



legacoop
ABITANTI
EMILIA-ROMAGNA

ABITARE/COLLABORARE Bologna_Barcellona

SALA BORSA_AUDITORIUM
ENZO BAGI

8 novembre 2019





COOPERATIVE DI ABITANTI ADERENTI A LEGACOOOP EMILIA-ROMAGNA A BOLOGNA:

ANSALONI e MURRI a proprietà Divisa, RISANAMENTO e GIUSEPPE DOZZA a proprietà INDIVISA



COOPERATIVE DI ABITANTI ADERENTI A LEGACOOOP EMILIA-ROMAGNA NELLA REGIONE:

ABICOOP di Piacenza – ANDRIA, LA BETULLA, MANCASALE E COVIOLO, ABICOOP BASSA REGGIANA e ABICOOP di Reggio Emilia – ABITCOOP e UNICAPI di Modena, CASTELLO di Ferrara – AURORA SECONDA e UNICOOP di Imola.

N. 6 a proprietà DIVISA, N. 9 a proprietà INDIVISA

Le cooperative di abitanti danno una risposta collettiva e solidaristica alla domanda di casa, offrendo ai propri soci la possibilità di ottenere in proprietà alloggi o godere in assegnazione di case in godimento a prezzi calmierati rispetto al mercato, ricercandone fonti di finanziamento agevolate messe a disposizione dai programmi per l'edilizia agevolata e contribuendo economicamente alla costruzione dell'immobile con apporto diretto.

Le Cooperative di Abitanti a proprietà divisa dal passato...

**ANDRIA e LA BETULLA di Reggio Emilia – ABITCOOP di Modena, AURORA SECONDA di Imola.
ANSALONI e MURRI di Bologna.**

Le Cooperative a proprietà divisa, nate negli anni '50-'70 hanno realizzato fino agli anni '90 alloggi di qualità destinati alla proprietà, sia in edilizia convenzionata utilizzando anche finanziamenti pubblici, sia in edilizia libera, con risorse finanziarie proprie.

Le Cooperative di abitanti a proprietà divisa, nell'ultimo ventennio, si sono trasformate guardando al futuro nell'ottica di fornire servizi anche alla comunità. Da qui la realizzazione di progetti destinati alla locazione a termine con patto di futura vendita o proprietà differita e progetti destinati a determinate categorie sociali (anziani, giovani coppie). La tradizione edificatrice e la ricerca costante di soluzioni innovative per migliorare il benessere e la sostenibilità sono al centro di ogni intervento abitativo.

Ad oggi si contano oltre 50.000 alloggi realizzati nella Regione Emilia-Romagna per la proprietà e locazione a termine.



Diversi gli interventi di pregio realizzati: da citare fra tutti le Case per Gio.Co a Correggio (Reggio – Emilia) della **Cooperativa Andria**, progetto con menzione d'onore al World Habitat Award nel 2002 e BO31 a Bologna della **Cooperativa Ansaloni**, progetto innovativo destinato a Soci Anziani (realizzato nel 1995 e negli anni a seguire) che prevedeva alloggi dotati di tecnologie a supporto degli occupanti e spazi adibiti a Portineria, socializzazione, Circolo ricreativo, Cappella.



Nel 2015 i governi dei 193 Paesi membri dell'ONU hanno approvato l'Agenda Globale per lo sviluppo sostenibile e i relativi 17 Obiettivi di sviluppo sostenibile (SDGs nell'acronimo inglese) che vogliono condurre il mondo verso un futuro più sostenibile entro il 2030.

E non solo sul piano ambientale, ma anche su quello economico e sociale. Diventa quindi necessario porsi degli obiettivi per cambiare il modo di operare, obiettivi trasversali e complessi che includono problematiche nuove come il cambiamento climatico, il consumo sostenibile, l'innovazione in tutti i campi e l'importanza di assicurare pace e giustizia a tutti.

Le Cooperative di Abitanti hanno già messo in campo da tempo innovazioni tecnologiche che rispondano alle sollecitazioni in materia ambientale e sociale.

Abitcoop di Modena ha fatto un grande passo verso l'innovazione, già nel 2004, collabora con l'[Agenzia altoatesina KlimaHaus® CasaClima](#), per realizzare abitazioni di qualità, ad alta efficienza energetica e dai costi accessibili. I fabbricati sono caratterizzati da elevate prestazioni sul piano dell'efficienza energetica e da un confortevole "benessere interno" derivante, oltre che dall'isolamento dell'involucro, dai sistemi tecnologici utilizzati per il ricambio dell'aria e dall'insonorizzazione acustica.



Abitcoop
COOPERATIVA DI ABITAZIONE
DELLA PROVINCIA DI MODENA DAL 1976

Ansaloni di Bologna nel corso del 2018 ha completato il primo di tre lotti a San Lazzaro di Savena nel cui comparto è stata realizzata una vasca di accumulo e laminazione delle acque piovane. L'acqua accumulata, proveniente dalle coperture degli edifici, viene messa al servizio dell'irrigazione di tutto il verde presente nel comparto



ANSALONI
FONDATA NEL 1948

Le Cooperative di Abitanti a proprietà indivisa dal 1884 ad oggi

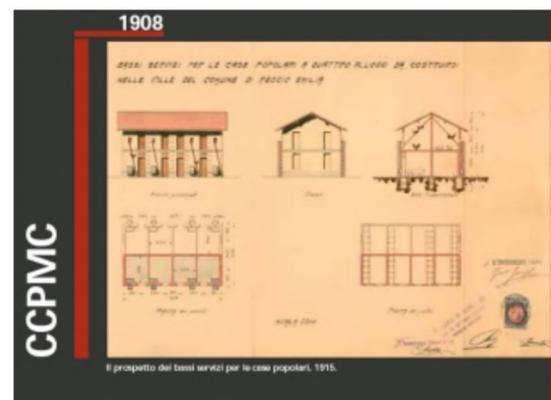
ABICOOP di Piacenza – MANCASALE E COVIOLO, ABICOOP BASSA REGGIANA e ABICOOP di Reggio Emilia – PARMA 80 di Parma, UNICAPI di Modena, CASTELLO di Ferrara, UNICOOP di Imola. RISANAMENTO E GIUSEPPE DOZZA di Bologna.

Le Cooperative a proprietà indivisa sono nate già alla fine dell'800 e nei primi del '900. A Bologna le prime due Cooperative a proprietà indivisa storiche – **RISANAMENTO (1884)** e **GIUSEPPE DOZZA (1920)**.

Ad oggi il patrimonio immobiliare di proprietà delle Cooperative indivise della Regione, relativo ad alloggi destinati al «godimento permanente» è di **oltre 6.000 alloggi, di cui il 50% - oltre 3.700 alloggi - nel territorio Bolognese.**

Nel Comune di **Bologna** le abitazioni destinate a Soci cooperatori sono circa **3.000**, che rappresentano una significativa percentuale rispetto agli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica (Acer).

Gli alloggi sono stati realizzati con l'utilizzo di risorse pubbliche, risorse proprie dei soci assegnatari di alloggio e della Cooperativa e mutui ipotecari.



Le Cooperative di Abitanti a proprietà indivisa dal 1884 ad oggi

ABICOOP di Piacenza – MANCASALE E COVILO, ABICOOP BASSA REGGIANA e ABICOOP di Reggio Emilia – PARMA 80 di Parma, UNICAPI di Modena, CASTELLO di Ferrara, UNICOOP di Imola. RISANAMENTO E GIUSEPPE DOZZA di Bologna.

Nonostante gli anni di costituzione che le contraddistinguono, le cooperative indivise, grazie alle esperienze maturate, possono essere operatori affidabili per costruire nuovi modelli dell'abitare, nel rispetto della propria MISSION.

A tale riguardo, sono già attivi laboratori e corsi per accrescere le competenze degli operatori sul tema della RIGENERAZIONE URBANA, intendendo con tale termine sia l'efficientamento tecnologico degli edifici (realizzando alloggi di qualità nel rispetto della sostenibilità ambientale) sia ampliando il concetto di comunità sociale nell'ambito del quartiere e del fabbricato.



PIANIFICAZIONE URBANA

ALL'INSEGNA DELLA SOSTENIBILITÀ:

- ✓ **sociale**
- ✓ **economica**
- ✓ **ambientale**

**15 novembre 2019,
ore 9,30
Presso Auditorium,
Viale A. Moro, 18
Bologna**

legacoop EMILIA-ROMAGNA

Con il patrocinio di



Ha inoltre preso corpo il

Progetto Condomini

finanziato dalla Regione Emilia-Romagna, che mette a disposizione dei proprietari immobiliari (ACER, Condomini, Cooperative di abitanti) risorse per effettuare indagini speditive degli immobili al fine di efficientarli e, al tempo stesso, fornire una diagnosi sociale degli occupanti per offrire servizi idonei a migliorare la qualità dell'abitare.

Il Progetto sarà illustrato nell'ambito del Convegno che si terrà il 15/11/2019 a Bologna.

MISSION

La “**MISSION**” delle cooperative a proprietà indivisa si fonda sulla condivisione dei valori propri del movimento cooperativo e si basa sul legame di alcuni tratti unificanti:

- un **bene intergenerazionale** di proprietà della cooperativa a disposizione di tutti i soci iscritti e quindi sia degli attuali assegnatari, che di quelli in attesa di assegnazione o di futuri soci iscritti. E' quindi un bene nella piena disponibilità del territorio ove è ubicato.
- un **bene inalienabile** destinato permanentemente ad essere assegnato in godimento ai soci in possesso di specifici requisiti e in regola con gli adempimenti statutari;
- un **bene** da mantenere **efficiente** attraverso specifici programmi di manutenzione e di adeguamento alle normative riguardanti la sicurezza, l'impiantistica, le prestazioni energetiche, la qualità abitativa, ecc.;
- un **bene da concedere in uso e godimento ai soci** a fronte del pagamento del canone o cosiddetta corrisposta di godimento.
- la redditività dell'investimento deve essere misurata non solo sotto l'aspetto economico ma **anche sotto quello della resa sociale**.
- la convinzione che il **riutilizzo** degli alloggi rilasciati rappresenti un ulteriore aspetto positivo nell'attività di una cooperativa indivisa in quanto, il subentro di nuovi assegnatari, consente di soddisfare una domanda, sempre più crescente, di abitazioni compatibili con le ridotte capacità di reddito di molte famiglie.
- la certezza sul **ruolo sociale** in quanto la forma organizzativa e la titolarità del patrimonio consentono di soddisfare anche le esigenze di diverse categorie sociali cosiddette “deboli o svantaggiate” **nell'ottica di una proficua integrazione sociale condivisa**, fornendo, ai soci e ai cittadini, **una risposta concreta ai loro bisogni interpretandone positivamente le**

la funzione sociale

La base sociale

I soci iscritti alle cooperative **indivise** sono oltre **30.000**.

Le nuove iscrizioni sono prevalentemente caratterizzate:

- da persone di età compresa fra i 18 e i 35 anni;
- da famiglie composte da 1 o due persone;
- da nuclei familiari formati da persone separate singole o con figli (prevalentemente uno);
- da nuclei familiari composto dai coniugi e da 1 (prevalentemente) o 2 figli;
- in aumento presenza di anziani, singoli e in coppia, alla ricerca di una soluzione tipologica in grado di soddisfare le esigenze della cosiddetta terza età;
- da lavoratori stranieri;
- da famiglie che possono contare solo su di un'unica fonte di reddito cosiddetta certa.

La funzione del programma "ciclico" delle manutenzioni

Tutte le cooperative indivise hanno attivato, con diverse modalità operative, interventi di manutenzione e di adeguamento sul patrimonio edilizio che assicurano un buon livello prestazionale e funzionale degli alloggi e degli edifici sociali, anche attraverso piani di manutenzioni cicliche e riqualificazione energetica del patrimonio.

La messa a punto dei programmi ha indotto: il costante monitoraggio dello stato di salute degli edifici; la ricerca di soluzioni tecnologiche più adatte per migliorare la prestazione e l'efficienza del fabbricato e degli alloggi; il coinvolgimento dei soci per una gestione consapevole e partecipata del processo di mantenimento del patrimonio.

Socialità e volontariato

La gestione, la valorizzazione e l'accrescimento del patrimonio cooperativo avvengono con il coinvolgimento massimo dei soci, i quali partecipano attivamente nello stabilire le politiche e nell'assumere le relative decisioni.

Uno strumento attivo per le relazioni sociali negli insediamenti abitativi delle cooperative indivise è il Comitato di Gestione (o Commissione) costituito da gruppi di soci che con attività di **volontariato** mantengono le relazioni tra gli abitanti, dando continuità al proprio impegno di cooperatore attraverso azioni, comportamenti, motivazioni che identifichino un modo diverso il vivere la comunità e il socializzare i bisogni.

Le Cooperative di Abitanti a proprietà indivisa

la funzione sociale

Le cooperative indivise di Legacoop Emilia-Romagna si candidano per svolgere un ruolo di primaria importanza in qualità di soggetti attuatori degli interventi finalizzati alla locazione permanente, anche attraverso forme di convenzionamento o gestione del patrimonio pubblico o privato.

Sono quindi disponibili a contribuire a definire percorsi di fattibilità tecnica e soprattutto economico- finanziaria di progetti per l'abitare, finalizzati alla locazione permanente per rispondere alle esigenze abitative delle nuove categorie sociali, favorendo l'integrazione fra operatori pubblici e privati nell'ambito della quale ognuno è chiamato a svolgere la propria specifica funzione.

Occorre però che la Politica nel suo complesso sia orientata a favorire l'attuazione di provvedimenti per l'abitare nell'ambito dell'Edilizia Residenziale Sociale, oltre che pubblica, intercettando le risorse disponibili in ambito nazionale ed Europeo promuovendo un nuovo piano per la Casa orientato al Sociale.

Le Cooperative a proprietà indivise hanno ampliato le proprie esperienze nel Campo della gestione di patrimonio pubblico o privato, come nel caso di Parma 80 stanno creando reti con cooperative sociali per rispondere ai bisogni dei soci e della comunità, vedi le esperienze a Ferrara con il



«Punto Welfare», a Bologna – Risanamento
l'apertura del «Punto Amico»,
a Bologna – Dozza l'attivazione
operatori di stimolazione cognitiva
soluzione di aggregazione sociale,
a Reggio Emilia collaborazioni con la
azione Dopo di Noi per la residenzialità autonoma di
ragazzi con disabilità.





COOPERATIVA EDIFICATRICE
GIUSEPPE DOZZA



Il progetto **Hygeia** “La solidarietà dell’abitare” nasce sul finire degli anni 90’ dall’esigenza della Cooperativa Giuseppe Dozza, in collaborazione con le Cooperative sociali, di individuare un possibile modello innovativo per l’edilizia residenziale sociale in grado di offrire una risposta positiva ai diversi bisogni che di volta in volta possono essere manifestati dalle singole persone e delle famiglie.



Avviata una ricerca mirata per individuare in primo luogo l’interesse dei soci e poi anche quello dei cittadini è nato un progetto che prevede una parte residenziale organizzata in più edifici (80 alloggi) con percorsi pedonali e corti interne di aggregazione, senza traffico di veicoli a motore, uno spazio poliambulatoriale e spazio infanzia (micro-nido), spazio per attività diverse, ricreative, svago, giochi e di organizzazione attività sociali (salette sociali complementari al residenziale).

Il progetto **Hygeia** è destinato prioritariamente a giovani coppie, anziani e adulti con problemi funzionali.

L'insediamento è privo di barriere architettoniche: in particolare, al piano terra sono collocati gli alloggi per gli anziani. Una rete di collegamenti interni privi di barriere consentono di facilitare gli accessi ai vari spazi. Pur essendo totalmente pedonale, ogni edificio è accessibile ai mezzi di soccorso. Gli spazi complementari sono gestiti dai soci attraverso il Comitato di Gestione. Sempre al piano terra, si trovano gli altri locali per le attività specifiche di servizio ed assistenza, affidati a: Cooperativa Sociale Consorzio CADIAI che svolge attività di servizi alla persona e alle famiglie, anche con ambulatorio; attività che si integra con la struttura per anziani "Parco del Navile" gestita da CADIAI, presente in prossimità dell'insediamento; Cooperativa sociale OPENGROUP, che gestisce lo spazio dedicato all'infanzia - "MICRONIDO" - il cui servizio è rivolto ai soci insediati e ai residenti del quartiere.



COOPERATIVA EDIFICATRICE
GIUSEPPE DOZZA

Interventi per i soci anziani e disabili

Riqualificazione degli immobili

- 2007: nell'ambito del programma di recupero edilizio e di riqualificazione di un complesso edilizio costituito da 163 abitazioni in edifici a corte ubicati nella Bolognina (Quartiere Navile) sono stati realizzati 14 alloggi per soci diversamente abili nella Bolognina.
- 2007: Costruiti 14 alloggi in classe A in via Legnani.
- 2013: Riqualificazione con impianto di cogenerazione in via Zambeccari 2/2.
- 2010 – 2019: riqualificazione con cappotto termoisolante in alcuni stabili di Bologna e di Casalecchio.
- 2018 – 2019: riqualificazione con pompe di calore e impianto fotovoltaico in zona Borgo Panigale e in via Legnani.
- 2019: creazione del Punto Amico.



Soc. Coop. dal 1884

ISANAMENTO

Edificio residenziale di Via Serraglio 1 «Ex-Conor», in Imola, è ricompreso nel programma «Contratti di quartiere II». Il complesso si compone di 55 appartamenti completamente arredati,

Il programma si pone come obiettivo il miglioramento dell'offerta abitativa e le dotazioni infrastrutturali di aree da riqualificare.

Il fabbricato è dotato di:

- Una sala comune destinata alle riunioni o momenti ricreativi con impianto Wi-fi
- Un locale adibito a lavanderia comune, comprensivo di 8 lavatrici (5 lavasciuga e 3 lavatrici) utilizzabili solo tramite schede distribuite agli assegnatari. Ciò permette di individuare i consumi individuali degli assegnatari
- Una sala adibita a palestra, con attrezzatura varia idonea all'attività fisico-motoria e riabilitativa





GRAZIE!

Barbara Lepri – coordinatore Legacoop Abitanti Emilia-Romagna