tre aree sopra descritte.

La seconda area riguarda la sperimentazione a livello di uno o due palazzine condominiali (tra i 18 e i 30 alloggi) di una ricerca/azione volta a progettare per quell'unità possibili attività che diano risposta alle esigenze degli inquilini e creino nuova socialità. Si tratta di verificare le condizioni e successivamente di progettare con gli inquilini attività e servizi. Questo richiederà di raccogliere una disponibilità iniziale presso il condominio e individuare un percorso di incontro e confronto sulle idee e sulle proposte.

FIGURA 14 – RENDERING PROGETTO PINQUA MODENA, INTERVENTO A CURA DI UNICAPI



BONUS FACCIATE

Il *Bonus Facciate 90%* è stato introdotto con la Legge n. 160 del 27 dicembre 2019 (Legge di Bilancio 2020) per agevolare gli interventi finalizzati al recupero o restauro delle facciate esterne degli edifici esistenti, eseguiti entro 31/12/2020. A differenza del *Bonus Ristrutturazioni*, che prevede la sola detrazione Irpef (quindi accessibile ai Soci di Cooperative Indivise) il *Bonus Facciate 90%*, oltre ad aver innalzato la quota del beneficio fiscale, ha reso utilizzabile lo strumento direttamente dalle Cooperative a Proprietà Indivisa, proprio per poter eseguire gli interventi manutentivi necessarie al ripristino del decoro architettonico degli stabili.

Quanto indicato in Legge di Bilancio 2020, è stato confermato dalla Guida Fiscale sul *Bonus Facciate 90%* redatta dall'Agenzia delle Entrate nel mese di Febbraio 2020, alle porte del periodo di *lockdown* dovuto alla pandemia per Covid-19, che ha limitato il tempo di utilizzo dell'agevolazione. Successivamente la Legge n. 34/2020 ha istituito la possibilità di cessione del credito fiscale non solo per i lavori di cui all'Ecobonus 110% e Sismabonus 110% istituito, ma anche per tutte le altre detrazioni fiscali esistenti, potenziando quindi l'effetto del *Bonus Facciate 90%*.

Esperienza Bonus Facciate 90% – Cooperativa G. Di Vittorio – Torino

Il gruppo tecnico della Cooperativa Di Vittorio, stante la scadenza fissate al 31/12/2020, ha raccolto immediatamente la sfida e tra le prime attività svolte alla riapertura post *lockdown* ha immediatamente eseguito una ricognizione del patrimonio edilizio, individuando gli stabili sui quali intervenire.

Il periodo Maggio – Settembre 2020 è stato utilizzato per la programmazione dei cantieri, quindi per la redazione di tutta la documentazione tecnica necessaria all'individuazione delle imprese esecutrici, all'affidamento dell'appalto lavori e degli incarichi tecnici e all'ottenimento di tutti i permessi necessari.

A partire del mese di Settembre 2020 la Cooperativa ha avviato otto cantieri su edifici di proprietà esclusiva ed un cantiere in un Condominio privato ove possiede la maggioranza delle unità immobiliari. Nonostante le difficoltà dovute al reperimento delle maestranze, dei ponteggi e in linea generale di tutti i prodotti edili, causa diretta dell'improvviso incremento lavorativo determinato dai Bonus Fiscali, i cantieri si sono conclusi nella maggior parte dei casi entro il dicembre 2020, con alcune attività finite a gennaio 2021.

Nel corso dell'anno 2021 grazie Legge n. 178 del 30 dicembre 2020 (legge di bilancio 2021) che ha prorogato i termini dei lavori al 31/12/2021, sono stati programmati ulteriori cinque cantieri, quattro dei quali chiusi durante l'anno ed uno nel marzo 2022.

Mentre i lavori erano in corso di esecuzione, la Cooperativa ha raggiunto accordi con gli istituti bancari per poter cedere il credito di imposta maturato, dedicando una risorsa tecnica e, quasi a tempo pieno, una risorsa amministrativa, per la gestione diretta dei rapporti con la società certificatrice al fine di adempiere le richieste legate alle pratiche di controllo che hanno tutte ottenuto esito positivo.

I lavori gestiti dalla Cooperativa, hanno coinvolto sei imprese esecutrici per un importo lavori totale, compreso di oneri professionali, di circa 1.800.000 € generando un credito di imposta di circa 1.600.000,00 €. Le opere hanno riguardato principalmente interventi di rifacimento intonaco dei frontalini balconi e porzioni di facciate, rifacimento pavimentazione balconi, tinteggiature ringhiere e parti murarie facciate, idrolavaggi mattoni a vista, pulizia pannelli facciate ventilate, e sostituzioni pluviali.

Le difficoltà affrontate dalla Cooperativa sono state perlopiù legate all'evoluzione normativa e al conseguente continuo aggiornamento della documentazione tecnica da fornire alla Deloitte che ha certificato il rispetto di tutte le condizioni di cui al *Bonus* e permesso la cessione del credito alle banche, con graduale rientro delle somme impegnate. Le tempistiche ristrette del *Bonus Facciate 90%* hanno richiesto un forte impegno e un grande *tenacia* nella programmazione delle attività, ed una attività di costante sollecito e affiancamento ai fornitori affinché gli impegni assunti fossero rispettati, nonostante il particolare periodo storico dove anche le maestranze hanno dovuto adeguare tutta la documentazione di impresa (aggiornamento documenti di cui al Dlgs 81/2008 e s.m. e i.) e le metodologie di lavoro a cause delle restrizioni dovute alla pandemia da Covid, che ha accompagnato tutto il periodo dei lavori.

Attraverso il *Bonus Facciate 90%* la Cooperativa ha potuto raggiungere il suo obiettivo, ovvero quello di accelerare la ristrutturazione di alcuni edifici, sfruttando al massimo i vantaggi fiscali che hanno permesso di abbattere i costi del programma manutentivo.

"La tutela e il rispetto dell'ambiente sono da molti anni uno dei capisaldi del "costruire" della Cooperativa Di Vittorio tant'è che tra i diversi incentivi fiscali messi in campo dai governi, abbiamo utilizzato principalmente il bonus facciate in quanto l'Ecobonus 110%, che prevedeva il doppio salto di classe energetica, era di difficile applicazione sui nostri fabbricati che sono edifici recenti già realizzati secondo il protocollo Itaca che prevedeva requisiti termici più restrittivi rispetto alle norme vigenti al momento della costruzione.

Questa nostra peculiarità non ci impedisce comunque di ritenere lo strumento delle detrazioni fiscali per l'efficientamento energetico la misura più efficace messa in campo negli ultimi anni dai diversi governi che si sono succeduti e la nostra Cooperativa ha utilizzato sia il conto termico che l'ecobonus ordinario per intervenire sull'impiantistica e sull'involucro edilizio di alcuni nostri edifici per abbassare il livello di inquinamento e, non secondario, per ridurre i costi di gestione ai nostri soci.

Le cooperative a proprietà indivisa, più dei singoli soggetti privati, sono in grado di sfruttare al meglio le opportunità che il legislatore può dare per cambiare il mondo ma spesso sono escluse o penalizzate dalle norme invece che essere favorite visto il ruolo sociale che svolgono.

Le cooperative a proprietà indivisa hanno un ruolo sociale che si esplicita anche nel contribuire alla sostenibilità ambientale e, per una cooperativa come la Di Vittorio che è strutturata, risulta più agevole sfruttare al meglio le opportunità che il legislatore può dare per cambiare il mondo ma spesso il legislatore le esclude o le penalizza quando, invece, dovrebbero essere favorite per il loro ruolo e la trasparenza con cui gestiscono i lavori."

Massimo Rizzo

Presidente Cooperativa G. Di Vittorio

FIGURA 15 – TORINO, VIA MORTARA 42, RIQUALIFICAZIONE FACCIATA A CURA DELLA COOPERATIVA DI VITTORIO



FIGURA 16-17 – PINEROLO, PRIMA E DOPO INTERVENTO SULLA FACCIATA, A CURA DELLA COOPERATIVA DI VITTORIO



Cooperativa Abitare – Milano

Abitare Società Cooperativa è una delle più grandi Cooperative di Abitanti dell'area di Milano, nata nel 2011 dall'esperienza di tre società storiche del nord Milano: Edificatrice di Niguarda (fondata nel 1894), Unione Operaia di Affori (1903) e Edificatrice di Dergano (1904). Il patrimonio immobiliare è formato in larga misura da unità residenziali a proprietà indivisa (circa 2.700 alloggi). La Cooperativa beneficia di un tasso di saturazione dei propri alloggi praticamente completo, provvede a rinnovare costantemente la qualità dei propri immobili sia all'interno degli appartamenti, mano a mano che questi si liberano per turn over, sia effettuando regolari interventi manutentivi sulle parti comuni, al fine di preservare una elevata qualità dell'abitazione. Completano l'offerta cooperativa una serie di **servizi alla persona** volti a soddisfare bisogni ed interessi dei Soci stessi e della comunità in cui la Cooperativa opera attraverso la creazione di una rete di relazioni con realtà aventi scopi e finalità complementari a quelli della Cooperativa stessa.

L'istituzione dell'incentivo cd. Superbonus 110% ha colto subito l'interesse della cooperativa, da sempre particolarmente attenta agli aspetti ambientali e del contenimento energetico, come dimostra anche la realizzazione di numerosi impianti fotovoltaici già presenti sui tetti dei vari caseggiati.

Dal **punto di vista tecnico**, gli interventi attivati sono volti a sfruttare l'ampio ventaglio di opportunità offerto dal Superbonus e si concentrano nel rifacimento delle facciate esterne tramite la posa di cappotti termici, nella sostituzione dei vecchi impianti di riscaldamento con nuovi sistemi geotermici, che sfruttano l'acqua falda come fonte di calore, quali interventi "trainanti". Questi saranno accompagnati da quelli "trainati", ossia la completa sostituzione di serramenti, portoncini d'ingresso degli alloggi e tapparelle, il potenziamento o l'installazione ove non presenti di impianti fotovoltaici, la messa in funzione di colonnine di ricarica per veicoli elettriche e la realizzazione di nuovi ascensori, laddove non presenti, o adattando impianti già presenti alle norme di abbattimento delle barriere architettoniche.

Gli incentivi fiscali atti a perseguire il miglioramento energetico e il consolidamento antisismico, permettono inoltre alla Cooperativa di attivare interventi sui manti di copertura dei tetti tramite la posa di pannelli isolanti. Per tal motivo, sfruttando le attuali normative urbanistiche in essere che incoraggiano il recupero dei sottotetti a fini abitativi e le lavorazioni di consolidamento strutturale dei tetti, Abitare Società Cooperativa ha deciso di realizzare nuovi alloggi, evitando il cosiddetto "consumo di suolo".

Tutte queste lavorazioni permetteranno alla Cooperativa di raggiungere un completo rinnovamento energetico e strutturale del proprio patrimonio, garantendo **sostenibilità ambientale** e riduzione dei costi di gestione e manutenzione dei propri impianti e alloggi.

Dal punto di vista del **coinvolgimento sociale**, questi interventi vedono come protagonisti indiretti i soci assegnatari e le loro famiglie, che necessariamente devono subire il disagio che comporta la presenza di un cantiere nel proprio stabile. Si è pertanto provveduto a incontrare periodicamente i **'Consigli di Quartiere'**, che sono la prima interfaccia da/verso i soci, per presentare loro gli esiti degli studi dei progettisti ed attuare ed avviare un confronto con loro, per ascoltare i suggerimenti e valutare le soluzioni. Parallelamente è stata avviata una capillare e continua comunicazione ai soci, ai quali sono stati illustrati i dettagli e i tempi del progetto, le modalità esecutive, i componenti e i materiali utilizzati, al fine di fornire informazioni sui cantieri in corso e sui risparmi attesi a seguito dei vari interventi di efficientamento energetico.

"Il tentativo di coniugare la crescita culturale e democratica del corpo sociale, sostenere con una importante rete di servizi alla persona le fragilità presenti in numerosi nuclei familiari, unitamente alle sensibilità sulle molteplici tematiche dell'ambiente, della sostenibilità economica ed energetica hanno come scopo primario quello di offrire alle generazioni future un abitare migliore, un passaggio di testimone fondato su valori ed esperienze che possano mettere al centro i bisogni e le necessità di migliaia di socie e soci, il vero patrimonio della Cooperativa."

Silvio Ostoni

Presidente Abitare società cooperativa

Cooperativa Abitcoop – Modena

FIGURA 18 – VILLAGGIO COOPERATIVO DI VIA GRAZIOLI 33 – SALA COMUNE



FIGURA 19 – TEATRO NEI CORTILI 2020 , CORTE VIA ZANOLI 15: SPETTACOLO PAOLO ROSSI



L'approccio "green" al tema dell'abitare da parte di Abitcoop risale al 2004, con l'inizio della partnership fra la cooperativa e l'Agenzia altoatesina KlimaHaus® CasaClima: consapevole che le abitazioni sono responsabili per il 40% del consumo energetico, e delle correlate emissioni inquinanti nell'aria, Abitcoop coglie molto prima di altri la necessità di passare a criteri costruttivi orientati alle tecnologie verdi e alle energie pulite e, aderendo alla standard CasaClima, inizia a realizzare costruzioni energeticamente più efficienti, che soddisfano la necessità di ridurre tanto i consumi quanto le emissioni grazie all'utilizzo di tecnologie all'avanguardia e materiali che consentono di raggiungere un elevato benessere abitativo. Nel tempo, questa nuova, e lungimirante, cultura del progettare e del costruire si è riflessa nell'adozione da parte di Abitcoop di politiche aziendali e best practice che, rafforzate dai principi che contraddistinguono il modo cooperativo di fare impresa, l'hanno portata a caratterizzarsi per la spiccata centralità dei temi della sostenibilità nel suo agire quotidiano. Fino agli anni più recenti quando, alla luce dei 17 goals dell'Agenda ONU 2030, Abitcoop ha deciso di sistematizzare, misurare e comunicare le azioni e i miglioramenti via via raggiunti sul versante della sostenibilità. Nel 2019 la cooperativa ha presentato il suo primo bilancio sociale, in cui rendiconta gli 8 obiettivi scelti: 3 salute e benessere, 4 istruzione di qualità, 5 parità di genere, 7 energia pulita e accessibile, 8 lavoro dignitoso, 10 ridurre le disuguaglianze, 11 città e comunità sostenibili, 12 consumo e produzione responsabili. Il metodo adottato si è

sviluppato in tre fasi: analisi dei comportamenti adottati, introduzione di modifiche per il miglioramento dei risultati, monitoraggio dei traguardi raggiunti. Di seguito un elenco delle principali azioni messe in pratica dalla cooperativa: sul versante della salute, Abitcoop sostiene con donazioni liberali associazioni che si occupano delle donne che vivono in paesi a rischio; dal punto di vista dell'istruzione, oltre 50 mila euro sono stati destinati, fra il 2012 e il 2021, a premiare 65 soci e figli di soci che si sono distinti per merito nel percorso di laurea, mentre sul versante interno si è investito sulla formazione continua del personale destinando ad essa – nel solo 2020 – oltre 900 ore. Soddisfatta la parità di genere con oltre il 50% di dipendenti donne, mentre si punta a garantire il 40% di quota femminile nel prossimo CDA. Numerose poi le scelte orientate a preservare l'ambiente: dall'impianto fotovoltaico della sede, che tra l'altro è plastic-free da due anni, alla bici aziendale a pedalata assistita per gli spostamenti del personale, alla riduzione dell'uso della carta – con l'invio del giornale aziendale in formato digitale – all'auto aziendale elettrica. Tanti piccoli gesti che però, se sommati fra loro e se adottati da tutte le realtà – piccole o grandi che siano – possono davvero fare la differenza. E non si ferma, naturalmente, l'evoluzione delle tecnologie applicate alle costruzioni, con l'utilizzo di materiali a minor impatto ambientale, la realizzazione di case no-gas, e l'adesione al progetto europeo Cultural E+.

"il progetto europeo in cui partecipiamo come unico partner italiano è orientato al raggiungimento di uno straordinario traguardo: la costruzione di case che producono più energia di quanta ne consumano. Siamo orgogliosi di aver raccolto la sfida di fare da punto di riferimento insieme ai partner europei per studiare nuove tecnologie che portino verso l'obiettivo ambizioso di case a impatto zero, a testimonianza della nostra voglia di metterci in gioco per migliorare le risposte ai bisogni abitativi dei soci che continua a caratterizzare la nostra cooperativa."

Simona Arletti
Presidente Abitcoop Modena

Cooperativa UniAbita – Cinisello B. (MI)

FIGURA 20 – COLLAGE "VERSO LA SOSTENIBILITÀ" A CURA DI ABITCOOP MODENA



FIGURA 21 – L'AGENDA 2030 DI ABITCOOP MODENA

L'AGENDA 2030 DI ABITCOOP

3 SALUTE E BENESSERE

ASSICURARE LA SALUTE E IL BENESSERE PER TUTTI E PER TUTTE LE ETÀ

- Test sierologici e tamponi per il personale dipendente.
- È stato adottato un **protocollo di regolamentazione** per il contenimento della diffusione del virus: messi a disposizione dei lavoratori i DPI e i prodotti igienizzanti, sono state raccomandate le procedure per il distanziamento nelle parti condivise della sede sociale, adottate procedure per il ricevimento degli esterni nei locali della Cooperativa, sono state attrezzate apposite sale per il ricevimento di due persone al massimo con dotazione di dispositivi di protezione in plexiglass da banco anti droplet, pannelsi e parafuoco ed è stato installato all'ingresso un termoscanner per la misurazione della temperatura.
- Contributi liberali** per la sanità verso Croce Blu di Modena, Azienda USL di Modena e Azienda Osp. Policlinico di Modena.
- Attivazione dello **smart working** (2.641,80 ore complessive di SW svolte nel 2020).

10 RIDURRE LE DISUGUAGLIANZE

RIDURRE LE DISUGUAGLIANZE; RIDURRE L'INEGUAGLIANZA ALL'INTERNO DI E FRA LE NAZIONI

- Partecipazione attiva dei Soci** all'Assemblea anche in modalità online (46 Soci) e alla vita aziendale (19 Cda nel 2020).
- Continuo **aggiornamento del database anagrafica** Soci per garantire a tutti lo scopo mutualistico e una corretta comunicazione su nuovi Bandi, servizi e convenzioni dedicate.
- Attenzione alle esigenze personali** dei dipendenti definito orario di lavoro che permette una maggiore flessibilità per la gestione degli impegni familiari.
- Fondo di solidarietà** (lo 0,5% del valore delle fidejussioni bancarie viene versato al Fondo di Solidarietà come tutela per gli acquirenti) per un valore di 26.589 euro.
- Versamenti al fondo mutualistico nazionale** con l'obiettivo di promuovere e finanziare nuove cooperative o nuove imprese a controllo cooperativo o iniziative di sviluppo della Cooperativa, per un 23.762 euro.
- Contributi per l'associazionismo** Emergency, UDI, ITIS Leonardo da Vinci, Associazione L'Incontro, Associazione Modena Terzo Mondo IDV, Associazione Kabara Legraf, Istituto Storico, AIL, Onlus, Fondazione AIRC, Comune di Nonantola per emergenza alluvione, Gulliver.

4 ISTRUZIONE DI QUALITÀ

ISTRUZIONE DI QUALITÀ; FORNIRE UN'EDUCAZIONE DI QUALITÀ, EQUA ED INCLUSIVA, E OPPORTUNITÀ DI APPRENDIMENTO PERMANENTE PER TUTTI

- Premio di studio Reggiani** € 5.000 per figli di Soci laureati particolarmente meritevoli.
- 912 ore di formazione** complessive svolte dai dipendenti per favorire la crescita personale e le competenze professionali.
- 1 dipendente in MIC.**

5 PARITÀ DI GENERE

PARITÀ DI GENERE; RAGGIUNGERE L'UGUAGLIANZA DI GENERE E L'EMPOWERMENT (MAGGIORE FORZA, AUTOSTIMA E CONSAPEVOLEZZA) DI TUTTE LE DONNE E LE RAGAZZE

- 44% le donne in ambito aziendale** (8 su 18 dipendenti al 31/12/2020).
- 33% le donne nel CDA** (3 su 9 componenti).
- Simona Arletti** Presidente di Abitcoop.

7 ENERGIA PULITA E ACCESSIBILE

ENERGIA PULITA E ACCESSIBILE; ASSICURARE A TUTTI L'ACCESSO A SISTEMI DI ENERGIA ECONOMICI, AFFIDABILI, SOSTENIBILI E MODERNI

- 23.416 Kwh di energia prodotta** nel 2020 dall'impianto fotovoltaico installato nella sede di Modena.
- Efficientamento nei fabbricati per il raggiungimento della **Classe di efficienza A4** e della **Certificazione CasaClima® Classe A** (51 alloggi in costruzione nel 2020).
- Realizzazione fabbricati con impianti **"NO-GAS"** utilizzando fonti di energia rinnovabile.
- Bicicletta a pedalata assistita** 117,60 Kg di Co2 non immessa in atmosfera.
- Colonnina ricarica auto elettriche** installata ed utilizzabile dal 2020.
- Adozione di **auto aziendale ibrida** plug-in benzina.

11 CITTÀ E COMUNITÀ SOSTENIBILI

CITTÀ E COMUNITÀ SOSTENIBILI; RENDERE LE CITTÀ E GLI INSEDIAMENTI UMANI INCLUSIVI, SICURI, DURATURI E SOSTENIBILI

- Edilizia ecosostenibile** con utilizzo del calcestruzzo aneto autoclavato che consente una modalità costruttiva con un minor impatto ambientale dei materiali.
- Case sicure e sostenibili, ristrutturazioni e riqualificazioni energetiche** che coniugano efficienza, sostenibilità ambientale e qualità architettonica, grazie alla realizzazione di interventi e alla consulenza sulla normativa del superbonus 110 di Abitare&Servizi.
- Sicurezza in casa:** convenzioni con Verisure per l'installazione di allarmi domestici e con Assicoop per salvaguardarsi rispetto ad eventi atmosferici e guasti domestici.
- Gestione Bandi per housing sociale** attraverso Abitare&Servizi nel comparto Veciglio.

12 CONSUMO E PRODUZIONE RESPONSABILI

CONSUMO E PRODUZIONE RESPONSABILI; GARANTIRE MODELLI SOSTENIBILI DI PRODUZIONE E DI CONSUMO

- Efficientamento energetico nella sede sociale di Modena** con la produzione di energia rinnovabile dell'impianto fotovoltaico con risparmio emissioni di CO2 per 15220 kg.
- Sede Abitcoop "plastic free"** con erogatore di acqua e borraccia per ciascun dipendente e bottiglia vetro per ospiti e riunioni (non consumati oltre 150 Kg di plastica).
- Raccolta differenziata** in tutti gli spazi della sede Abitcoop.
- Riduzione utilizzo carta:** aggiornamento costante delle mail dei Soci a cui si invierà giornale online (714 kg di carta in meno spediti).
- Involucri biodegradabili:** il giornalino «La Casa» è spedito con involucro Mater-bi, una bioplastica biodegradabile.

8 LAVORO DIGNITOSO E CRESCITA ECONOMICA

LAVORO DIGNITOSO E CRESCITA ECONOMICA; INCENTIVARE UNA CRESCITA ECONOMICA DURATURA, INCLUSIVA E SOSTENIBILE, UN'OCCUPAZIONE PIENA E PRODUTTIVA ED UN LAVORO DIGNITOSO PER TUTTI

- Formazione** continua e personalizzata dei dipendenti per favorire la crescita professionale e le competenze di ciascuno (912 ore di formazione nel 2020).
- Aggiornamenti tecnologici** della struttura aziendale per rendere più efficiente le attività dei dipendenti.
- Rating di Legalità** ★★
- Regolarità pagamenti** nei confronti dei fornitori.
- Flessibilità degli orari lavorativi** per andare incontro alle esigenze familiari dei dipendenti (permessi, gestione degli orari di lavoro, 104 smart working).

UniAbita è una cooperativa di abitanti che ha sede a Cinisello Balsamo (MI): nata nel 2010 dalla fusione di storiche cooperative cinisellesi e sestesi, è oggi una delle più importanti cooperative di abitanti italiane. La scelta unitaria ha permesso, nel tempo, di dar vita a progetti solidali, innovazione tecnologica e a generare preziose risorse per il territorio e per i soci. UniAbita, da sempre, ha a cuore la qualità del vivere in Cooperativa cercando di associare alla gestione del patrimonio iniziative a supporto del progetto sociale e della transizione ecologica.

Nel recente passato si era attivata in interventi di manutenzione straordinaria, sostituendo, ove possibile, il generatore di energia a gas con impianto alimentato a teleriscaldamento e dotando il maggior numero di edifici di pannelli fotovoltaici e solari termici a servizio dell'acqua calda centralizzata. Oggi, a fronte dell'opportunità data dal Superbonus, è determinata a riqualificare energeticamente quindici caseggiati. In particolare, gli interventi riguarderanno:

- La sostituzione di generatori di calore con nuovi funzionanti a condensazione (laddove non sia presente il teleriscaldamento).
- La centralizzazione la produzione di acqua calda sanitaria (dove possibile).
- L'intenzione di rendere gli edifici "gas free", prevedendo anche la sostituzione dei piani a cottura a gas con tecnologia ad induzione.
- La costruzione di un sistema di autoconsumo collettivo attraverso l'implementazione o la nuova installazione di impianti fotovoltaici (dove possibile).
- La definizione di un progetto di riqualificazione urbana attraverso la realizzazione di murales d'autore sulle facciate degli edifici interessati.
- L'abbattimento delle barriere architettoniche tramite l'ampliamento degli impianti elevatori presenti e l'installazione di servoscala.

Oltre a quanto sopra esposto, a latere dei cantieri, sono attualmente in fase di studio alcuni progetti di inclusione, attraverso la realizzazione di spazi dedicati alla socialità, e di sostenibilità tramite:

- La riqualifica dell'illuminazione delle parti comuni con tecnologia a LED.
- L'installazione di case dell'acqua ad uso esclusivo dei Soci abitanti.
- La remotizzazione degli accessi delle parti comuni.
- La predisposizione gli impianti a servizio dei box alla ricarica di auto elettriche.
- La proposta di un progetto cittadino di car sharing.

Rigenerazione urbana – collaborazione con KCity

KCity da oltre dieci anni si occupa di definire, attivare e accompagnare piani e progetti per la rigenerazione urbana attraverso approcci integrati di design strategico, per migliorare la qualità e la sostenibilità delle iniziative reali di trasformazione.

Nel 2020 UniAbita ha avviato una collaborazione KCity, che inizialmente ha affiancato la Cooperativa nella definizione di alcuni progetti volti al recupero di parte del proprio patrimonio, sui territori di Cinisello Balsamo e Sesto San Giovanni, per la realizzazione di nuova offerta di servizi abitativi sociali. I progetti, che sono stati candidati al finanziamento in risposta alla "Manifestazione di interesse

per interventi volti alla realizzazione di nuova edilizia residenziale sociale" di Regione Lombardia (ex d.g.r. 14 luglio 2020 n. XI/3363) e tutti ammessi, hanno studiato la composizione di un mix di offerta capace di integrare alla disponibilità di alloggi anche quella di servizi, intercettando le risorse dei territori e attivando processi di produzione dal basso di forme mutualistiche di welfare di comunità, con l'obiettivo di incidere su territori nei quali il bisogno di soluzioni abitative accessibili incrocia quello di rimettere in moto pezzi di città, ricreare identità, rafforzare reti di prossimità e ripensare il sistema dei servizi, in una logica di maggiore integrazione.

A partire da questo primo input, KCity è tutt'ora impegnata nel supportare una più ampia riflessione sulla ottimizzazione del modello di gestione immobiliare sociale di UniAbita, nel quadro dell'approfondimento del potenziale strategico e della fattibilità delle componenti di innovazione individuate nelle proposte.

Alcuni degli elementi emersi sono stati oggetto di un percorso di discussione e confronto, iniziato a novembre 2021, che ha coinvolto la fitta rete di interlocutori con cui si interfaccia la Cooperativa, percorso la cui finalità sarà quella di istruire un processo di progettazione condivisa, che getti le basi per il rilancio futuro di UniAbita che permetta di continuare a trasmettere i valori della sua tradizione per l'abitare cooperativo.

"Da oltre 100 anni, UniAbita realizza case per i soci affinché sia garantito il diritto alla casa. Una casa che non sia solo uno spazio fisico chiuso ma parte di un territorio vivo e di una comunità di persone. Per questo non abbiamo mai smesso di puntare su format costruttivi e manutentivi sempre più efficienti, dotati di tecnologie all'avanguardia, attente ai territori e all'ambiente, e sul benessere e alla cura delle nostre comunità attraverso servizi e iniziative per il loro sostegno e la coesione".

Pierpaolo Forello
Presidente UniAbita

FIGURE 22-23



11

**Focus tematico:
Comunità
Energetiche
Rinnovabili**

Porte aperte alle Comunità Energetiche

Marco Fazio

Coordinatore Gruppo progettuale Comunità Energetiche della Direzione nazionale

“Per le cooperative è sviluppo economico solo quello capace di generare inclusione, benessere e coesione. Questo è lo sviluppo sostenibile che vogliamo, ponendo al centro del nostro agire l’attenzione all’ambiente, la salvaguardia delle risorse, la riduzione degli sprechi. Ma la sostenibilità, per le cooperative, non è solo ambientale, è piuttosto un paradigma per il futuro delle persone: è inclusione di tutti; è un mercato con imprese impegnate nella continuità tra generazioni. Il nostro essere radicati sul territorio e nelle comunità ci porta a cercare soluzioni capaci di riqualificare le periferie, garantendo un più ampio accesso alla casa, e di sviluppare anche le aree marginali, coniugando agricoltura, turismo, cultura, welfare”

Parte da qui, da uno dei pilastri del documento di mandato di Legacoop, l’attività del gruppo Sostenibilità della Direzione nazionale nel febbraio 2020, partecipato da decine di cooperatrici e operatori di tutti i territori e i settori. La volontà è di mettere a valore tempo, risorse e competenze e sviluppare un lavoro collaborativo per generare idee e progetti capaci di creare e distribuire valore cooperativo. Un confronto di mesi che ha portato ad individuare, in tempi non sospetti, la transizione energetica come prioritaria e a costruire il **progetto “Porte aperte”** per la diffusione di nuovi modelli di fruizione di energia rinnovabile, di generazione di benefici collettivi, di costruzione di rapporti tra energia e territorio, valorizzando l’esperienza e il modello della cooperazione.

La riflessione è partita dalla consapevolezza che le fonti di energia rinnovabile, come sole, vento, acqua, maree, calore geotermico, biomassa, sono fonti energetiche non soggette ad esaurimento. E dalla convinzione che, nella maggioranza dei casi, tali fonti siano più adatte alla **generazione distribuita**, anche in virtù della maggiore diffusione e disponibilità sul territorio della materia prima.

Possiamo definire la **comunità energetica come una forma di aggregazione e condivisione delle responsabilità, nonché dei benefici, che si possono ottenere dalla realizzazione di un impianto di produzione di energia**. Una comunità energetica è costituita da soggetti in grado di produrre, consumare e condividere energia da fonti rinnovabili e può costituire anche un importante strumento di mitigazione della povertà energetica.

Proprio a fronte di ciò abbiamo da subito ritenuto necessario che la cooperazione provasse a marcare la propria distintività in relazione al concetto di energia e al modello di CER che, con il pieno completamento delle norme, sarà sempre più diffuso e pervasivo. “Porte aperte” nasce quindi per sottolineare, nel modo più ampio e chiaro possibile, il portato caratteristico e tipico della cooperazione in termini di benefici sociali, economici, di inclusività. Con una spinta di carattere fortemente pratico per arrivare alla definizione di metodi e strumenti per la creazione di comunità energetiche cooperative.

Sono tre infatti gli obiettivi specifici che il progetto si pone:

- A.** Realizzare supporti metodologici e strumentali per sostenere percorsi di costituzione di comunità energetiche che si basino sul modello cooperativo;
- B.** Aumentare la consapevolezza rispetto all’utilizzo dell’energia da fonti rinnovabili, nelle scelte da cui possono derivare dei nuovi comportamenti, dei benefici economici ed ambientali che possono essere generati nei territori.
- C.** Avviare la sperimentazione di progetti pilota, in particolare su tre tipologie cooperative: di consumo, di abitanti, di comunità.

A ciascun obiettivo si associano diversi risultati attesi, che nel corso dei prossimi mesi contiamo di raggiungere. A partire dalla continua mappatura ed analisi delle esperienze in campo, delle buone pratiche in corso. E dalla raccolta dei dati quali-quantitativi che esse producono su modelli di funzionamento, su modelli tecnici, sui meccanismi di ingaggio del territorio e degli stakeholders, sull’impatto positivo prodotto. Il che comporta, evidentemente, un altrettanto fondamentale lavoro di definizione di indicatori di risultato, di KPI che possano essere utilizzati sia nel dialogo istituzionale che internamente.

Centralità avranno sia il tema della formazione sia quello della conoscenza per aumentare la consapevolezza sulle CER, tramite campagne e webinar, orientando e indirizzando tutti coloro che sono interessati e che però si trovano spinti da sollecitazioni diverse e spesso avvolti in incertezze, ancora di più in questa fase ancora transitoria della normativa. Ad uso di cooperative, comunità e territori saranno messe a disposizione **linee guida e modelli statuari e di finanziamento delle comunità energetiche cooperative**. Arriveremo così alla definizione di strumenti operativi a supporto della fase di avvio e ad azioni di accompagnamento tra esperienze già in essere ed esperienze in fase iniziale e infine alla vera e propria modellizzazione di comunità energetiche.

Un percorso che sarà possibile grazie alla ricchissima rete di competenze interne al mondo Legacoop, negli uffici, sui territori, nei settori e nelle cooperative, che il progetto ha fatto emergere, assieme alle partnership tecniche, sociali, istituzionali che rafforzeremo ed estenderemo.

UniAbita – comunità energetica cooperativa

Sara Capuzzo
Presidente Cooperativa "ènostra"
Pierpaolo Forello
Presidente Cooperativa UniAbita

UniAbita Soc. Coop. è oggi una delle più importanti cooperative di abitanti italiane, con una storia ultracentenaria alle spalle. Il nostro obiettivo è quello di realizzare immobili destinati ai soci in godimento o in vendita affinché sia garantito il diritto alla casa. Lavoriamo ogni giorno con un'attenzione costante al mantenimento e alla cura dei caseggiati, degli spazi comuni anche attraverso l'ammmodernamento degli impianti, la scelta di format costruttivi sempre più efficienti dotati di tecnologie all'avanguardia e attente ai bisogni dei soci, dei territori su cui agiamo e all'ambiente.

La nostra mission crede che nuove forme di autoconsumo favoriranno un più ampio utilizzo di fonti rinnovabili, una maggiore efficienza e una riduzione dei costi per il sistema, aiutando così a supportare anche gli abitanti.

Il nuovo quadro regolatorio – dapprima con l'applicazione dell'art. 42-bis del Decreto Milleproroghe 2020, e successivamente con il Dlgs 199/2021 che ha recepito la Direttiva Rinnovabili 2018/2001 – prevede la formazione di due configurazioni, Comunità Energetica Rinnovabile (CER) e Autoconsumatori di Energie Rinnovabili che Agiscono Collettivamente (AUC), le quali consentono di:

- Supportare la diffusione delle rinnovabili valorizzando al meglio gli spazi disponibili per l'installazione di impianti fotovoltaici.
- Consumare energia elettrica rinnovabile prodotta in prossimità del consumatore.
- Superare il modello di autoconsumo one to one e passare ad un modello basato sulla condivisione di energia.
- Condividere «virtualmente» energia prodotta in loco, senza cioè dover modificare le reti di distribuzione esistenti.
- Produrre benefici socio economici ed ambientali per tutta la comunità.

Le CER contribuiscono inoltre, sia direttamente che indirettamente, al raggiungimento dei 17 SDG (Sustainable Development Goals) fissati dall'Agenda 2030 dell'ONU <https://sdgs.un.org/goals>.

FIGURA 24 – I 17 OBIETTIVI DI SVILUPPO SOSTENIBILE (SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS)



FIGURA 25 – LE CER CONSENTONO DI RAGGIUNGERE DIVERSI SDGs



Vista l'opportunità data dagli sviluppi normativi e la volontà di determinare i benefici di carattere energetico, ambientale, economico e sociale, UniAbita ha approfondito il tema ipotizzando di attuare inizialmente uno o più progetti pilota a partire dai propri immobili. Per farlo ha coinvolto **ènostra**: cooperativa energetica nazionale che produce e fornisce elettricità rinnovabile, sostenibile ed etica e promuove un modello di transizione energetica dal basso, i cui protagonisti sono famiglie, imprese ed enti locali

che possono unirsi in comunità energetiche. A *ènostra* è stato affidato lo studio di fattibilità e l'analisi tecnica su tre asset pilota di proprietà di UniAbita, che ha portato ad un primo dimensionamento d'impianto e ad alcune considerazioni qualitative, riguardando anche una simulazione di costi e benefici potenziali.

In primis sono emerse opportunità e obiettivi specifici secondo i quali il modello UniAbita si presta particolarmente all'attivazione di una comunità energetica rinnovabile in particolare allo scopo di:

- Favorire una transizione energetica equa, desiderabile e accessibile.
- Favorire l'autoconsumo istantaneo di energia rinnovabile e contenere le perdite di rete.
- Ridurre la spesa energetica di famiglie e imprese, con particolare attenzione ai consumatori vulnerabili, in un'ottica di mitigazione della povertà energetica.
- Sensibilizzare i membri della comunità rispetto all'uso razionale dell'energia, ai fini di massimizzare il risparmio energetico.
- Realizzare modelli di produzione diffusa e autoconsumo virtuali replicabili che riconoscano a soci cooperatori, cittadini e realtà connesse (PMI locali, enti terzi...) il ruolo di protagonisti e rispondano alle esigenze dei territori.
- Innescare azioni collettive (a partire dal tema energia) per rivitalizzare – a partire dal "Condominio UniAbita" – la comunità locale, promuovere la tutela dei beni comuni, rafforzare le reti sociali e l'inclusione.
- Costruire relazioni mutualistiche, ove possibile, a vantaggio reciproco tra i soggetti coinvolti (economia collaborativa): cittadini, comunità, soggetti della filiera interessati.
- Trasmettere competenze e formare risorse locali in tema di gestione energetica allo scopo di creare opportunità di lavoro.
- Migliorare la consapevolezza e favorire l'uso razionale dell'energia nel complesso anche attraverso percorsi educativi e di formazione.
- Innescare azioni virtuose e buone pratiche tra i membri. Attraverso il processo partecipato di realizzazione della CER, i soci UniAbita contribuiscono alla transizione energetica come cittadini energetici attivi.

Dopo un'attenta analisi dei fattori specifici di ciascun sito, quali ad esempio ombreggiamenti, irraggiamento, latitudine, angolo di inclinazione e orientamento dei moduli, superficie disponibile, i tecnici di *ènostra* hanno evidenziato in quali situazioni si riscontra il mix di requisiti che consente di realizzare una comunità energetica che, in virtù dell'energia virtualmente condivisa, determini un risparmio energetico ed economico interessante per gli utenti (famiglie e imprese).

In funzione degli scenari emersi, ci si è poi concentrati sui possibili ricavi economici della configurazione e sui possibili criteri di ripartizione dei vantaggi fra i membri energetici e il produttore UniAbita, cercando la massimizzazione dei benefici derivanti dall'autoconsumo, razionalizzando i costi relativi a capex e opex.

In conclusione, il modello di UniAbita rappresenta una potenziale comunità energetica "cooperativa", che prevede il coinvolgimento attivo dei Soci. I siti identificati come idonei prevedono tempi di ritorno dell'investimento interessanti (7-8 anni), e i costi di realizzazione potrebbero essere sostenuti in toto o in parte da terzi cointeressati. I benefici medi stimati per utente possono in prima battuta essere restituiti all'utente stesso oppure essere considerati nel loro insieme, diventando una leva interessante per sostenere servizi agli asset comunitari (es. car sharing condominiale...), potenziando in particolare la costruzione di relazioni mutualistiche a vantaggio reciproco tra i Soci e UniAbita, in una logica di economia collaborativa, ed innescando ulteriori azioni virtuose e buone pratiche tra i membri.

Normativa di riferimento

- > RED II Renewable Energy Directive 2018 2001 del 12 2018.
- > EMD II Directive on common rules for the internal market for electricity 2019 944 del 06 2019.
- > L'art 42 bis del Decreto c d Milleproroghe (legge di conversione 28 febbraio 2020 n 8 del DL 30 dicembre 2019 n 162.
- > D L n 34 del 19 05 2020 (e relativi provvedimenti attuativi).
- > Delibera ARERA n 318 2020 /R/EEL del 04 08 2020.
- > Decreto MISE del 15 09 2020 attuativo dell'art 42 bis del decreto Milleproroghe.
- > Regole tecniche per l'accesso al servizio di valorizzazione e incentivazione dell'energia elettrica condivisa GSE pubblicate il 22 12 2020.
- > Risoluzione n 18 del 12 marzo 2021 Agenzia dell'Entrate.
- > Schema di decreto legislativo recante attuazione della Direttiva 2018 2001 /UE.
- > Schema di decreto legislativo recante attuazione della Direttiva UE 944 2019.
- > D Lgs n 199 e n 210 approvati nel CDM del 04 11 2021 (in GU il 30 11 21).

Il progetto di una Cooperativa Energetica

Massimo Buriani

Direttore della Società cooperativa di abitanti a proprietà indivisa Castello di Ferrara

La cooperativa di abitanti Castello, che ha festeggiato lo scorso anno il 50° anniversario della sua nascita, dispone oggi di 731 appartamenti distribuiti in 24 complessi condominiali in diversi comuni e località della Provincia di Ferrara tutti realizzati in regime di **proprietà indivisa**, di cui: 610 nel Comune di Ferrara; 80 nel Comune di Comacchio e Portograbaldi; 42 nel Comune di Copparo.

La cooperativa dispone inoltre di 19 locali ad uso ufficio o attività commerciale a Ferrara, locati a cooperative sociali, associazioni di volontariato o piccole imprese di servizi, oltre ad un locale ad uso farmacia a Comacchio.

La svolta "sociale" della cooperativa

Nel 2019, per venire incontro alle esigenze sociali e sanitarie della propria base sociale, caratterizzata da forte invecchiamento, aumento dei nuclei monofamiliari e aumento della presenza di malattie croniche, la cooperativa aveva inaugurato uno **sportello di orientamento ai servizi sociali** la cui gestione è stata affidata ad una Associazione di Promozione Sociale (Associazione IntornoaTE-APS) formata prevalentemente da soci volontari della cooperativa. Nel 2021 ha inaugurato inoltre una innovativa **"medicina di prossimità"** con un gruppo di giovani medici di famiglia affiancati da **"infermieri di comunità"**. Queste iniziative, approvate in diverse assemblee dei soci, hanno contribuito a ridisegnare la **"mission"** della cooperativa rappresentando una vera e propria **"svolta sociale"** che ha affiancato ai tradizionali servizi abitativi l'offerta di servizi socio-sanitari per i soci e per gli abitanti dei quartieri limitrofi. Queste attività sono compiutamente riassunte e rendicontate nei **"Bilanci di responsabilità sociale"** del 2020/21.

La svolta "green" della cooperativa

Oltre alle attività sociali la cooperativa aveva avviato, già dal 2019, un programma di riqualificazione energetica dei fabbricati di più vecchia costruzione (fine anni '70) finalizzati al risanamento strutturale ed al risparmio energetico. I fabbricati erano già serviti dal teleriscaldamento alimentato da fonti geo-termiche, ma presentavano elevate dispersioni termiche ed energetiche. L'intervento di riqualificazione, **finanziato da Banca Etica e assistito da contributi del GSE**, ha riguardato prevalentemente la realizzazione di 5 cappotti termici in altrettanti fabbricati comprendenti **oltre 250 alloggi**. A questi interventi si sono affiancati nel 2021/22 altri due interventi di riqualificazione per ulteriori **82 alloggi** grazie ai benefici fiscali previsti dal Superbonus 110%. Cui dovrebbero seguire altri 4 interventi nel 2022 e nel 2023 (complessivi 193 alloggi) se verranno confermate nei prossimi mesi le opportunità del superbonus (leggasi disponibilità delle banche ad acquisire ulteriori crediti). In questi ultimi interventi sono previsti la realizzazione di cappotti termici, la sostituzione degli impianti termici centralizzati con generatori ibridi, la sostituzione di infissi e serramenti e la **installazione di impianti fotovoltaici con batterie di accumulo e colonnine di ricarica**.

Si tratta di una vera e propria **"svolta verde"** per la nostra cooperativa, i cui benefici ambientali ed economici verranno rendicontati annualmente in uno specifico **"Bilancio di sostenibilità ambientale"**.

Ad integrazione e completamento di tali politiche ambientali ed energetiche, la cooperativa Castello intende procedere all'installazione di impianti fotovoltaici e batterie di accumulo su tutti i fabbricati della cooperativa, avvalendosi delle opportunità fornite dalla recente normativa istitutiva delle **Comunità Energetiche Rinnovabili**.

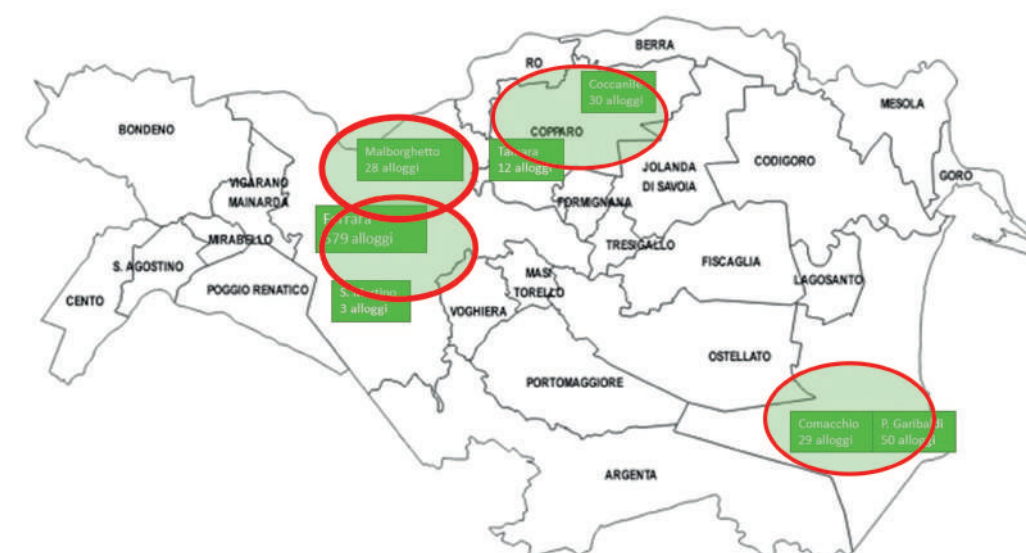
Le Comunità Energetiche Rinnovabili: finalità e vantaggi economici ed ambientali per i soci della cooperativa e per le comunità di riferimento

Le opportunità derivanti dal recepimento della Direttiva Comunitaria 2018/2020 da parte della normativa nazionale, in particolare la L. 8/2020 ed il D.lgs 199/2021, hanno consentito di avviare il percorso per la istituzione di Comunità Energetiche Rinnovabili nei sistemi locali con l'uso di fonti rinnovabili. Le CER sono entità giuridiche basate sulla partecipazione aperta e volontaria da parte di utenti situati nelle vicinanze dell'impianto di produzione rinnovabile della capacità massima di 1 MWh che appartiene alle stesse e che è allacciato alla più vicina cabina elettrica primaria di trasformazione AT/MT. Membri delle CER possono essere sia produttori (producer) proprietari dell'impianto che consumatori utenti, promovendone così la trasformazione di tali soggetti in **"prosumer"** (producer+consumer).

La cooperativa Castello, in forza dell'esperienza già fatta con l'introduzione dei primi due impianti di pannelli fotovoltaici finanziati con il superbonus, intende potenziare la propria produzione di energia elettrica rinnovabile **installando impianti di pannelli fotovoltaici e batterie di accumulo sui tetti e sulle terrazze in tutti i complessi condominiali di cui è proprietaria**, e promuovendo la costituzione di **Comunità Energetiche Rinnovabili**, aperte alla partecipazione di cittadini, Cooperative sociali, Enti Locali e PMI.

Le CER potenzialmente avviabili dalla cooperativa sono **quattro**: due dislocate nel Comune di Ferrara, una nel Comune di Copparo ed una nel Comune di Comacchio.

FIGURA 26 – COMUNITÀ ENERGETICHE RINNOVABILI POTENZIALMENTE AVVIABILI



Le finalità di questo progetto sono diverse:

- A** Raggiungere l'autosufficienza energetica dei plessi condominiali della cooperativa.
- B** Consentire un risparmio nella bolletta elettrica dei soci che intendono associarsi alla CER in qualità di utenti/consumatori.
- C** ottenere un beneficio ambientale sotto forma di riduzione delle emissioni di gas serra per le comunità di insediamento.
- D** Rafforzare la rete di relazioni comunitarie della cooperativa con Enti locali e operatori economici e sociali del territorio.

La struttura legale ed amministrativa ipotizzata per le CER promosse dalla Castello prevede la costituzione delle stesse in forma cooperativa o consortile a cui sono associati, oltre alla stessa cooperativa Castello, in qualità di **producer** soggetti giuridici, quali Cooperative sociali, Enti Locali o Pmi, che installano gli impianti di produzione sui loro fabbricati (residenze sanitarie per anziani, scuole ed asili nido, edifici pubblici, capannoni industriali ecc.). Come **consumer** sono associati soggetti privati, a partire dagli stessi soci assegnatari della cooperativa ed a cittadini residenti nello stesso quartiere. La Coop Castello, avvalendosi di proprio personale, gestirà gli impianti, la rendicontazione degli autoconsumi condominiali e dei flussi di energia condivisa, avvalendosi di apposite piattaforme digitali capaci di monitorare la dinamica produzione-consumo di energia, oltre alla gestione della governance delle CER costituite.

È prevista l'installazione di colonnine per la ricarica di veicoli elettrici dotando tutti i soci della CER (e della cooperativa Castello) di una tessera ricaricabile che consenta loro di prelevare energia condivisa (eccedente l'autoconsumo) per autoveicoli elettrici in qualunque plesso condominiale siano installate.

Le fasi tecniche del progetto

La progettazione delle CER, prevista inizialmente dopo il 2023, ha subito un'accelerazione imposta dalla emergenza energetica connessa alla invasione dell'Ucraina da parte della Federazione Russa, provocando rincari del gas e della energia elettrica che stanno mettendo in difficoltà, oltre ai soci, la stessa cooperativa che si trova a gestire impianti termici centralizzati con rincari superiori al 130/140%.

Nella **prima fase** del progetto è prevista l'installazione di pannelli fotovoltaici sulle terrazze condominiali di **6 edifici della zona nord di Ferrara di complessivi 323 alloggi** e in un grande complesso condominiale nella zona sud di **121 alloggi**. La potenza massima installabile è di 520 kW, con batterie di accumulo dalla capacità di 800 kWh e 16/20 colonnine di ricarica.

Nel complesso, la produzione potenziale di energia elettrica di questi impianti, tenendo conto della zona climatica di Ferrara, è **stimata in 624.000 kWh/anno**, che dovrebbero essere sufficienti ad assicurare tutto l'autoconsumo condominiale (compresa la produzione con pompe di calore dell'acqua calda sanitaria) e coprire con energia condivisa circa il 25% dei consumi privati.

FIGURA 27 – COMUNITÀ ENERGETICHE RINNOVABILI: DATI TECNICI

QUOTA AUTOCONSUMO POTENZIALE DI ENERGIA ELETTRICA NEI PLESSI CONDOMINIALI EST-DORO E IPPOLITO NIEVO

Produzione potenziale stimata di energia elettrica

624.000 kW / anno

Consumi condominiali

613.656 kW / anno (34% autoconsumo)

Stima consumi privati

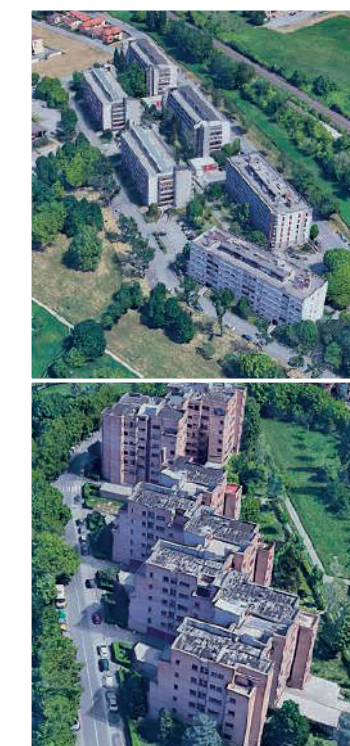
1.554.000 kW / anno

N.B.: gli impianti di produzione installati potrebbero coprire, grazie alle batterie di accumulo, **tutti i consumi condominiali (compreso l'acqua calda sanitaria)** e con il rimanente si potrebbero coprire **circa il 25% dei consumi privati (tramite energia condivisa)**, contribuendo quindi in maniera sensibile alla riduzione dei costi delle bollette energetiche dei soci della cooperativa.

I **benefici ambientali attesi**, solo con la prima fase del progetto, a fronte della produzione potenziale di energia elettrica stimata, potrebbero contribuire a ridurre in un anno le emissioni di gas-serra in misura equivalente a **940 barili di petrolio; 365 Ton. di CO₂ non emesse; Assorbimento di CO₂ di 18.000 alberi.**

Ulteriori sviluppi del progetto di costituzione di Comunità Energetiche Rinnovabili nei complessi condominiali della cooperativa

Dopo la costituzione delle prime due CER si potrà verificare l'estensione delle stesse interessando altri nostri fabbricati localizzati in quartieri limitrofi (Barco e Pontelagoscuero) nella zona nord e ad altri tre fabbricati localizzati in zona sud, coprendo così il **fabbisogno energetico di tutti i complessi condominiali della cooperativa nel Comune di Ferrara.**



Una seconda CER potrebbe essere realizzata nel **Comune di Copparo** dove la cooperativa è proprietaria, in due diverse località servite dalla stessa cabina primaria rispettivamente di 12 e 30 alloggi in altrettanti complessi condominiali che potrebbero ospitare fino a 120 KW sui tetti dei fabbricati. A questa nuova CER si è reso disponibile ad associarsi come produttore e consumatore il Comune di Copparo che intende mettere a disposizione diversi edifici scolastici ed edifici adibiti a servizi di pubblica utilità su cui installare pannelli fotovoltaici.

Infine nel Comune di Comacchio dove la cooperativa è proprietaria di diversi condomini con un totale di 79 alloggi. A questa CER potrebbe aggregarsi anche la cooperativa di abitazione a proprietà indivisa **Treponti** (amministrata dalla coop. Castello) che è proprietaria di un condominio con 60 alloggi.

Costi ed ammortamento dell'investimento

Il costo complessivo dell'investimento attivabile della cooperativa per la produzione di energia elettrica rinnovabile è stimato in circa 1,5 milioni di euro ammortizzabili in 20 anni. Il ritorno economico dell'investimento è ottenuto attraverso le entrate derivanti dagli incentivi statali riconosciuti per 20 anni per la **quota di energia non auto-consumata e immessa in rete** per essere condivisa tra i membri della CER collegati alla stessa cabina elettrica primaria di trasformazione.

Le entrate ricevute annualmente dalla CER saranno distribuite tra i propri membri sulla base di un contratto di diritto privato stipulato come base fondativa del funzionamento interno della CER.

Una parte delle entrate andrà alla copertura finanziaria dell'investimento, un'altra parte sarà ristornata ai membri "consumer", contribuendo così all'abbattimento dei costi delle bollette, infine una parte servirà per la copertura delle spese operative di gestione della stessa CER.

La presenza di contributi fiscali che consentano di abbattere i costi di realizzazione degli impianti potrebbe accorciare in maniera sensibile i tempi di ammortamento degli impianti e rendendo più evidenti i vantaggi economici alla adesione alla CER per i membri "consumer". Gli incentivi fiscali dovrebbero trovare copertura nei fondi PNRR destinati alla missione 2 (Rivoluzione verde e Transizione ecologica) e nei Fondi strutturali regionali (per l'adozione di Piani energetici regionali). Da segnalare che l'investimento in pannelli fotovoltaici con la normativa attuale **non è assistito da contributi del GSE**,

ma trova invece incentivi fiscali al 50% nell'ambito dei cosiddetti "**Bonus casa**" riconosciuti ai privati per le ristrutturazioni edilizie. Da tali Bonus tuttavia sono tuttora **escluse le cooperative di abitazione**, che potrebbero invece giocare invece un ruolo importante quali player naturali per la gestione, senza fini di lucro, delle future CER e contribuire attivamente alla transizione energetica del patrimonio immobiliare del Paese.

La candidatura di Innovacoop e della Cooperativa Castello al Programma Europeo DESMECOM

Come cooperativa Castello abbiamo dato sostegno, come "caso pilota", alla candidatura di INNOVACOOP, società di consulenza del movimento cooperativo Emiliano-romagnolo al progetto UE – DESMECOM.

Un programma di finanziamento LIFE per lo sviluppo di Comunità Energetiche rinnovabili attraverso lo sviluppo di centri territoriali di supporto alla creazione di CER, capace di accompagnare cooperative, cittadini, imprese e Pubblica amministrazione lungo i percorsi di attivazione progettazione ed avvio di una CER.

Progetto DESMECOM

Obiettivo: sviluppare centri territoriali di supporto per la creazione di CER, capaci di accompagnare cittadini, pubbliche amministrazioni e imprese lungo il percorso di attivazione, progettazione e avvio di una CER.

Servizi offerti:

- 1 Attivazione portatori di interess.
- 2 Studio di fattibilità tecnico-economica della CER.
- 3 Definizione struttura legale-amministrativa della CER.
- 4 Accompagnamento avvio della CER.

Casi pilota di sviluppo CER: 6 in Francia (Auvergne- Rhône-Alpes, Île de France, Grand Est), 3 in Italia (Emilia-Romagna) e 3 in Spagna (Valencia)

Organizzazioni coinvolte nei casi pilota IT: Coop. Castello (Ferrara), Comune di Fanano (Modena), Coop. Bagnini Cervia (Ravenna).

ISBN 979-12-210-0865-4



9 791221 008654