



Fondo Housing Toscano

10 anni
di gestione sociale

UNO SGUARDO AL PASSATO, UN PENSIERO AL FUTURO

di Stefano Tossani

Presidente Advisory Committee del Fondo Housing Toscano

Credo di godere di una condizione di privilegio nel dare uno sguardo ai dieci anni di vita del Fondo Housing Toscano, avendo ricoperto ruoli e responsabilità diverse lungo questo percorso decennale: dalla promozione del Fondo, ai suoi primi passi, al suo consolidamento. Potendo per questo disporre di punti di osservazione diversi che sicuramente migliorano la percezione della realtà che vogliamo guardare. Nel volgere lo sguardo ai passati dieci anni ricordo come, all'inizio di questa esperienza, l'uso stesso del termine housing sociale abbia costituito motivo di confusione che ha richiesto molta cura per essere superato. Infatti, data l'ampiezza e l'eterogeneità delle politiche sottintese e degli interventi riferibili a tale definizione nell'esperienza di molti Paesi europei, e dato lo scarto con la realtà e la normativa italiana, irrigidita per decenni dalla dicotomia pubblico/privato, si era determinata di fatto una sorta di tiro alla fune fra i diversi soggetti, pubblici e privati, ognuno dei quali impegnato a fornire la versione preferita di housing sociale, salvo continuare ad agire con le medesime precedenti finalità e modalità. In questo contesto l'impegno iniziale fu diretto nel mettere a terra la "piattaforma" Fondo Housing Toscano.

Va dato merito a Cassa Depositi e Prestiti Immobiliare di avere determinato le condizioni perché il fondo, fin dalla sua costituzione, non fosse limitato ad alcune specifiche iniziative o territori ma si configurasse come una vera e propria piattaforma regionale per l'housing sociale.

Se non sbaglio, unica esperienza a livello nazionale. Questo richiede, da subito, di allargare l'orizzonte rispetto al territorio "costitutivo" (l'area Firenze/Prato)





ed ai soggetti costituenti (riconducibili alla cooperazione di abitanti) e ricercare il coinvolgimento delle diverse realtà territoriali: Enti locali e Fondazioni di origine bancaria in primis. Un lavoro molto impegnativo perché paragonabile, nella Toscana dei cento/mille campanili, ad un percorso in salita. Ma quanta soddisfazione quando, seppur stanchi e sudati, si arriva in cima! Anche se da lì, ci si rende conto che tante altre salite ci aspettano.

Un fattore che ha contribuito in modo deciso al successo nel coinvolgimento di Comuni e Fondazioni è da ricercare nell'impatto sociale che le varie iniziative del Fondo Housing Toscano andavano evidenziando. I dati scaturiti da specifiche Analisi hanno influito positivamente nelle decisioni di diverse Fondazioni di sottoscrivere quote del fondo. Segno tangibile dell'aver ritenuto il fondo uno strumento efficace nel rispondere a bisogni sociali diffusi ed irrisolti e coerente con la loro missione ed il loro ruolo nei diversi contesti territoriali. Peraltro questa articolata presenza delle Fondazioni nel Fondo Housing Toscano ne costituisce un tratto peculiare nel Sistema nazionale dei fondi partecipati dal Fondo Investimenti per l'Abitare.

Poi, progressivamente, esperienza dopo esperienza si è fatta strada la consapevolezza di dover andare oltre la componente "hard" dell'housing sociale, cioè le caratteristiche qualitative e prestazionali degli edifici, la presenza di spazi comuni, il vantaggio economico dell'affitto a canone "calmierato". Senza dimenticare che si tratta di componenti, si badi bene, preziose in quanto rare nel mercato immobiliare, ed indispensabili per qualunque iniziativa di housing sociale.

Consapevolezza che non scopriva la luna. In ogni documento, fin dalla fase costitutiva del Fondo Housing Toscano vi sono riferimenti corposi alla figura del community manager ed al profilo del gestore sociale. Ed altre realtà a livello nazionale avevano nel frattempo maturato esperienze e conseguito risultati importanti in tal senso.

Per il fondo si è trattato di dare spessore ed orizzonte strategico ad una attività già avviata in alcuni interventi ed orientata ad andare oltre la dimensione stereotipata del condominio per proporre la promozione di comunità abitative in grado di far leva sul protagonismo degli abitanti con la possibilità di evolvere e strutturarsi nel tempo nelle forme più diverse a seconda dei contesti, dai comitati alle associazioni oppure a forme giuridiche più complesse. Comunità abitative aperte al confronto con il quartiere circostante ed alla costruzione di forme di relazione a rete con altre

realtà del territorio. Tutto questo in una cornice che considera l'alloggio sociale come un servizio abitativo, una infrastruttura sociale, delineando per questa strada orizzonti e terreni di innovazione complessi ed impegnativi. A tal fine si è rivelato determinante il coinvolgimento di altri soggetti e di altre professionalità del cosiddetto Terzo settore nello start-up di comunità nei diversi interventi e nello strutturare un modello che può essere portato ad esempio.

Così come fondamentale si è rivelata l'iniziativa della Regione Toscana in proposito, con la sottoscrizione nel 2020 e nel 2021 di risorse aggiuntive a quelle sottoscritte nel 2014, e stipulato specifici Protocolli finalizzati alla implementazione della qualità abitativa, allo sviluppo e diffusione di servizi complementari alla residenza ed alla diffusione di innovazione sociale connessa all'abitare. Termini qui mai sintetizzati ma espressione di una strategia esplicita in proposito.

Lo stimolo dato dai Protocolli con la Regione ha contribuito a far sì che le diverse iniziative di start up di comunità in corso si inseriscano e siano riconoscibili in un contesto allargato che ne rafforza la prospettiva strategica verso l'urban housing, cioè verso politiche integrate per l'Abitare parte di una politica per la città.

L'Associazione Pieve degli Orti di Scandicci, il comitato Stephen Biko a Sesto Fiorentino, il comitato Osteria 2021 a Firenze, le nascenti comunità abitative di Gello Living a Prato e Lux Living a Montelupo Fiorentino, ciascuna in una specifica fase di avanzamento, trovano questa cornice prospettica nella quale collocarsi, all'interno della quale ospitare anche le prossime comunità di Pistoia, di Piombino e di Pisa. Per finire occorre evidenziare che si sono progressivamente rafforzate le reti (territoriali, settoriali, professionali) di soggetti (pubblici e privati) impegnati a dare le gambe e rendere concreta la strategia prima accennata.

In estrema sintesi si può dire che questa Grande Rete (o Rete delle Reti) sia la caratteristica principale dell'esperienza attorno al Fondo Housing Toscano. Una sorta di marchio. Se volgiamo lo sguardo al futuro, consapevoli dell'arduo compito che ne deriva, possiamo soltanto avvalerci di riflessioni sull'esperienza maturata





in questi dieci anni, con il laico spirito di servizio che si propone di essere da stimolo al formare pensieri condivisi, premessa di ogni progetto. L'orizzonte futuro presenta alcune invarianti rispetto alla situazione attuale: a) rimane consistente il fabbisogno abitativo a condizioni accessibili, affitto in primis; b) le città rimangono il grande malato, luogo dove si concentrano e si accentuano le contraddizioni e le disuguaglianze di ogni genere e grado c) le politiche pubbliche necessarie rimangono deboli ed incerte.

Appare pertanto necessario pensare ad una strategia pubblica in grado di promuovere un mercato di edilizia sociale che affronti in modo integrato ed innovativo il sistema dei servizi all'interno della cornice della Rigenerazione urbana. Il passaggio ad una Politica in tal senso, con tutto l'armamentario necessario, sarà impresa non facile per chiunque. Sulla Rigenerazione Urbana paiono necessarie alcune considerazioni dato il rilievo e lo spazio che il linguaggio quotidiano e la pubblicitaria le dedica.

La Rigenerazione Urbana non può essere intesa come la semplice valorizzazione di un'area

o come una operazione immobiliare supportata da una paludata campagna promozionale e di marketing. Esempio finora frequente. Non si può parlare di Rigenerazione senza un contributo innovativo sul piano sociale. Se non ci si propone di rigenerare anche le forme della convivenza, inventando e sperimentando modalità dello stare insieme. Non si tratta di una considerazione ideologica: infatti affrontare i temi dell'inclusione, delle relazioni sociali e dei rapporti di vicinato, comporta accrescere il livello di fiducia e la sensazione di sicurezza degli abitanti e dei cittadini in genere, contribuendo per conseguenza a rafforzare il tessuto sociale ed economico del quartiere e della città nel suo insieme. Un contributo prezioso agli obiettivi della Rigenerazione Urbana.

Strumenti come quelli derivati dal Sistema dei Fondi e partecipati dal Fondo Investimenti per l'Abitare, come lo è il Fondo Housing Toscano, appaiono indubbiamente necessari al perseguimento anche parziale dei fini prima accennati. La nuova stagione preannunciata dal Fondo Nazionale per l'Abitare Sostenibile è auspicabile che produca decisioni ravvicinate e utili a mettere in campo strumenti e risorse adeguate al contesto socio economico attuale. Facendo affidamento, non solo finanziario, sul protagonismo dei territori e sulle conoscenze, le competenze e le esperienze che possono essere messe in campo a servizio di obiettivi definiti.

Paola Delmonte
Economista Sociale

Sono particolarmente felice ed orgogliosa di poter portare il mio contributo alle celebrazioni dei 10 anni di Fondo Housing Toscano,

un'iniziativa che ho visto nascere, come co-promotore in seno alla Fondazione Housing Sociale insieme a Finabita del gruppo Legacoop, e che poi ho accompagnato nella crescita come investitore, responsabile del Fondo Investimenti per l'Abitare in seno alla Cassa Depositi e Prestiti.

Fondo Housing Toscano è uno strumento prezioso per gli investimenti sul territorio toscano nel campo del social housing che, al di là dei numeri che ha mosso in termini di risorse finanziarie impiegate (circa 150 milioni di euro) e alloggi realizzati (oltre 1.250), pure ragguardevoli, rappresenta una delle principali best practice italiane ed europee nel campo delle politiche abitative territoriali e del partenariato, anche nella sua dimensione pubblico-privata.

Nel campo delle politiche abitative, Fondo Housing Toscano realizza sul territorio regionale progetti abitativi innovativi e di qualità

che, perseguendo l'obiettivo della massima accessibilità economica per le fasce più deboli della popolazione, si pongono in forte sinergia con le politiche pubbliche della casa, pur mantenendo profili privatistici che ne fanno la cifra distintiva e hanno reso possibile l'emulazione di altri territori e realtà, fino a diventare un "nuovo modello" dell'abitare, ispirato dal mutualismo cooperativo e dalla costante ricerca della dimensione innovativa per la qualità della vita ed il benessere delle comunità. Sul piano della governance, Fondo Housing Toscano rappresenta la quintessenza del partenariato, sia in quanto raggruppa nel suo azionariato molti stakeholders locali e nazionali, sia pubblici che privati, che sono rilevanti per la sua mission

circa
150
milioni di euro
di risorse finanziarie
impiegate

oltre
1.250
alloggi realizzati



(dalla Regione Toscana al mondo della cooperazione, dalle Fondazioni locali di origine bancaria alla Cassa Depositi e Prestiti, all'Istituto per il Sostentamento del Clero), sia in quanto unisce e attiva tutti gli attori della filiera dell'abitare sociale che sono essenziali per realizzare interventi di successo e duraturi nel tempo: dal gestore immobiliare, Investire Sgr, regista dello strumento, ai professionisti della progettazione e della costruzione, dal mondo cooperativo, che fornisce supporto strategico ed operativo, alla figura del gestore sociale o community manager che trova in Abitare Toscana un presidio fondamentale ed un attivatore, a sua volta, di associazioni e realtà di quartiere in grado di connotare ed accrescere la dimensione sociale dell'intervento.

Fondo Housing Toscano è una realtà certamente complessa che tuttavia proprio nella complessità trova, come in un'orchestra ben diretta, la ricchezza prodotta dagli elementi che si muovono in armonia tra di loro e in convergenza verso l'obiettivo comune,

porre la casa al centro della vita delle persone e farne un fattore abilitante di un percorso di riscatto e di crescita, in un contesto comunitario e solidale che oggi più che mai, dopo 10 anni, una pandemia, una guerra, una crisi economica alle porte, può fare la differenza perché - come ci ricorda Papa Francesco - nessuno si salva da solo.



Giovanni Fossi

Componente dell'Advisory Committee del Fondo Housing Toscano

Che la casa, intesa come abitazione della persona e del nucleo familiare, sia un problema socio-economico, è considerazione banale.

Ma la banalità non deve essere un paravento alla trattazione del problema con tutti i presupposti ed i riflessi che può avere.

La dimensione del problema stesso non è nuova, si può dire che sia insito nella storia dell'uomo, certamente, tuttavia, ha avuto un'accelerazione con la nascita e la crescita dei grandi, enormi, centri urbani. La dimensione, oggi, del problema, richiede con evidenza un intervento plurale delle risorse sociali ed economiche nella fase iniziale dell'investimento (individuazione delle aree, preferibilmente di immobili già, almeno in parte, costruiti e la loro realizzazione) ma anche e vorrei dire soprattutto nella fase di collocamento e di gestione, con sperimentate competenze tali da favorire la crescita e il consolidamento della coesione sociale nel microcosmo condominiale, con iniziative per il "welfare di comunità", replicabili ed esportabili in altri simili contesti, non esclusivamente finalizzate alla cura degli anziani e dei malati, ma anche e soprattutto con la realizzazione di innovativi servizi legati alla residenzialità sociale.

L'intervento nel settore dell'Housing Sociale necessita, ora più che mai, di progetti multidisciplinari, inclusivi e integrati,

tali da garantire sostenibilità di lungo periodo agli investimenti con impatto sociale, perché la nostra società ha necessità di investitori "pazienti", tutt'altra cosa dalla finanza di "rapina" per cui la velocità è un requisito essenziale.





Enrico Vignaroli

Membro Advisory Committee del Fondo Housing Toscano

Regione Toscana e Fondo Housing Toscano Le politiche abitative pubbliche e il social housing. Un ponte verso le comunità abitative

La Regione Toscana, nel 2014, in attuazione dell'art. 48 della legge regionale n.77/2013 (legge finanziaria per l'anno 2014) scelse di sottoscrivere quote del fondo comune di investimento immobiliare «Fondo Housing Toscana», per un valore complessivo di 5 Milioni di euro, finalizzati alla realizzazione di interventi in materia di alloggio sociale (social housing), da realizzarsi sul territorio della

Toscana. I primi anni di rodaggio, progettazione ed instaurazione delle azioni hanno rilevato la validità e strategicità dell'operazione, che ha consentito la realizzazione sul territorio toscano di numerosi interventi di rilievo, che forniscono una risposta alla variegata domanda di abitare.

La collaborazione con il Fondo Housing Toscana è cresciuta nel tempo, mediante una collaborazione pubblico/privata che ha permesso, con attività condivise di lavoro e studio, di porre le basi per ulteriori azioni, al fine di arricchire e diversificare la risposta alla domanda di casa, come contesto di comunità, nel territorio toscano. La pandemia da Covid19 ha reso più evidente quanto la popolazione necessiti di soluzioni abitative diversificate in relazione alla condizione economica, territoriale e di vita.

Il social housing, nelle sue diverse articolazioni, fino a fondersi con l'urban housing, sta fornendo soluzioni abitative in grado di rispondere ai profondi cambiamenti non solo economici, ma anche sociali,

fornendo possibili soluzioni in un'ottica di supporto ai problemi di povertà, socialità, rigenerazione urbana e sociale; questi contesti abitativi nel ruolo di presidi sociali, forniscono spazi, connessioni e azioni a servizio delle comunità, nelle città più grandi come nei centri periferici.

Con legge regionale n. 78/2020 *“Disposizioni per la realizzazione di interventi*

5 milioni
di euro
per il social housing

edilizi di tipo sperimentale in materia di alloggi sociali a seguito dell'emergenza COVID-19" la Regione Toscana ha autorizzato l'ulteriore spesa di 2 milioni di Euro per la sottoscrizione di quote del Fondo Housing Toscano allo scopo di promuovere la realizzazione di alloggi sociali, come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, con interventi di tipo innovativo e sperimentale, a seguito dell'emergenza Covid19. In attuazione della predetta legge è stato sottoscritto un Protocollo di Intesa tra Regione Toscana e InvestIRE SGR s.p.a. che ha definito i criteri prestazionali prioritari da perseguire nella progettazione e realizzazione degli interventi sperimentali.

La "scommessa" del concorso di idee ha prodotto risultati eccellenti, grazie alla sinergia tra studi professionali di architettura e mondo del terzo settore, che si sono concretizzati in un progetto sul territorio in corso di attuazione.

La successiva intuizione si è tradotta nella legge regionale n. 38/2021 con cui è stata stabilita la spesa massima di 1 Milione di Euro per la sottoscrizione di ulteriori quote del Fondo Housing Toscano finalizzato alla promozione di servizi integrativi di comunità per la gestione di alloggi sociali, come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008.

L'attenzione è quindi stata focalizzata sulla creazione ed il supporto del gestore sociale dei complessi di social housing, quale presidio della vita della comunità di riferimento, al fine di rafforzare la capacità di autogestione dei servizi e degli spazi comuni; oggetto dell'azione è dunque la creazione ed il supporto di modelli di abitare collaborativo finalizzato alla condivisione degli spazi e dei servizi per la gestione di attività quotidiane, coprogettazione di attività da svolgere negli spazi comuni ed altre formule sperimentali di abitare condiviso.

In attuazione della legge è stato sottoscritto un Protocollo di Intesa fra la Regione Toscana e InvestIRE SGR s.p.a. con il quale sono stati definiti puntualmente i servizi integrativi di comunità degli alloggi sociali realizzati o da realizzare nel territorio toscano, al fine di definire gli assetti e le priorità di detti servizi.

Dopo questi primi anni di lavoro caratterizzati anche da aspetti innovativi, siamo di fronte alla nascita di nuovo percorso. Il Fondo Nazionale per l'Abitare

1 milione
di euro
per la promozione
di servizi integrativi
di comunità



Sostenibile (FNAS) per il quale è stata recentemente avviata da Cassa DD.PP. la procedura di "sollecitazione finanziaria" con l'obiettivo di supportare lo sviluppo di infrastrutture sociali dedicate all'abitare, alla formazione e all'innovazione per studenti, famiglie ed anziani autosufficienti, che vedrà la definizione della attività istruttorie e determinazioni finali entro il secondo quadrimestre del 2023. Il Fondo può rappresentare una nuova occasione per la Regione Toscana per promuovere, su tutto il territorio regionale, in ambito urbano e non solo, una nuova stagione dedicata alle politiche abitative di edilizia sociale e partecipata.



Indice

Prefazione di Raffaele Palumbo, *Sociologo e Giornalista* pag. 4

Capitolo 1 pag. 9

Il social housing come politica abitativa: uno sguardo al passato, un pensiero al futuro

di Stefano Tossani *Presidente Advisory Committee del Fondo Housing Toscano*

Contributi di:

- Paola Del Monte, *Economista Sociale*
- Giovanni Fossi, *Membro Advisory Committee del Fondo Housing Toscano*
- Enrico Vignaroli, *Membro Advisory Committee del Fondo Housing Toscano*
- Paola Bellotti, *Direttrice Area Sostenibilità e Sviluppo Coopfond SPA*
- Silvia Viviani, *VicePresidente TES Associazione Transizione Ecologica e Solidale*
- Stefano Stanghellini, *Presidente Onorario INU*

Capitolo 2 pag. 27

Focus Fondo Housing Toscano all'interno dell'esperienza F.I.A.

di Paolo Boleso, *Head of Residential and Social Infrastructure di InvestIRE SGR SpA, società di gestione del risparmio del Fondo Housing Toscano*

Contributi di:

- Serena Spinelli, *Assessore alle Politiche Sociali, all'Edilizia Residenziale Pubblica e Cooperazione Internazionale della Regione Toscana*
- Giancarlo Scotti, *Direttore Immobiliare CDP*
- Luigi Salvadori, *Presidente Fondazione CR Firenze*
- Luciano Barsotti, *Presidente Fondazione Livorno*
- Laura Grandi, *Segretario Generale del SUNIA Toscana*
- Prof.ssa Maria De Santis, *Dipartimento DIDA - Università degli Studi di Firenze, curatrice pubblicazione sulla Qualità Abitativa post pandemia*
- Arch. Fabrizio Rossi Prodi, *Rossi Prodi Associati*
- Arch. Riccardo Roda, *Res Architetture*
- Arch. Marco Jacomella, *Studio ITER Associati*



Paola Bellotti

Direttrice Area Sostenibilità e Sviluppo Coopfond

Coopfond, il Fondo mutualistico delle cooperative associate a Legacoop, che presto celebrerà i suoi primi 30 anni di attività, deliberò nel luglio 2012 la sottoscrizione fino ad 1.5 milioni di euro di quote di capitale di Fondo Housing Toscano

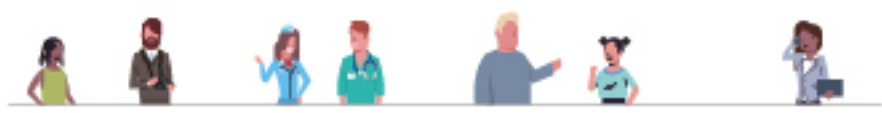
(FHT), tramite un subentro ad un consorzio di cooperative di abitanti associato, Abitcoop - una delle più importanti realtà della cooperazione di abitanti della regione Toscana. Le quote di fascia C in quel momento venivano interamente destinate da FHT ad Abitcoop per un ammontare totale di 1.526.000 euro, su un capitale totale di 24.379.000 euro. L'operazione venne approvata con l'obiettivo di favorire l'avvio di una relazione duratura tra il movimento cooperativo toscano di abitanti e il Fondo Housing Toscano. In effetti, al momento dell'avvio della propria operatività in data 14 dicembre 2012, FHT vide l'apporto di 9 immobili già edificati (per un totale di 330 appartamenti destinati alla locazione permanente convenzionata, oltre a 2 terreni da sviluppare), da parte di soggetti appartenenti al mondo cooperativo locale, localizzati in parte nel comune di Firenze e in parte nel comune di Prato. Inoltre, l'operazione per Coopfond assumeva anche una prospettiva strategica di medio periodo: la progressiva trasformazione di FHT in una piattaforma per l'housing sociale in Toscana, su cui fare confluire, in futuro, una serie di interventi in regione mediante ulteriori acquisti/conferimenti. La cooperazione di abitanti toscana si sarebbe quindi potuta posizionare in piena sinergia e collaborazione con uno strumento finanziario appositamente creato per lo sviluppo di tali progetti a scopo sociale, all'interno dei

dicembre 2012

9 immobili
edificati

330
appartamenti

2 terreni da
sviluppare



2022

1000
*alloggi destinati
a famiglie*

quali fare confluire la propria competenza decennale nella gestione degli abitanti, dei loro bisogni sociali, del loro costruire comunità. Ecco che si delinea in maniera esplicita la funzione mutualistica di Coopfond, tramite questo intervento che oggi ha maturato oltre 165.000 euro di proventi, e ha visto il rientro parziale di quote per un importo pari a oltre 357.000 euro: il fondo che raccoglie risorse dagli utili delle cooperative associate a Legacoop, tramite il versamento del 3% di questi ultimi ad ogni chiusura di esercizio, che reinveste in uno strumento finanziario capace di sostenere lo sviluppo di competenze e progettazione complessa da parte delle stesse cooperative, che nei diversi territori, si posizionano per rispondere ai bisogni delle persone in maniera collettiva e democratica - in questo caso, rispondendo al bisogno di abitare di fasce della popolazione più fragili.

120 *milioni*
di euro
di investimenti
sul territorio toscano

Si tratta inoltre di un investimento che, a fronte di un capitale iniziale di 1.5 milioni di euro, ha generato investimenti sul territorio toscano per un controvalore immobiliare di oltre 120 milioni di euro

(secondo stime esterne), e che hanno prodotto una offerta di abitazioni a prezzi agevolati, convenzionati, e dotati di servizi aggiuntivi per il supporto delle famiglie che vi accedono. Tutto questo si concretizza nella disponibilità sul territorio toscano di oltre 1000 alloggi destinati a famiglie in edilizia convenzionata, o comunque in progetti a scopo sociale, fatto di grande rilievo per un fondo mutualistico che vede nel supporto alle cooperative e alla loro mission mutualistica la sua

raison d'être, Tra l'altro, FHT ha attività in essere che prevedono nuovi progetti di rigenerazione di spazi pubblici, come per esempio a Pisa la ristrutturazione della Ex Caserma Curtatone e Montanara, che solo nel marzo del 2022 è stata oggetto di una delibera che ha approvato il piano di recupero, e per cui è in corso la progettazione esecutiva. Questo denota che le opportunità da cogliere sul territorio sono ad oggi ancora in essere, e che i protagonisti della cooperazione di abitanti e della cooperazione sociale toscana dispongono realmente di uno strumento finanziario partner con il quale ormai si è costruita una relazione decennale. Per Coopfond si tratta di un obiettivo raggiunto in termini di mission e anche di vision. Infatti, il piano strategico di Coopfond 2020-2023 contiene un importante focus su iniziative cooperative che possano qualificarsi come sostenibili dal punto di vista dell'attenzione all'impatto sociale ed ambientale dei propri investimenti, attenzione che si è manifestata appieno negli ultimi progetti avviati come Sesto Smart Village e Gello Living. Non solo, Coopfond è impegnata, tramite il suo piano strategico, a dare forza e strumenti finanziari innovativi, come possono essere i fondi immobiliari dedicati alle nuove forme dell'abitare, che possano rafforzare le nuove forme di mutualismo presenti nella società.

La risposta dei cittadini ad un fabbisogno abitativo che cresce non solo in termini di numeri ma anche in termini di qualità e complessità,

quando questa viene elaborata in forma collettiva, tramite gestioni democratiche e cooperative, è certamente parte della strategia di investimento di Coopfond. Per questo motivo, l'auspicio è quello di poter sostenere ancora nel tempo e in nuove iniziative con lo stesso scopo, fondi immobiliari come FHT nello sviluppo della propria presenza ed attività su tutti i territori.

Ultimi progetti avviati:

*Sesto Smart
Village*

Gello Living





Silvia Viviani

Vice Presidente TES Associazione Transizione Ecologica e Solidale

Indubbiamente la casa del Novecento diventa l'abitare nel Terzo Millennio

e in questo passaggio terminologico si cela la volontà di colmare il bisogno di servizi e di rispondere all'impovertimento spinto da cambiamenti sociali, culturali, del mondo del lavoro, delle crisi economiche e sanitarie del nostro Tempo.

Si è assunta consapevolezza degli impatti dell'attività edilizia sull'ambiente. Si è individuata la via della cooperazione, sia con l'attivazione del Terzo Settore quale soggetto abilitante nelle politiche sociali, sia con attori che si sono dimostrati capaci di attivare progetti che inducono approcci mutualistici e gestione dell'abitare solidale, patti di convivenza, integrazione generazionale, cooperazione sociale, cooperazione culturale ed etnica, poggiando sul dinamismo adattivo nel partenariato pubblico-privato.

Si pone in questo ampio quadro, che eredita un patrimonio di esperienze consolidate ed evolve verso un futuro da costruire, anche la questione del gestore, questione rilevante sia in ambito formativo sia in ambito normativo.

Il gestore dovrà possedere le competenze e l'energia per attivare processi di crescita individuale e collettiva rivolti ai destinatari,

con interventi materiali e immateriali applicati all'alloggio e all'edificio, ma evolvendosi anche verso la cittadinanza (doposcuola per minori, servizi di mediazione, servizi di prossimità) così da dare un senso effettivo all'*abitare* come snodo di una rinnovata *urbanità*. In ogni scenario di intervento per rispondere ai diversi tipi di domanda abitativa occorrono politiche pubbliche, regia pubblica, cooperazione fra soggetti pubblici e attori privati orientati all'interesse collettivo. Le loro azioni per mettere in opera la *casa come servizio*, ferma la distinzione dei ruoli, potrebbero essere maggiormente efficaci se si agisse strutturalmente sulla formazione culturale e professionale e sul riordino normativo necessario a chiarire il linguaggio, il riparto di competenze, gli strumenti.

Stefano Stanghellini

Istituto Nazionale di Urbanistica

Innovazione finanziaria ed innovazione sociale: il successo di una interdipendenza

Pur collocandosi nel solco della finanziarizzazione del mercato immobiliare, il FIA istituito da CDPI Sgr ed i Fondi comuni da essa promossi a livello locale possiedono una propria identità rappresentata dalla finalizzazione sociale: la produzione di alloggi destinati a famiglie dal reddito insufficiente per accedere al libero mercato ma nel contempo superiore a quello ammesso per l'edilizia residenziale pubblica.

La specificità del campo di intervento, tradizionalmente occupato dall'edilizia convenzionata e agevolata, ha indotto l'innovazione finanziaria, rappresentata appunto dal fondo immobiliare, a farsi a sua volta promotrice di innovazioni in altri campi: dalla composizione architettonica alle tecnologie costruttive, dall'ambito sociale a quello gestionale.

Mentre in alcuni di questi campi si è trattato, a bene vedere, di una riscoperta con conseguente valorizzazione di concetti già presenti nelle esperienze più virtuose della secolare esperienza italiana di edilizia economico popolare

- si pensi alla mixité sociale e funzionale, alla comunità dei residenti, al controllo dei costi di costruzione -





quella del gestore sociale è una innovazione che potremmo considerare radicale.

La gestione finanziaria del fondo, operata da organismi provvisti di specifiche competenze nell'investimento immobiliare quali le Sgr, ha infatti avuto bisogno di essere integrata dalla gestione economica degli insediamenti, ossia dalla gestione della variegata gamma di attività necessarie per mantenere in equilibrio il flusso di redditi da assicurare al gestore finanziario e l'erogazione dei servizi connaturati all'abitare sociale.

Nelle regioni - quali la Toscana - in cui già esisteva un tessuto di operatori economici investiti di una missione sociale e provvisti di competenze gestionali - quali le cooperative a proprietà divisa e indivisa - la sua riconfigurazione nel "gestore sociale" è stata rapida ed efficace, e quindi quantomai preziosa per il successo di una delle principali esperienze di social housing nel panorama nazionale.





Capitolo 2

Focus Fondo Housing Toscano all'interno dell'esperienza F.I.A.

di **Paolo Boleso**

*Head of Residential and Social Infrastructure
di InvestIRE SGR SpA, società di gestione
del risparmio del Fondo Housing Toscano*

FOCUS FONDO HOUSING TOSCANO ALL'INTERNO DELL'ESPERIENZA F.I.A.

di Paolo Boleso

Head of Residential and Social Infrastructure di InvestIRE SGR SpA, società di gestione del risparmio del Fondo Housing Toscano

InvestiRE SGR è una società indipendente di fund, asset e investment management nel settore del real estate italiano attiva da oltre 20 anni al servizio di una clientela diversificata,

prevalentemente istituzionale, con un patrimonio immobiliare in gestione di circa Euro 7 miliardi. Nel corso della sua storia InvestiRE ha acquisito capacità operative in settori a elevata complessità quali il social housing e la rigenerazione urbana, aree che richiedono un'ampia gamma di competenze, che la società ha nel tempo sviluppato al proprio interno, tanto da potersi definire oggi un vero e proprio player integrato. InvestiRE rappresenta l'operatore di riferimento per il social housing in Italia grazie al partenariato avviato con CDP Immobiliare SGR spa, gestore del Fondo Investimenti per Abitare, che con una dotazione di Euro 2 miliardi ha permesso di attivare risorse aggiuntive sul territorio nazionale per un ulteriore miliardo. InvestiRE, grazie alla sua capacità di scouting territoriale e di dialogo con soggetti istituzionali, è riuscita a coinvolgere stakeholder tra Fondazioni Bancarie, Enti Pubblici ed Operatori territoriali attivando oltre Euro 500 milioni di nuova equity da destinare ad iniziative di social housing.

Questo "capitale paziente" permette di coniugare rendimenti calmierati sul lungo periodo in un asset class che si è dimostrata "resiliente" anche durante la crisi pandemica. Come leader in Italia nel social housing, InvestiRE ha promosso progetti di sviluppo urbano che coniugano la sostenibilità economica e ambientale con la tutela del contesto socio-culturale di riferimento, nel pieno rispetto del territorio.

L'acronimo ESG aiuta a definire le tre direttrici sulle quali InvestiRE si sta muovendo nelle proprie scelte di gestione per continuare ad essere competitivi: Environmental, ovvero politiche di gestione e sviluppo focalizzate su interventi volti al miglioramento

2 miliardi
di euro
di dotazione

500
milioni
per iniziative di
social housing



dell'efficienza energetica e all'utilizzo di fonti rinnovabili, Social (1/3 della asset allocation di InvestIRE è destinata al social e student housing) e Governance.

La ricaduta positiva dell'attività di InvestIRE è, quindi, percepibile in termini di risparmio per le famiglie, minori emissioni di CO2, contenimento del degrado urbano e sociale.

Ma non solo, come elemento chiave nel successo di un'iniziativa di social housing, InvestIRE promuove l'offerta di servizi integrativi all'abitare, nonché la loro gestione integrata attraverso l'innovativa figura del c.d. "Gestore Sociale".

In Toscana, da 10 anni, è operativo il fondo dedicato "Housing Toscano", che fa parte del più ampio piano nazionale di gestione di fondi di investimento immobiliari del "Sistema Integrato dei Fondi" finalizzati alla promozione del social housing in Italia in partnership con CDPI SGR e le fondazioni di origine bancaria locali.

Il fondo Housing Toscano rappresenta un unicum nel panorama nazionale dei fondi di investimenti grazie alla costante interazione di cinque componenti: ampio coinvolgimento degli stakeholder territoriali, promozione del partenariato pubblico-privato, gestione unitaria ed integrata tramite il gestore sociale, sostenibilità ambientale ed innovazione sociale.

La promozione direttamente dal territorio ha permesso il coinvolgimento di un variegato panorama di investitori locali. Il fondo Housing Toscano è stato promosso dalla Cooperazione di Abitanti toscana, che ha inizialmente apportato al fondo parte del proprio patrimonio, oltre 300 alloggi a reddito e 2 aree edificabili, facendo da effetto volano per l'attivazione di nuove risorse locali e non: dalla Regione Toscana alle fondazioni di origine bancaria di Firenze, Prato, Pistoia e Livorno, dall'Istituto Diocesano del Sostentamento del Clero della Diocesi di Firenze, a CoopFond (fondo mutualistico di LegaCoop), a Unipol Banca ed Esselunga SpA - per una raccolta complessiva di equity di oltre Euro 150 milioni.

La declinazione del fondo, fortemente voluta da InvestIRE d'intesa con CDPI SGR, come "piattaforma" regionale di investimento: nel territorio toscano dal 2023, saranno disponibili tramite il Fondo, oltre 1.200 alloggi in social housing, principalmente destinati alla locazione convenzionata, ubicati nelle province di Firenze, Prato, Pistoia, Pisa e Livorno. Declinazione areale aperta, ma sviluppata con dinamiche unitarie grazie all'individuazione di un soggetto gestionale unico,

300
alloggi

2
aree
edificabili



Capitolo 3

pag. 51

10 Anni di gestione sociale

di Tancredi Attinà, *General Manager di Abitare Toscana srl, gestore sociale del Fondo Housing Toscano*

Contributi di:

- Giordana Ferri, *Direttore Esecutivo Fondazione Housing Sociale*
- Benedetta Albanese, *Assessore alla Casa, lavoro, formazione professionale, diritti e pari opportunità, sicurezza urbana del Comune di Firenze*
- Lorenzo Falchi, *Sindaco del Comune di Sesto Fiorentino*
 - Paolo Masetti, *Sindaco del Comune di Montelupo Fiorentino*
 - Giulia Maraviglia, *Sociolab Cooperativa e Impresa Sociale*
 - Michele Vignali, *Presidente COOB Consorzio Cooperative per l'Inclusione Sociale*
 - Consuelo Buggiani, *Presidente Samarcanda Cooperativa Sociale, e Cristiano Miglionico, Responsabile Operativo Samarcanda Cooperativa Sociale*
 - Melina Ricci, *Presidente Cooperativa G. Di Vittorio*
 - Gabriele Danesi, *Presidente Auser Laboratorio Casa aps*
 - Cristina Dragonetti, *Presidente Cooperativa SintesiMinerva*
 - Tommaso Rindi, *Presidente Cooperativa Pane&Rose*
 - Gregorio Fulcinitti, *Presidente Comitato Stephen Biko*
 - Alessandro Rappuoli, *Presidente Comitato Osteria 2021*
 - Andrea Cipriano, *Presidente Associazione Pieve degli Orti*



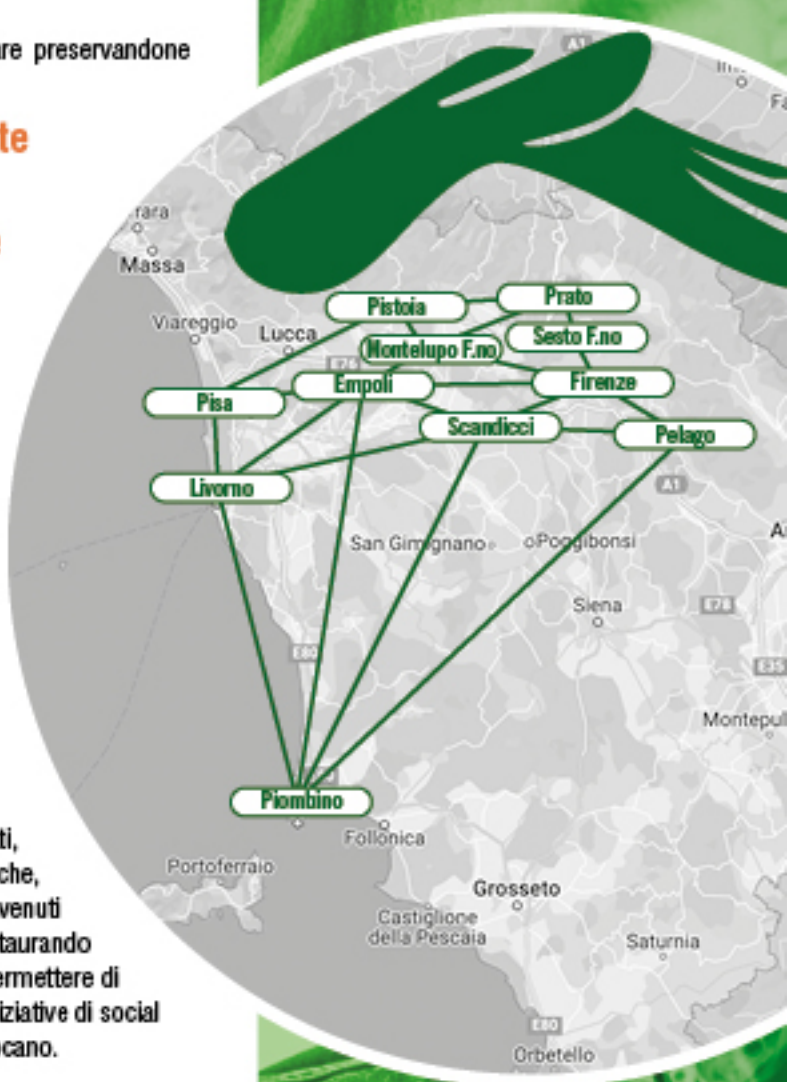
in grado di presidiare efficacemente il patrimonio immobiliare preservandone performance e valore nel tempo.

L'importanza attribuita alla componente sociale del processo gestionale, sviluppata unitariamente al property e facility management, ha consentito la "fidelizzazione" degli abitanti assicurando sostenibilità ed impatto sociale degli investimenti.

La morosità storica del fondo è mediamente del 3% anno e la vacancy è inferiore al 2%.

L'impegno del fondo Housing Toscano nella sperimentazione ed innovazione. Due protocolli di investimento sottoscritti dal Fondo con la Regione Toscana, uno dedicato alla qualità dell'abitare a seguito dell'emergenza pandemica ed uno dedicato alla promozione di servizi integrati di comunità, consentiranno di innovare e qualificare il social housing toscano come portatore di welfare abitativo, attribuendone un ruolo attivo all'interno delle politiche abitative nazionali.

L'attivazione e la ricerca costante di partenariati, pubblico-privati, hanno attivato micro-processi di gestione sociale di comunità che, all'interno del macro-processi di rigenerazione urbana, sono divenuti a loro volta incubatori per l'attivazione di risorse aggiuntive instaurando un circolo virtuoso nella gestione del bene comune e quindi permettere di sperimentare il "salto di scala" dal sistema collaborativo delle iniziative di social housing verso gli ambiti urbani in cui le iniziative stesse si collocano.





Serena Spinelli

Assessora regionale alle politiche abitative della Regione Toscana

In occasione dei primi dieci anni del Fondo Housing Toscano mi fa piacere ricordare che la decisione della Regione Toscana di sottoscriverne quote per la realizzazione di interventi di *social housing* risale al 2014.

Modalità e strumenti che allora erano addirittura pionieristici confermarono fin dai primi anni la validità e strategicità dell'operazione, consentendo la realizzazione di interventi di rilievo.

La collaborazione è cresciuta nel tempo, ha permesso ulteriori azioni e dato continuità al potenziale di innovazione, sia dal punto di vista degli interventi che per gli aspetti legati allo sviluppo e al rafforzamento dei contesti comunitari.

Nel corso del 2020 la pandemia ha costretto tutti noi a fare i conti con la dimensione "casa" con nuove aspettative, bisogni, esigenze: sono emersi in definitiva i limiti e la necessità di ripensare i modelli abitativi. È apparso chiaro come una situazione abitativa inadeguata incida negativamente sulla qualità di vita, in particolare dei più fragili. E come sulla qualità dell'abitare incidano invece in positivo le opportunità di relazioni sociali, la disponibilità di spazi e servizi di cittadinanza.

Per questo si è deciso di procedere a un nuovo protocollo di intesa tra Regione Toscana e il Fondo Housing Toscano, con un concorso di idee per la progettazione di interventi di housing sociale volti a promuovere una nuova qualità dell'abitare, tenendo conti dei bisogni emersi e sviluppando il potenziale di rigenerazione urbana, sostenibilità ambientale e innovazione sociale.

Nel 2021 abbiamo così sviluppato un altro filone di ricerca e di intervento: la dotazione e gestione di ambienti e servizi di comunità, per realizzare spazi capaci di rispondere all'esigenza fondamentale di un "tetto sopra la testa",





favorendo al tempo stesso quei rapporti umani e sociali che definiscono una comunità di persone. L'esperienza del social housing in Toscana si è sempre più caratterizzata come uno degli strumenti di risposta a un bisogno abitativo crescente - permettendo attraverso regole certe di assegnazione e canone calmierato l'accesso alla casa a famiglie che non riescono a farlo alle condizioni di mercato - con al tempo stesso le potenzialità per incidere positivamente sulla qualità della vita delle persone e sulla coesione sociale.

Siamo convinti che l'impegno del soggetto pubblico debba essere rivolto alla ricerca di una sempre maggiore offerta di alloggi per i soggetti in sofferenza abitativa, perché la casa è un bene primario ed essenziale,

ma allo stesso tempo dovremo continuare a orientare le nostre politiche verso la qualità dell'abitare, la creazione di spazi in cui si possa sviluppare la vita sociale, in cui non solo si riesca a vivere, ma si possa vivere bene.



Giancarlo Scotti
Direttore Immobiliare CDP

Cassa Depositi e Prestiti contribuisce da oltre dieci anni, alla promozione e allo sviluppo del modello abitativo del social housing,

ambito di operatività da sempre condiviso sul territorio con le Fondazioni di origine bancaria, con le Amministrazioni e gli "stakeholder" locali. Questo intervento pionieristico di CDP nel panorama immobiliare nazionale si è affermato come un modello virtuoso di collaborazione pubblica-privata, in cui le risorse private, investite con un obiettivo di ritorno calmierato, fungono da moltiplicatore delle risorse pubbliche.

La questione abitativa in questi anni, ancor di più a seguito della pandemia e della difficile congiuntura economica, non impatta esclusivamente sulle fasce deboli della popolazione,

ma riguarda un numero crescente di famiglie e individui che, pur in presenza di un reddito stabile, riscontrano difficoltà di accesso all'abitazione sul libero mercato, da qui la rilevanza crescente del bene casa come infrastruttura sociale, uno dei campi di intervento su cui, in coerenza con il piano industriale, indirizzare l'operatività del Gruppo con l'obiettivo di massimizzare l'impatto su economia, a beneficio di cittadini, imprese e territori. In questo contesto, il Fondo Housing Toscano (FHT) conferma il successo della partnership tra il Fondo Investimenti per l'Abitare (FIA), partecipato da CDP, le Fondazioni di origine bancaria, gli investitori istituzionali locali come la Regione e i gestori sociali del territorio, soggetti particolarmente attivi in Toscana. Il progetto di social housing sviluppato con FHT rappresenta un ottimo esempio di come le iniziative dei fondi partecipati dal FIA non si limitino ad offrire residenzialità a prezzi e canoni calmierati, ma si distinguano anche per la componente sociale, contribuendo alla rivitalizzazione del tessuto urbano con la formazione di nuovi spazi destinati alla comunità di abitanti e al benessere delle persone con un modello sostenibile.





Luigi Salvadori

Presidente Fondazione CR Firenze

Il tema dell'housing sociale è oggi ritenuto tra le maggiori urgenze della post pandemia.

E, come è stato osservato dalle associazioni e dalle organizzazioni della società civile, è diventata una esigenza ancora più pressante quella di ripensare gli spazi in cui viviamo non soltanto nella loro funzionalità progettuale, ma anche e soprattutto come parte di un tessuto sociale attivo.

Il presente volume è così una occasione preziosa per riflettere sul ruolo e sui futuri scenari che si troverà ad affrontare il Fondo Housing Toscano che, nei suoi primi 10 anni di attività, ha già ampiamente dimostrato una sua efficacia nel complesso scenario abitativo del nostro territorio.

Fondazione CR Firenze partecipa al Fondo nella convinzione che la qualità abitativa sia fondamentale per il benessere della persona e del territorio nel quale vive.

Una partecipazione che, nel tempo, ha conseguito risultati davvero molto lusinghieri consentendo l'inserimento sul mercato complessivamente di quasi 500 nuovi appartamenti. Fondazione CR Firenze, dal 2010 ad oggi, ha infatti investito circa 12 milioni di euro nel Fondo Housing Toscano e ha erogato contributi per oltre 4 milioni e mezzo di euro che hanno consentito il recupero di oltre 700 appartamenti di proprietà comunale o della Fondazione Comitato Case Uso Indigenti con cui, da anni, esiste una proficua collaborazione.

Quella della Fondazione è dunque una strategia di ampio respiro

che dovrà essere intensificata collaborando con le Istituzioni per rispondere ad una emergenza sempre più pressante. Occorrono ora risposte rapide e concrete se si desidera davvero perseguire obiettivi di giustizia sociale e di riduzione delle disuguaglianze.

500
nuovi
appartamenti

12 milioni
di euro
di investimento
nel Fondo
Housing Toscano



**4 milioni
e mezzo**
di contributi

per recupero di
**oltre
700**
appartamenti
di proprietà comunale

Luciano Barsotti
Presidente Fondazione Livorno

Fondazione Livorno ha cominciato a interessarsi all'housing sociale quando, il 24 febbraio 2009, per iniziativa di Cassa depositi e prestiti S.p.A., con ACRI e ABI si è costituita la CDP Immobiliare Società di Gestione del Risparmio (CDPI Sgr).

Con la gestione, da parte CDPI Sgr, del "Fondo Investimenti per l'Abitare", anche nelle fondazioni associate in Acri ha preso corpo la necessità di intervenire con interventi mirati nel settore dell'edilizia privata sociale (social housing) per incrementare l'offerta di alloggi sociali nei rispettivi territori, da locare a canone calmierato e da vendere a prezzi convenzionati, supportando e integrando le politiche di settore dello Stato e degli enti locali.

Fondazione Livorno ha deliberato l'ingresso nel Fondo nel 2016, con un investimento di tre milioni di euro.

Il tema dell'emergenza abitativa, però, aveva fatto la sua comparsa nella Provincia già negli anni precedenti ed era stato trattato insieme ai Comuni, in particolare quelli più popolosi di Livorno e Piombino. Per tamponare la crescente emergenza abitativa, diretta conseguenza della crisi economica che aveva colpito tante famiglie, Fondazione Livorno era intervenuta finanziando diversi progetti a sostegno delle fasce più deboli e di contrasto alla povertà.

Era corsa in aiuto degli sfrattati per morosità incolpevole, soprattutto in presenza di minori a carico, ricorrendo, in casi estremi, anche alla temporanea collocazione in albergo.

Aveva assegnato contributi per coprire una quota parte del canone mensile.



3 milioni
di euro
di investimento
nel 2016



Oppure aveva partecipato alla costituzione di un fondo di garanzia per tutelare i privati, proprietari di immobili, da eventuali danni e morosità, causati dalle locazioni a canone concordato. Si trattava comunque di soluzioni provvisorie che non avrebbero risolto il problema in modo definitivo.

Con gli interventi successivi, si cerca di dare completezza alla soluzione del problema in termini quantitativi ma anche qualitativi.

Fondazione Livorno assicura il suo sostegno a tutte le iniziative che possono alzare il livello del dibattito, sotto il profilo sociale e culturale, in un'ottica proiettata verso il futuro e, allo stesso tempo, attenta ai bisogni del suo territorio intercettati nel confronto costante con le comunità che lo popolano.

Così, quando prende vita il Fondo Housing Toscano, la Fondazione decide di parteciparvi.

I motivi che spingono a questa decisione vanno cercati nella condivisione degli obiettivi.

Il Fondo nasce infatti con lo scopo di realizzare interventi abitativi di "social housing" nel territorio della Regione Toscana e intende favorire un contesto abitativo e sociale che permetta non solo di accedere a un alloggio adeguato, ma anche a relazioni umane ricche e significative.

"Piombino Living", il primo intervento sperimentato nella provincia di Livorno è giunto al traguardo. Propone un nuovo modo di abitare, arricchito da spazi comuni interni e esterni.

Non si limita a dare risposte fisiche e economiche - un alloggio a un canone ragionevole - ma vuole favorire anche un tessuto di relazioni e rapporti solidali tra i suoi abitanti e tra questi e il tessuto circostante.

Alla dimensione fisica dell'alloggio si aggiunge dunque quella relazionale.



Prefazione

Raffaele Palumbo
Sociologo, giornalista

Quando il cacciatore-raccoglitore decise di fermarsi e di diventare stanziale e contadino, capì da subito di aver fatto un cattivo affare.

Doveva lavorare tanto di più, piegarsi al clima ed alle stagioni del posto scelto per fermarsi. Poi, stando al chiuso, scoprì le malattie e le epidemie. E infine, stando fermo, capì presto che poteva mangiare solo quando e quanto e cosa la terra rendeva in quella precisa stagione. Prima inseguiva il cibo, il tempo favorevole e lavorava non più di sei-sette ore al giorno. Una vera e propria fregatura.

E poi, questione rimasta aperta da 10mila anni, doveva trovarsi una casa.

Però poteva in compenso obbedire al suo DNA (al suo e al nostro, visto che abbiamo lo stesso DNA del cacciatore-raccoglitore). E il suo - e il nostro - DNA ci chiede una ed una cosa sola: riprodurci. Fatto assai complesso per un *Sapiens* nomade che non poteva fare più di uno-due figli per motivi di trasportabilità. Gli altri che nascevano in più, venivano soppressi o abbandonati. Si rischiava dunque l'estinzione (Noah Yuval Harari, *Sapiens*, 2011).

Quando il *Sapiens* trova casa e si ferma, scopre che può fare tanti figli e che tutti dovranno concorrere prima possibile alla sopravvivenza del nucleo domestico.

La tribù diventa comunità e la comunità si complica a dismisura fino alle odierne megalopoli da decine di milioni di abitanti. Durante questi millenni non abbiamo mai smesso di chiederci cosa significhi abitare, in una data epoca, in dato luogo. Ma prima ancora abbiamo sempre guardato all'abitare come ad una imprescindibile



Laura Grandi

Segretario Generale del SUNIA Toscana

Nel marzo 2019 veniva firmato tra Sindacati Inquilini e Investire Sgr del Fondo Housing Toscano un Accordo Integrativo,

finalizzato a determinare il livello degli affitti in social housing, per 83 alloggi a Firenze in via Pistoiese e 150 alloggi a Sesto Fiorentino in via della Pace. Si trattava del primo Accordo Integrativo Territoriale firmato in Italia, dopo l'entrata in vigore del Decreto ministeriale del 16 gennaio 2017, tra le società di costruzione e i sindacati inquilini. Infatti in maniera unitaria, Sunia, Unione Inquilini, Sicut, Uniat., trovarono, dopo una lunga e partecipata trattativa, una soluzione che definiva il riconoscimento del ruolo dei sindacati inquilini nel contrattare i canoni di locazione con i costruttori che intervengono con piani di edilizia sociale.

Il social housing si colloca a metà tra l'edilizia popolare e le proprietà private affittate a prezzo di mercato.

L'obiettivo principale di questa edilizia sociale è fornire alloggi con buoni standard di qualità, a canone accessibile a tutta quella fascia di popolazione che, pur avendo un reddito medio, non riesce più a stare sul mercato per gli alti costi dell'abitare. Il social housing rappresenta, dunque, un importante strumento politico a servizio dell'intera collettività, perché ha come finalità quella di migliorare la condizione di cittadini, fornendo loro un contesto abitativo dignitoso e un canone accessibile. L'importante missione del Social Housing però può dirsi compiuta non solo quando si riesce a costruire alloggi di buona qualità, ma soprattutto a canoni di

83 alloggi
a Firenze

170 alloggi
a Sesto
Fiorentino



locazione più sopportabili e molto più contenuti rispetto al mercato privato. Ed è quello che siamo riusciti ad assicurare nell'esperienza che abbiamo avuto con il Fondo Housing Toscano e come sindacati degli inquilini, nelle esperienze ultime nel comune di Firenze e nell'area metropolitana.

Alla luce del disagio abitativo misurato dai dati istituzionali, risultano 650.000 le domande di assegnazione di alloggio popolare, 150.000 richieste di esecuzione di sfratto, 77.278 i provvedimenti diventati esecutivi nel 2021. A fronte di dati così allarmanti è del tutto evidente che occorrono politiche diversificate, articolate, che favoriscano la produzione di una offerta abitativa pensata per categorie di utenti in affitto, in grado di rispondere alla composizione sociale mista oggi presente nelle maggiori aree urbane.

In questo senso, le politiche urbane e dell'abitare, devono essere parte integrante dei progetti di sviluppo delle città

per saperne interpretare in tempo i processi di trasformazione e spezzare le contrapposizioni categoriali ricchi-poveri, giovani-vecchi, italiani-stranieri che caratterizzano i conflitti urbani della città. E dentro questa cornice il Social Housing può rappresentare un secondo pilastro, non trascurabile, per governare le politiche abitative e interpretare le nuove forme dell'abitare. Dopo l'edilizia pubblica, una seconda chance abitativa in affitto, e non in proprietà, che risponda alle nuove esigenze e agli aumentati bisogni di casa.



Prof.ssa Maria De Santis,

Dipartimento DIDA - Università degli Studi di Firenze, curatrice pubblicazione sulla Qualità Abitativa post pandemia

In Italia il tema della residenza si è evoluto con alterne fortune e in questo la cultura del progetto si è mossa tra i versanti della sperimentazione progettuale e tecnologica, della relazione con i contesti, della transizione dal costruire ex-novo al recupero edilizio e urbano.

Lo scenario attuale inquadra la questione della residenza in uno scenario più ampio che include l'abitare sociale secondo i temi dello sviluppo di nuovi servizi urbani e sociali, della transizione ecologica, della transizione digitale, e di nuove tecnologie per la produzione edilizia coerenti con lo scenario di una domanda sempre più articolata e in evoluzione.

Un mutamento accelerato determinato da una serie di trasformazioni legate all'acuirsi della crisi economica, al divario tra i valori del mercato immobiliare e l'andamento dei redditi, al modificarsi di bisogni e aspettative, alla diffusione di razionalità e di campi decisionali diversi, alla generale debolezza delle politiche abitative, nonché a un ridotto intervento pubblico anche per importanti fenomeni demografici come l'invecchiamento della popolazione e i flussi migratori di studenti, ricercatori o giovani lavoratori.

Innovare in campo urbano e edilizio ha oggi il significato di introdurre nuove modalità di progettazione e di produzione, determinando un cambiamento positivo degli edifici e del loro contesto sia in termini funzionali che prestazionali. L'innovazione, strettamente correlata all'evoluzione della ricerca in architettura e allo sviluppo di relazioni sempre più integrate con altri campi della conoscenza, può portare alla realizzazione di nuovi modelli fondati sulla capacità di adattamento all'ambiente e alle diverse tipologie di abitanti.





Il principale tema urbano non è più quello dell'espansione e della costruzione ex novo della città moderna ma quello di dare senso al suo futuro attraverso trasformazioni in grado di valorizzare i contesti attraverso la rete di relazioni degli aspetti materiali e immateriali che la costituiscono.

La progettazione dovrà quindi arricchirsi di strumenti innovativi funzionali alla mediazione sociale per favorire la gestione e la crescita di queste nuove comunità di abitanti, e superare la dimensione puramente numerica ed amministrativa, con la quale la disciplina progettuale ha tradizionalmente affrontato il problema "casa", e far ritornare gli individui e la ricerca di qualità al centro del dibattito sull'abitare collettivo (De Santis M., Bellini E., MacchiA., & Otti L. (2015).

COABITARE IN RETE: DALL'ABITARE LA CITTÀ ALL'ABITARE DIFFUSO.
BDC. *Bollettino Del Centro Calza Bini*, 15(2), 389-401). È necessario confrontarsi con scenari che non affrontano esclusivamente la scala dell'organismo edilizio ma che operano in chiave inter-scalare sul sistema edifici-contesti.

Si è passati da una "tabula rasa" da saturare attraverso nuove costruzioni a un interesse per il luogo come fondamento del progetto in cui la nozione di appartenenza diviene pedagogia del progetto attraverso una nuova tensione per l'esistente che assurge al ruolo di patrimonio.

Una nuova sensibilità per i luoghi da integrare con il nuovo o da riqualificare attraverso processi di recupero e riuso.

In questo un tema di grande interesse per l'incremento dell'offerta residenziale attinge la riconversione di edifici nati per altri usi dismessi o sottoutilizzati. Investimenti di tale portata sono difficili da realizzare senza un appropriato mix di interventi statali, privati o in partenariato, agganciandoli a procedure snelle e a una diversificazione delle azioni da intraprendere fra programmi pilota, incentivazioni ai privati e azioni sui contesti dello spazio pubblico che valorizzino anche gli immobili.

L'innovazione del progetto dell'abitare sociale passa necessariamente da un pluralismo disciplinare attraverso molteplici contributi tra loro convergenti che, pur preservando in parte la loro specificità, sono chiamati ad agire simultaneamente per

fornire una risposta alle sfide integrate che caratterizzano il progetto di architettura nella sua contemporaneità interpretando il nuovo umanesimo richiamato dalle parole del filosofo Edgar Morin:

“Il futuro imprevedibile è in gestazione oggi. Assicuriamoci che tenda a una rigenerazione della politica, alla protezione del pianeta e a un’umanizzazione della società: è tempo di cambiare strada”.

(Morin, E. (2020), *Cambiamo strada. Le 15 lezioni del Coronavirus*, Raffaello Cortina Editore, Milano).

L’università risponde alla necessità di affrontare un problema così complesso integrando la molteplicità di contributi, con un pluralismo disciplinare in grado di governare il virtuoso rapporto tra università, governance e imprese teorizzato dal modello a ‘tripla elica’ (Etzkowitz, H. (2002), “Incubation of Incubators: Innovation as a Triple Helix of University-Industry-Government Networks”, in *Science and Public Policy*, vol. 29, issue 2, pp. 115-128, Oxford University Press, Oxford.) in cui l’interazione dinamica di competenze determina un reciproco progressivo arricchimento fondato su processi di *learning by borrowing* (imparare prendendo in prestito - da altri) e in grado di creare le condizioni per imprimere un effetto moltiplicatore all’innovazione.



IN COMMUNITY, UN MODO
PERATIVO PER LA CASA GIUSTA

Adattato: Toscana M.I. Insieme S.p.A.
Fondazione CR Firenze
Società: Auser, Adattato Solidale
Progetto: G. Di Vittorio, Consorzio
Cooperativa Sociale Saffi





Arch. Fabrizio Rossi Prodi
Rossi Prodi Associati

TRA L'ESTERNO E L'INTERNO

Progettare housing sociale non è dissimile al consueto progetto dell'abitare e della città.

Piuttosto richiede un grado maggiore di attenzione e di impegno perché magari più fragili sono gli abitanti e più misurate le risorse. Gli strumenti del progetto urbano si rivelano fondamentali fin dalla concezione del progetto: questo implica immaginare un brano di città e i suoi spazi, non gli oggetti costruiti, delineare una concatenazione di vuoti, statici e/o dinamici, accoglienti e variati. E soprattutto disegnare gli spazi vuoti, sia in termini di flussi che di fuochi, sul piano orizzontale e sui margini, e le loro relazioni, la loro variata scalarità, le differenze temporali, le articolazioni spaziali. Insomma occorre agire come Goethe descriveva, nel suo *Viaggio in Italia*, la nascita di uno spettacolo in una piazza, a partire dagli uomini, dai gruppi, dalle loro cose e dalle loro relazioni vivaci nello spazio, relazioni che forgiavano lo spazio, non lo decorano. Penso che questo esercizio di fantasia sia stato una lenta acquisizione nella mia formazione, l'opposto di quello che ci veniva insegnato e che siamo indotti a fare nella pratica corrente. È un po' una rivoluzione copernicana: il fuoco non è più il volume edilizio costruito, ma il vuoto che esso lascia, arricchito dalla relazione fra i pieni.

In questo senso tornano importanti anche le facciate e le loro variate profondità, sono altri attori che entrano nella scena urbana, che appartengono alla città, prima ancora che agli alloggi e ai loro proprietari.

Il passo successivo è mappare questo sistema di fuochi, flussi e relazioni e avvicendarli nel tempo. E poi trascrivere il conseguente sistema dei domini spaziali, quelli pubblici, semi pubblici o privati, quelli istituzionali e quelli di socialità non istituzionalizzata (pochi, per carità, perché preziosi, e perché se moltiplicati possono generare facilmente degrado).

E successivamente articolare un sistema di spazi o di cavità o di luoghi, utilizzando il pieno dei volumi, la centralità dei luoghi, le scene di paesaggio, le visuali degli assi, le ombre, la luce, i diaframmi verdi (che sono altrettanti pieni o canopies), ecc. Non è un mestiere facile, ma è il presupposto essenziale per la qualità dell'abitare. E infine non è una questione di quantità, anzi è dimostrato che tanto spazio pubblico porta solo degrado: i luoghi devono essere preziosi.

Poi occorre un lavoro accurato all'interno dei volumi edilizi, che riguarda gli alloggi, le loro articolazioni, la loro flessibilità interna, un pensiero sui fuochi dell'abitare, la loro luce, le loro relazioni, ma anche il sistema di collegamento fra gli alloggi e alcune aree soglia: il piano terreno, la copertura o la terrazza, gli spazi intersterni in fregio agli alloggi, e tanto altro ancora.

Solo così, nell'incontro fra questi interni e quell'esterno, un fantasma può finalmente prendere forma e dare avvio al progetto dell'abitare.

Queste considerazioni, insieme ai principi della flessibilità, della salute, dell'economicità e, in definitiva, della appropriatezza hanno guidato le nostre proposte formulate per l'housing sociale – ma anche per gli insediamenti di edilizia residenziale - degli ultimi dieci anni, anche a favore del Fondo, e poi hanno visto una loro definizione complessiva nei contenuti della nostra proposta vincitrice del recente concorso "interventi edilizi di tipo sperimentale in materia di alloggi sociali a seguito dell'emergenza da COVID-19". In quell'occasione, oltre alla definizione di principi e criteri di un modello teorico sperimentale, si è cercato di declinarne una prima applicazione agli insediamenti da realizzare nell'area Lupi di Toscana a Firenze, che presenta una dimensione e caratteristiche tali da accogliere molti di questi pensieri.





Arch. Riccardo Roda
Res Architetture

NUOVE SFIDE PER L'ABITARE SOCIALE

I flussi finanziari per l'edilizia sociale sono fermi al Piano Casa Berlusconi del 2009,

con l'unica eccezione dei fondi immobiliari attivati sul territorio nazionale dal Fondo Investimenti per l'Abitare-FIA, che oggi rappresentano l'unico presidio stabile per rispondere a tutto ciò che sta tra il mercato libero e gli alloggi Erp a totale carico dello Stato. Tra le varie iniziative del FIA spicca il Fondo Housing Toscano-FHT, che sta realizzando più di 1.000 alloggi sul territorio della Regione Toscana, destinati principalmente alla locazione. La sua peculiarità è quella di aver messo al centro gli aspetti gestionali, storico tallone d'achille dell'edilizia sociale.

Abitare Toscana, il gestore operante per FHT, ha ramificato la sua attività sul territorio, ed ha promosso un'originale formula di gestione basata da un lato su una gestione evoluta degli edifici, e dall'altro sulla creazione di comunità di abitanti.

Quest'ultimo aspetto costituisce senz'altro quello più originale della sua attività, ed è legato alla creazione di servizi esterni all'alloggio ed alla individuazione di attività condivise per le singole comunità d'abitanti, attraverso lo strumento della progettazione partecipata. La sperimentazione in atto, finanziata anche dalla Regione Toscana, quotista di FHT, sta enucleando il concetto di urban housing, inteso come strategia di azioni materiali e immateriali per meglio collegare l'individuo alla società, in modo da contrastare la solitudine digitale e la crescita delle disuguaglianze che nell'ambito urbano trovano il loro terreno più fertile.

La sfida immediata per il welfare abitativo è quindi duplice:

adeguare l'alloggio ai bisogni di una società in forte cambiamento, e contemporaneamente ricreare opportunità e strumenti di condivisione tra gli abitanti in grado di rafforzare la qualità insediativa e la coesione sociale. Per il progettista la sfida è di comprendere che progettare gli edifici non basta più, oltre ai mattoni bisogna progettare spazi e attività per le persone, creando luoghi in cui migliorare la qualità dell'alloggio ma soprattutto spazi in cui dispiegare attività tese a creare comunità abitative, collegate ai servizi di prossimità e alla dimensione urbana.

1000
alloggi sul
territorio
della Regione
Toscana



Arch. Marco Jacomella
Studio ITER Associati

Nel 1995, l'architetto Richard Rogers esordiva una delle sue più importanti conferenze dicendo: "È un paradosso che in quest'epoca di globale e crescente democrazia le città stiano sempre più polarizzando la società in comunità segregate".

Oggi, dopo quasi trent'anni, osserviamo come questa tendenza non abbia fatto altro che esacerbarsi, trasformando le città e le sue aree metropolitane in luoghi di divisione e scarsa coesione sociale. La "democratizzazione urbana" si pone quindi come una delle sfide principali della città del secolo XXI.

In Italia, uno dei generatori di questa città polarizzata e frammentata è stata paradossalmente la residenza sociale. Attraverso approcci politici e gestionali basati principalmente su una risposta numerica delle necessità urbane, questa ha spesso aggravato le stesse problematiche –sociali ed abitative– che mirava in primo luogo a risolvere. La "casa" in senso allargato però può e deve rivestire un ruolo basilare per controbilanciare queste tendenze, attraverso anche un cambio paradigmatico di attori e gestori coinvolti.

Da dove partire?

Mettendo al centro tre punti chiave: i) la sostenibilità; ii) la partecipazione e iii) la comunità. Una casa che sia socialmente sostenibile, capace di rispondere dinamicamente alle necessità del quartiere e dell'area dove questa si insedia. Una casa partecipativa che coinvolga e dialoghi con gli abitanti. Una casa comune, tassello di una rete di spazi pubblici e di relazioni più allargata e strutturata. Solo con uno sguardo complessivo si possono generare interventi in grado di influire e strutturare la città e i quartieri, verso una città pubblica fatta di spazi, reti e dialogo. Sono queste caratteristiche che si vedono sviluppate e strategicamente implementate da FHT Fondo Housing Toscano e dalle sue iniziative. Approcci rigenerativi che mirano a radicarsi sempre più nel tessuto delle città toscane ed italiane, per una abitazione che sappia creare - e gestire sostenibilmente - comunità di persone, attraverso una efficace e progressiva collaborazione tra attore pubblico, privato e "terzo attore" - ovvero gli abitanti, noi stessi.



necessità e dunque come ad un problema da risolvere comunque, in ogni caso. Per restare in Toscana, pensiamo, ad esempio, alla città di Scandicci, passata dall'anno dell'alluvione di Firenze, 1966, al decennio successivo, da 18mila a 50mila abitanti.

Dunque, costruire per abitare era una risposta ad una necessità, per altro urgente. Abitare significava ancora - per la grande maggioranza della popolazione - avere letteralmente un tetto sopra la testa.

È ancora più palese nell'antropologia abitativa del disastro. Lo raccontò molto bene l'antropologo Lello Mazzacane nel suo *La cultura del mare nell'area flegrea* (Laterza, 1989). Dopo il terremoto dell'Irpinia dell'80 e la ripresa dei pesanti fenomeni bradisismatici nell'area flegrea, il borgo dei pescatori di Pozzuoli era stato svuotato. Qui vivevano da secoli comunità di pescatori tenute insieme da donne, che facevano vita comune - un grande *social housing ante litteram* - mentre gli uomini erano in mare. Nel corso degli anni '80, per rispondere all'esigenza abitativa dei tanti terremotati dell'area, vennero costruiti degli insediamenti ex novo in aree prima abbandonate.

Mazzacane andò a vedere chi erano i nuovi abitanti di Monteruscello, una frazione del comune di Pozzuoli fatta oggetto delle nuove costruzioni. Trovò che i pescatori convivevano nello stesso condominio (concetto a loro sconosciuto) con il giovane avvocato, il commerciante stava accanto al maestro delle elementari e il fruttivendolo cerca amabilmente di evitare lo sguardo giudicante del piccolo imprenditore. In quei nuovi condomini abitava sostanzialmente il disagio.

Era la realizzazione della *Solitudine del cittadino globale* (Zygmunt Bauman, 1999). Era una risposta ad un problema urgente e limitato di un gruppo limitato di persone. Un modo per cercare, come Ulrich Beck ha osservato, soluzioni *personali* a contraddizioni *sistemiche*, la salvezza *individuale* da problemi *comuni*. Molto spesso le soluzioni abitative sono rimaste ferme nel nostro paese a questo passaggio. Avere un tetto sulla testa.



Capitolo 3

**10 Anni
di gestione
sociale**

di Tancredi Attinà

*General Manager di Abitare Toscana srl,
gestore sociale del Fondo Housing Toscano*

10 Anni di Gestione Sociale

di Tancredi Attinà

General Manager di Abitare Toscana srl

Sperimentare la Gestione Sociale significa confrontarsi con le evoluzioni del welfare abitativo ponendo al centro dell'investimento immobiliare sull'abitare la componente sociale: i social houser.

La figura del gestore sociale viene introdotta nel nostro paese 10 anni fa con l'avvento del social housing, evoluzione dal primo al secondo welfare nell'ambito delle politiche abitative nazionali con una declinazione specifica, che va oltre i confini dell'edilizia residenziale pubblica, e che vede coinvolti, oltre l'attore pubblico, soggetti privati, dell'economia sociale e no profit i quali agiscono secondo un modello di sussidiarietà orizzontale e si devono rapportare con un "terzo attore", colonna portante del progetto. Si tratta dell'abitante, che diventa protagonista di un "sistema ternario e non più binario" in quanto potenzialmente portatore di risorse e pratiche collaborative.

Fondamentale prendere coscienza, Abitare Toscana l'ha fatto, della mutata concezione del "bene/diritto abitazione" in un servizio per la comunità,

la quale a sua volta può divenire essa stessa servizio e quindi nodo attivatore di ecosistemi di "prossimità e di economia sociale", ovvero infrastruttura sociale.

"Per le infrastrutture sociali - scrive Giampiero Lupatelli - a differenza di quelle economiche - il contenuto immateriale è più rilevante del capitale fisico e la dimensione organizzativa è assai più direttamente interagente" (Lupatelli, De Rossi, Rigenerazione Urbana, Un Glossario 2022).

Necessario, allora, un progetto-processo gestionale multisettoriale, multidisciplinare, inclusivo e soprattutto integrato, che agisca a rete nei network





locali radicati sul territorio e che possa garantire sostenibilità di lungo periodo ad investimenti ad impatto sociale.

Il Fondo Housing Toscano, una rete di 20 social housing dislocati nel territorio della Regione Toscana, ha rappresentato l'humus ideale per gemmare pratiche di gestione sociale

integrata con un'unica regola: agire con logiche di Rete di Reti, Gruppo di Gruppi, Team of Teams. In dialogo costante con le istituzioni locali e con le sollecitazioni territoriali, al fine di progettare risposte concrete in termini di rigenerazione urbana e welfare, e d'intesa con la sgr del fondo InvestIRE, Abitare Toscana ha individuato nel territorio regionale potenziali iniziative di welfare abitativo, fornendo supporto tecnico-sociale per la verifica di fattibilità e sostenibilità, ha coordinato la definizione del progetto di strutturazione sociale da affiancare all'investimento materiale, ha gestito la selezione dell'utenza, la start-up e il follow up delle comunità abitative fidelizzando così il terzo attore all'interno del sistema di partenariato ternario.

In tre parole "Abito in Community": il progetto gestionale di welfare abitativo ideato da Abitare Toscana per il social housing

che si pone come obiettivo l'evoluzione dell'approccio condominiale del buon vicinato verso una visione collaborativa e di comunità. In linea quindi con la, oramai, maturata convinzione che il Social Housing non debba solo rappresentare uno strumento per garantire sistemazioni a famiglie che hanno difficoltà ad accedere al libero mercato, ma soprattutto un modo di coinvolgere attivamente gli abitanti per sviluppare progetti, attività ed iniziative di collaborazione finalizzate al miglioramento della qualità della vita, affiancando all'investimento materiale un progetto di strutturazione sociale per l'abitare stesso.

Proprio basandosi su tale convinzione, nel corso di questi 10 anni, Abito in Community è maturato, sviluppando inizialmente l'idea di un'applicazione digitale che creava spazi virtuali per attività e servizi, poi strutturandosi, o meglio, proponendosi come supporto verso le comunità abitative esistenti e future per creare reti e network vitali ed interagenti sul territorio, anche attraverso la modalità



gaming, e quindi, rendere evidenti i vantaggi prodotti dal perseguimento di un fine, ovvero condivisione, collaborazione, cooperazione.

Nei primi mesi del 2020, proprio durante il primo lockdown, Abito in Community è stato declinato in *"Fa la Casa Giusta"*: un progetto inclusivo di sistema per i social housing dell'area metropolitana fiorentina che integra la costruzione di un modello di vicinato collaborativo con inclusione di soluzioni abitative innovative per target di fragilità specifici che proprio nei social housing possono trovare dei contesti accoglienti, positivi e stimolanti.

E dopo due anni...

Il comitato di abitanti Stephen Biko ha aperto le porte di Sesto Smart Village al quartiere Zambra e ha inaugurato la biblioteca di quartiere Paolo Bacci Romei, condividendo il proprio percorso di crescita con il *"Condominio Solidale"* e la *"Comunità Minorile Alidoro"*.

La biblioteca è stata riconosciuta dal Comune di Sesto Fiorentino come centro aggregatore per il quartiere Zambra e, proprio, in partnership con il comitato e altri soggetti locali, il Comune ha ottenuto un finanziamento dalla Regione Toscana sulla sicurezza urbana che consentirà alla biblioteca di meglio innestarsi nella rete associativa locale e di interagire con la storica Biblioteca Ragionieri di Sesto Fiorentino, divenendone succursale.

"La comunità abitativa diviene essa stessa un servizio, partecipa attivamente al processo di gestione sociale e diviene portatrice di risorse aggiuntive per la rigenerazione della urbs e della civitas".

Il comitato di abitanti Osteria 2021 ha accolto in Osteria Social Club progetti di ricerca scolastica ed è divenuto parte integrante dell'associazionismo attivo, nel quartiere fiorentino delle Piagge, in progetti inclusivi, così come inclusivo è stato l'approccio verso i progetti residenziali temporanei di disagio abitativo e abitare supportato ospitati nel social housing. L'associazione di abitanti Pieve degli Orti ha aperto le porte dei propri orti ad un'associazione di disabili per condividere l'attività di raccolta e trasformazione dei prodotti.





Abito in Community è soprattutto un progetto dinamico, e guardando ad alcune esperienze europee, che associano la residenza collaborativa a servizi aperti al quartiere, insieme al fondo sta progettando il salto di scala del social housing verso l' "urban housing",

ovvero una modalità di gestione sostenibile di contesti abitativi collaborativi inseriti ed interagenti negli ambiti urbani di prossimità. In quest'ottica la gestione sociale diviene, dunque, una filiera coordinata di servizi di welfare verso l'abitare urbano, una filiera multisettoriale, necessariamente integrata, aperta in quanto inclusiva. Negli ultimi 10 anni il concetto di comunità ha vissuto una nuova epoca d'oro, tornando al centro dell'attenzione di *stakeholder* e *policymaker* che cercano risposte praticabili alla crisi economica e sociale dei paesi a capitalismo maturo. In particolare, l'arretramento del welfare pubblico spinge a cercare risposte a bisogni, individuali e collettivi, nella capacità delle persone, delle realtà della società civile e del privato no profit, di autorganizzarsi per condividere risorse e attivare processi in grado di produrre valore sociale su base mutualistica: il cosiddetto "welfare generativo".

Le comunità abitative portano, però, ad interrogarsi su quali siano i nuovi stimoli in grado di unire e tenere insieme le persone.

Se da sempre il vivere in uno stesso luogo è stato un punto di contatto tra individui, allora le comunità abitative, intese come gruppi di persone accomunate dal risiedere stabilmente, anche se in modo temporaneo, in un luogo identificabile e dai confini ben definiti, possono rappresentare un punto di partenza per la costruzione di nuove forme collettive e mutualistiche di organizzazione sociale. Eppure, il condividere lo stesso luogo di residenza non è una condizione sufficiente per poter sostenere che "le persone si sentano ed agiscano come una comunità", come dimostrano molte esperienze di nuovi insediamenti urbani nelle quali la prossimità fisica non genera di per sé un senso di appartenenza e di identificazione.

Il valore aggiunto sta dunque nei servizi all'abitare e quindi di comunità,

diretti e indiretti, dei quali gli abitanti-cittadini rappresentano sia la componente primaria nelle strategie di definizione e produzione dell'offerta, che la componente attiva all'interno del processo gestionale sociale integrato.

In un'intervista rilasciata lo scorso anno dal Professor Zamagni ed intitolata *"La comunità, oltre Stato e mercato"*, l'economista ripercorrendo il paradigma di sviluppo attuale da lui costruito ed orientato al bene comune, guardava alla ripartenza del Paese, con il superamento del modello bipolare Stato-mercato e con l'introduzione di un terzo attore, che ha definito la "comunità", comprendendo dentro la definizione di comunità tutti i soggetti del Terzo Settore.

L'abitante è cittadino e quindi protagonista della rete associativa e del Terzo Settore.

Immaginiamo, sperando di non sognare, che le comunità abitative nate in questi 10 anni nei social housing toscani, grazie ai loro progetti di urban housing, sempre e comunque inclusivi dei bisogni sociali espressi dal territorio, possano divenire, o forse già lo sono, parte di quella *"comunità"* che darà sostanza alla ripartenza del Paese.





Giordana Ferri

Direttore Esecutivo Fondazione Housing Sociale

Quando nel 2004 è iniziata l'attività di promozione e diffusione dell'housing sociale in Italia (o potremmo meglio dire si è iniziato a riproporre di questa forma di offerta), è stata da subito chiara l'importanza strategica di uno degli aspetti che caratterizzano questa tipologia: la gestione degli immobili e delle persone.

La costruzione degli immobili rappresenta infatti la prima e fondamentale azione da compiere; azione che però, se non supportata da una gestione adeguata, rischia di risolvere il problema della casa creandone nuovi altri, di tipo sociale.

Housing Europe - Comitato europeo per la promozione del diritto alla casa, sottolinea da sempre la necessità di considerare il tema della casa con un approccio "multi-dimensionale", trattando gli aspetti immobiliari assieme a quelli sociali e "immateriali" dei servizi, prevedendo quindi progetti immobiliari che siano affiancati da programmi di accompagnamento con l'obiettivo di rispondere in modo più ampio al bisogno abitativo. In particolare, per quanto riguarda la gestione sociale e l'attenzione posta alla comunità e ai residenti, è possibile individuare nella cooperativa indivisa il principale riferimento in Italia. Fondazione housing sociale e le cooperative con lunga tradizione di proprietà indivisa hanno iniziato nel 2008 un percorso che ha dato forma alla figura del gestore come la





intendiamo oggi. Un programma operativo che si è sviluppato soprattutto sul campo grazie all'esperienza diretta della gestione, da parte delle cooperative, di numerosi interventi sviluppati dal Sistema integrato dei Fondi, e attraverso la messa a punto di diversi strumenti scientifici in grado di raccogliere, sistematizzare e diffondere questo sapere (AAVV (2011), Il gestore sociale, Milano, Altreconomia edizioni Giordana Ferri, Angela Silvia Pavesi, Rossana Zaccaria (2018) Cambiare l'abitare cooperando, Bruno Mondadori, Milano).

La gestione sociale, nella sua forma più estesa, prevede oltre alla gestione del property, facility e del community, l'attuazione di quello che viene chiamato start up di comunità, ovvero un percorso che porta gli inquilini a gestire spazi e servizi condivisi.

Sono molti gli interventi in Italia dove si sta sperimentando questa modalità di gestione;

il Fondo Housing Toscano rappresenta sicuramente una delle iniziative nella quali questa formula è stata adottata nella sua forma estesa, ampliandone le pratiche e gli strumenti.

Lo spirito con il quale si è affrontata questa sfida è quello dell'approfondimento, di un work in progress, una crescita continua. Questi processi richiedono un perfezionamento continuo; sicuramente i problemi sono molti e difficili da gestire, ma i risultati iniziano ad essere evidenti e a mostrare la loro efficacia.



Non importa se quel cumulo di tetti e di cemento alla fine produceva criminalità, disagio, solitudini, esclusioni e razzismi. Non importa se generava dei *Non luoghi*, per dirla con la fortunata e forse oggi superata definizione del famoso antropologo francese (Marc Augé, *Non luoghi*, 1992), dove l'elemento centrale era e tante volte è ancora la solitudine. Proprio a questo proposito il sociologo Alessandro Dal Lago scrisse nella prefazione alla edizione italiana del libro di Augé: "alle glorie della nuova era globale si contrappone la solitudine dell'uomo comune: la socialità è incerta, confusa, sfocata. Si scarica in esplosioni sporadiche e spettacolari per poi ripiegarsi esaurita su se stessa.

Per porre un freno a questo processo occorre ritrovare lo spazio in cui pubblico e privato si connettono: l'antica agorà, in cui la libertà individuale può diventare impegno collettivo".

Ecco, in queste ultime parole c'è l'identità profonda della storia e delle storie che si trovano in questa pubblicazione. È la grande lezione - viva e tutta *in progress* - di questi 10 Anni di gestione sociale di Abitare Toscana e del Fondo Housing Toscano. Qui l'abitazione acquisisce un valore sociale fortissimo. Si generano partnership pubblico-privato, ci si mette al centro di una "rete di reti", per usare un'espressione cara a Tancredi Attinà, General Manager di Abitare Toscana srl, gestore sociale del Fondo Housing Toscano. I progetti di *social housing* si trasformano in ecosistemi di prossimità e di economia sociale di grande concretezza. Non è più fare un condominio nuovo in mezzo al nulla, a basso costo perché destinato a persone meno abbienti, con una bella piazza al centro nella speranza che ci vadano a giocare i bambini e che la comunità si generi per incanto da sola, e nella consapevolezza che presto quel posto sarà ricoperto di sterpi e sarà diventata una frequentatissima piazza di spaccio. I testi qui raccolti raccontano di un gigantesco "no" gridato negli ultimi dieci anni a questo modello.

Gli spazi ora vengono immaginati con servizi, attività organizzate, grande permeabilità con il quartiere, luoghi per la cura delle persone e per una vera cura dell'ambiente circostante: dai progetti di forestazione urbana, alle aree per lo sport, fino agli orti ed alle serre idroponiche. Nulla è lasciato al caso, perché l'ipotesi che parole come "comunità" diventino in breve meri slogan astrattissimi è sempre davanti a noi. A questo proposito l'economista americano Robert Reich ha scritto: "proprio come l'assistenza personale, le comunità stanno diventando beni commerciabili. Otteniamo ciò per cui



Benedetta Albanese

Assessore alla Casa, lavoro, formazione professionale, diritti e pari opportunità, sicurezza urbana del Comune di Firenze

Negli ultimi anni le sfide politiche legate all'abitare sono divenute sempre maggiori e sempre più complesse.

Le Amministrazioni sono chiamate a rispondere ad un bisogno crescente di casa, spesso legato ad istanze di fragilità diverse alle quali è necessario tentare di dare risposte adeguate ed articolate.

Certamente ciò implica un investimento, non solo in Edilizia residenziale pubblica ma anche in Social Housing (pubblico e privato), ritenendo che in questo strumento possano risiedere non soltanto risposte attuali ma anche risposte potenziali che guardano al futuro e ai bisogni crescenti delle comunità.

Invero la casa non è soltanto il luogo in cui abitare ma è anche lo spazio in cui vivere ed in cui fare comunità.

Le esperienze che hanno preso vita e che a tutt'oggi animano il territorio fiorentino, in via dell'Osteria e in via della Sala, sono esempi di come la comunità possa crescere intorno ad un luogo e di come abitare possa significare socialità, opportunità, cultura e sostenibilità anche sociale.

Sono esempi virtuosi di quanto può essere fatto nella nostra società per crescere insieme nel reciproco rispetto come comunità di valori. Le opportunità culturali, lo sviluppo di spazi comuni di ritrovo, la consapevolezza della possibilità di supporto nella quotidianità per i bisogni più semplici, la conoscenza di chi abita accanto a noi ed il clima di fiducia che si instaura in un ambiente dove la condivisione è facilitata dalla gestione sociale dell'housing, sono gli strumenti che vogliamo usare nello sviluppo dei nostri agglomerati urbani, nei quali sempre più alta è l'attenzione che dobbiamo dare ai bisogni del territorio e dei suoi abitanti.





Esperienze positive che nascono nella periferia del nostro Comune e che si legano ad altre realizzate nei comuni limitrofi, sottolineando l'importanza di una rete metropolitana che tiene uniti i bisogni dell'abitare con quelli della socializzazione, che contribuiscono alla crescita di comunità di cittadine e cittadini.

Nel prossimo futuro le amministrazioni e la politica saranno chiamate a raccogliere queste istanze crescenti e dunque lo strumento che oggi stiamo sperimentando con risultati positivi potrà sempre di più essere utilizzato nell'intento di fornire risposte più mirate al territorio, anche in chiave metropolitana, ai bisogni abitativi e alla crescita della nostra comunità.

Lorenzo Falchi

Sindaco del Comune di Sesto Fiorentino

Nella città di Sesto Fiorentino l'incontro con il Fondo Housing Toscano ha segnato un punto di svolta per la nascita di un intero quartiere in via della Pace.

Per anni, la costruzione delle abitazioni che oggi formano il Sesto Smart Village è rimasta ferma, bloccata dal fallimento dei precedenti costruttori costituendo un problema urbanistico e sociale.

Oggi, Sesto Smart Village è una realtà viva, una casa per decine di famiglie, un modello per le future politiche abitative.

L'arrivo, cinque anni fa, del Fondo Housing Toscano ha permesso di rimettere in moto quel progetto a lungo rimasto fermo, aprendolo a nuove domande abitative e favorendo l'insediamento di un mix di residenza che ne costituisce l'elemento di ricchezza. Come Amministrazione comunale è stato di fondamentale importanza poter contare su un interlocutore credibile col quale condividere obiettivi e modalità operative che hanno permesso a oltre 150 famiglie di vivere nella nostra città in uno spazio innovativo e aperto.

Il Fondo si avvia a tagliare l'importante traguardo dei dieci anni di attività, un percorso lungo e importante che ha toccato tante realtà del nostro territorio, offrendo soluzioni e proposte in grado di sostanziare il diritto all'abitare.

150
*famiglie in
uno spazio
innovativo
e aperto*





Lux Living è:

1 edilizia sostenibile

2 affitti a canone agevolato

3 creare comunità

Paolo Masetti

Sindaco del Comune di Montelupo Fiorentino

Le Corbusier citava come materiali dell'urbanistica il sole, gli alberi, il cielo, l'acciaio, il cemento;

senza voler mancare di rispetto mi viene da dire che a questo elenco manca un elemento, essenziale, quello senza il quale l'urbanistica non avrebbe senso: l'uomo. Ogni progetto che non mette al centro l'uomo rischia di essere una scatola vuota, non funzionale. L'operazione che è stata fatta da Fondo Housing Toscano, con InvestIRE SGR e il gestore Abitare Toscana, con Lux Living ha questo pregio: parte dalle persone per costruire un sistema abitativo, non solo case.

La frazione de La Torre, adagiata sull'Arno, vanta una torre Trecentesca ed è stata la culla della tradizione dei vetrai e delle fiascaie. Qui erano le vetrerie più antiche della zona che per anni, hanno dato sostentamento a tantissime famiglie.

Nel momento in cui la storica vetreria Lux dalla Torre si è trasferita in un luogo più adeguato alla produzione, ovvero la zona industriale de Le Pratella, è rimasta una ferita nell'urbanizzazione della frazione.

Lux Living si muove lungo più direttrici.

In primo luogo la scelta di un'edilizia sostenibile e con un progetto che presta attenzione al rapporto tra spazi vuoti e pieni, fra l'edificio e gli spazi di incontro, fra il verde pubblico e la disponibilità di servizi.

In secondo luogo la decisione di realizzare abitazioni che in larga parte saranno destinate ad affitti a canone agevolato risponde ad un bisogno importante di andare incontro alle esigenze di una fetta della popolazione che si colloca in una terra di mezzo fra coloro che sono in condizioni critiche e coloro che hanno disponibilità economiche; molte famiglie con figli piccoli, ad esempio. Infine il progetto che sta dietro all'intera operazione cioè quello di creare comunità fra i nuovi residenti, ma anche con gli abitanti della frazione attraverso un progetto di attività e iniziative volte ad accompagnare l'integrazione.

Un altro celebre architetto, Renzo Piano, ha detto "i disastri e i problemi delle periferie non sono inevitabili. Richiedono lavoro lento di rammendo".

L'aspetto interessante del progetto Lux Living è che sradica i presupposti di potenziali criticità "by design" nel momento della progettazione.

L'intervento urbanistico va di pari passo con quello sociale sulla frazione attraverso il coinvolgimento di soggetti pubblici e privati e del mondo dell'associazionismo. E in questo caso specifico destinando una parte degli appartamenti (nell'area di proprietà pubblica) alla fondazione "Dopo di noi"; per l'inserimento di ragazzi con disabilità che possano sperimentare un'autonomia abitativa.

Lux Living rappresenta quindi la sperimentazione di un modello virtuoso che coniuga recupero urbanistico, sostegno alla popolazione, animazione sociale e culturale e attenzione alle fragilità.

appartamenti destinati
alla fondazione
Dopo di noi
per l'inserimento
di ragazzi con
disabilità





Giulia Maraviglia
Sociolab Cooperativa e Impresa Sociale

Sociolab è una cooperativa e impresa sociale con sede a Firenze che da oltre 15 anni opera in Italia e all'estero per e con istituzioni, organizzazioni e mondo della ricerca per facilitare la crescita delle comunità a partire dalle persone.

Lo fa attraverso attività di ricerca e conoscenza dei contesti, processi di partecipazione e coinvolgimento della cittadinanza e dei soggetti sociali, culturali ed economici che animano i territori e l'implementazione di soluzioni co-progettate dalle comunità che permettano di trasformare e gestire spazi e servizi valorizzando la collaborazione come fattore di innovazione. In questa cornice si inserisce il nostro impegno nella promozione di un nuovo approccio alla "questione casa" che, accanto al tema dell'alloggio, ponga attenzione all'inclusione, alla costruzione della comunità abitativa e alla qualità dell'abitare.

Abbiamo iniziato a collaborare con il Fondo Housing Toscano con attività di ricerca-azione e analisi per la definizione di profili di comunità e dei progetti sociali nelle iniziative che, progressivamente, si sono sviluppate e abbiamo supportato il gestore sociale Abitare Toscana nell'accogliere e informare le famiglie sulle possibilità di spazi, servizi e protagonismo offerto dai Social Housing.

Offriamo agli abitanti i nostri strumenti per sperimentare con loro un nuovo modo di vivere insieme,

sempre avendo cura di garantire il giusto spazio al confronto - e al conflitto generativo - e a problematizzare le criticità emergenti.

Le tante sinergie che si stanno creando nel consolidamento di un gestore sociale integrato e nel coinvolgimento delle reti territoriali, ci portano adesso a considerare

le comunità abitative come motore di innovazione e rigenerazione per i quartieri e le città: guardando insieme verso la prospettiva dell'urban housing, stiamo oggi aprendo questa grande sperimentazione sull'abitare alla creazione di servizi più ampi che, sempre a partire dal bisogno e dall'attivazione degli abitanti, possano migliorare in modo significativo la qualità della vita e della città.

In questo senso contribuiamo a supportare le esperienze di collaborazione che i comitati e le associazioni di abitanti stanno portando avanti a Pieve degli Orti, Osteria Social Club e Sesto Smart Village

in collaborazione con altri soggetti del territorio: laboratori inclusivi di trasformazione di prodotti dell'orto, un cortile che diventa "palcoscenico" a cielo aperto per spettacoli teatrali e attività culturali, una biblioteca condominiale che "diventa grande" ed entra nel circuito delle biblioteche pubbliche portando valore aggiunto a tutto il quartiere.





**SMART
VILLAGE**

2022

Michele Vignali

Presidente COOB Consorzio Cooperative per l'Inclusione Sociale

Contribuire a portare benessere e bellezza nelle comunità, questa è la nostra Vision.

In quanto Consorzio di Cooperative per l'Inclusione Lavorativa, lo strumento principale è sempre stato il lavoro inteso come leva di riscatto, di crescita professionale e personale e di aumento del benessere nelle comunità.

Ma questo non ci basta.

L'inclusione nel suo più pieno termine non può essere frammentaria rispetto al percorso di vita.

Necessita, per definizione, di una visione olistica della persona nel suo insieme sia personale che sociale. Necessita di azioni culturali e di sistema.

Occorre agire per diffondere una cultura dell'inclusione, del rispetto dei diritti e per farlo bisogna respirare e vivere inclusione. Per questo il progetto avviato grazie al Bando "Fai la casa giusta" è stato per COOB una sperimentazione e una scommessa per agire in questo senso.

Intendere l'abitare come momento fondamentale del vivere, concepire gli spazi abitativi come luoghi attivi in grado d'impattare in modo significativo nella qualità della vita e viverli facendo sì che la componente relazionale sia centrale.

Trasformare un bene come la casa in uno spazio dove prendersi cura di sé e, reciprocamente, degli altri attraverso la messa a sistemi di servizi, la ricerca di soluzioni in modo cooperativo con un protagonismo collettivo e l'apertura al contesto circostante come le scuole, le associazioni e le attività.

La concezione del progetto stesso è stata di per sé innovativa per il coinvolgimento della rete che si è creata non solo a livello della scrittura progettuale ma lungo tutto il percorso e che ha reso la stessa in grado di arricchirsi durante tutte le fasi.





Una rete che si è allargata ai beneficiari, gli inquilini, che sono diventati essi stessi partner privilegiati dell'azione, che poi era lo scopo ultimo del progetto. Una rete generativa e in grado di autoalimentarsi.

Uscire dall'isolamento, uscire dalla solitudine per stare e vivere meglio. Costruire un luogo bello dove vivere, non solo "esteticamente" ma anche perché fa star bene le persone che ci vivono.

"Fai la casa giusta" è stato dunque per COOB una scommessa vinta. Una sperimentazione valida da replicare e in grado di portare "Vento di Futuro" evidenziando come per impattare in modo significativo e produrre cambiamento positivo sia necessario agire insieme.

www.coob.it

<https://www.coob.it/vento-di-futuro>





paghiamo, e non paghiamo un centesimo di più del dovuto per ciò che otteniamo" (Reich, Robert B., *L'infelicità del successo*, 2001).

La relazione genuina sembra dunque essere diventata una tra le "merci" più rare di questi nostri anni. Ma è la relazione genuina a generare comunità, salute, finanche felicità.

"La solitudine - scrive l'economista Stefano Bartolini - è una grave minaccia per la salute ed i gruppi di popolazione a più alto rischio di solitudine sono i giovani e gli anziani.[...] Gli individui che hanno poche connessioni sociali hanno un rischio doppio di mortalità rispetto agli individui con legami sociali forti" (Bartolini, Stefano, *Ecologia della felicità. Perché vivere meglio aiuta il pianeta*, 2021). La solitudine viene equiparata dagli studiosi contemporanei ad altri fattori di rischio per la nostra salute.

Al centro della progettualità di Abitare Toscana c'è stata dunque la parola "relazioni" e la faticosa, costante, ragionata costruzione di queste ultime. Non a caso tra i partner della "rete delle reti" c'è una organizzazione come Sociolab che da molti anni si occupa proprio di processi che generano comunità partecipative e collaborative.

Il *Non luogo* si trasforma così - grazie alle risorse del pubblico e del privato ed al lavoro quotidiano di persone capaci e competenti - in un *Hub di socialità* (Raffaele Palumbo, *Una storia di persone*, 2022), felice espressione coniata dall'antropologo Marino Niola per sostituire quella in molti luoghi superata del suo collega francese.

Nelle nuove case si abita in maniera confortevole e con attenzione ai temi ambientali, si trovano risposte a problemi ed esigenze ed è possibile vivere sport, cultura e convivialità. Le associazioni e le cooperative sociali assicurano interventi continuativi dove il tema dell'inclusione sociale - di disabili, di persone colpite dallo stigma per la loro salute mentale, di migranti, di fragili, di anziani - diventa un tema "normale", capace di includere tutti, ma proprio tutti. Attraverso dei valori che vanno dalla rigenerazione urbana e della civitas, alle nuove pratiche di consumo, alle dinamiche dell'economia circolare.

Questa progettualità chiude un cerchio rimasto aperto per troppo tempo. Immagina una città nuova, una nuova architettura, un modo di stare insieme che forse ci aiuterà ad affrontare le difficilissime sfide che abbiamo oggi di fronte. E - forse, alla fine - per il *Sapiens* non sarà stato un cattivo affare.

Dott.ssa Consuelo Buggiani

*Presidente di Samarcarda Cooperativa Sociale e Dott. Cristiano Miglionico,
Responsabile Operativo di Samarcarda Cooperativa Sociale*

Samarcarda Social Travel

La collaborazione con Abitare Toscana per noi della Cooperativa Sociale Samarcarda è stata quasi un percorso spontaneo e naturale. Samarcarda da quasi trent'anni si occupa in gran parte della Toscana, ma soprattutto nella provincia di Firenze, di inserimento lavorativo di persone in situazioni di difficoltà, di disagio, di fragilità, in varie tipologie di servizi, dall'agricoltura, alla progettazione e gestione del verde sia pubblico che privato, a servizi di igiene urbana.

Cerchiamo ogni giorno di costruire un mondo con minori discriminazioni basate sulla condizione socio economica, lottiamo contro l'emarginazione sociale,

siamo convinti che una società più bella passi dall'essere inclusiva, accogliente, capace di creare sostegno e vantaggio per tutti, che garantisca a ciascun membro ciò di cui a cui ha bisogno. Samarcarda ha avuto la possibilità di sviluppare negli anni la capacità di modulare le proprie attività per rispondere adeguatamente ad esigenze ed obiettivi che via via si sono proposti, cercando di dare una risposta ai bisogni non solo degli individui ma anche delle comunità. Ci rispecchiamo a pieno nell'incipit della legge che ci ha costituite: Le cooperative sociali hanno lo scopo di perseguire l'interesse generale della comunità alla promozione umana e all'integrazione sociale dei cittadini attraverso (art. 1 Legge 381/91). È stato, come dicevo, naturale trovare nel mondo del social housing e di quel che c'è attorno un luogo in cui esprimere quella che consideriamo la nostra natura.

Anche il "tipo di società", la cooperativa appunto, ha in sé molti degli aspetti su cui abbiamo provato a lavorare nelle realtà con cui siamo entrati in contatto: dall'utilizzo di spazi di condivisi, all'attivazione e allo stimolo alla partecipazione





della gestione di un bene comune, passando anche dalla condivisione di attrezzi e attrezzature, al più alto concetto che cooperare aumenta le possibilità di successo di tutti.

Dal 2019 la nostra partecipazione ai progetti che gravitano intorno al mondo del Social housing ci ha visto impegnati in maniera sempre crescente.

Dalla partecipazione alla nascita della Comunità della Pieve degli Orti fino alla realizzazione del progetto "Comunità Bioattive".

Il Complesso residenziale Pieve degli Orti è nato per creare luoghi di condivisione per gli inquilini e luoghi di scambio con la comunità. Il complesso residenziale è stato pensato come sistema aperto che si sviluppa nelle corti degli edifici, permeabili grazie ad un piano pilotis che ospita spazi comuni per attività collaborative - officine, luoghi di ricreazione, locali per lavorazione e scambio dei prodotti orticoli coltivati dagli abitanti - e nell'area verde contigua dove si trovano gli orti condominiali. Nel complesso abitativo, da giugno 2019 si sono insediati 42 nuclei familiari che hanno potuto trovare particolare supporto in una rete di vicinato solidale e collaborativo.

Nel 2020 è stata costituita l'associazione Pieve degli Orti composta dagli inquilini del complesso residenziale.

L'associazione, di cui è membro anche la Cooperativa Sociale Samarcanda, gestisce le aree comuni e gli orti.

Il progetto "Comunità Bioattive", progettato nel 2021 e portato a compimento a settembre del 2022 ha avuto come cardine l'idea di sviluppare percorsi di crescita personale e di inserimento socio lavorativo per ragazzi disabili e per le loro famiglie attraverso l'attivazione di un laboratorio di orticoltura, fatto di un mix di formazione e di socializzazione. Il progetto ha visto il coinvolgimento di un'associazione che accoglie nel suo centro diurno soggetti portatori di handicap mediamente gravi,

le cui condizioni non permettono in maniera diretta e facile l'inserimento vero e proprio nel mondo del lavoro. L'idea alla base è stata quella di creare uno spazio aperto in cui sviluppare momenti di empowerment all'interno di un'area protetta e gestita da educatori/formatori.

L'obiettivo, quindi, è stato quello di creare uno spazio di socializzazione e sperimentazione ma anche quello di implementare l'esperienza di Social Housing con un progetto sociale che puntasse a creare luoghi di condivisione e luoghi di scambio tra abitanti e comunità locali. Il mezzo è stato un laboratorio agricolo orientato all'inclusione attiva dei soggetti accolti attraverso il coinvolgimento diretto dei cittadini e degli abitanti che hanno potuto condividere con i destinatari l'esperienza degli orti, favorendo la partecipazione attiva dei soggetti accolti alla vita della comunità. Tale contesto ha consentito di valutare in modo protetto le abilità potenziali dei soggetti coinvolti e per alcuni ha potuto rappresentare non solo uno spazio di socializzazione e sperimentazione ma anche una fase di passaggio in cui consolidare e sviluppare competenze da spendere successivamente in contesti più esposti e nell'ambito di un percorso di inserimento lavorativo vero e proprio.

Al culmine di questa esperienza sta l'idea della creazione di un welfare di comunità.

Questo tipo di attività coinvolgono tutti i portatori di interesse che a diverso titolo possono influire positivamente sul conseguimento delle finalità generali e degli obiettivi specifici del progetto quali: associazioni di famiglie, utenti, volontariato territoriale che si occupano di integrazione sociale di disabili e persone vulnerabili; Cooperative di tipo B e loro consorzi (come in particolar modo il consorzio Coob), che costituiscono una risorsa importante dei nostri territori, più in generale, delle azioni volte a creare nuove opportunità di lavoro e sviluppo sociale nei territori; tutti gli altri soggetti che, a diverso titolo, possono concorrere al migliore sviluppo delle azioni per l'inserimento lavorativo, l'integrazione sociale, l'innovazione ed il miglioramento della capacità del sistema di dare corso a prese in carico globali, personalizzate, efficaci ed efficienti.





Melina Ricci

Presidente Cooperativa G. Di Vittorio

L'esperienza che G. Di Vittorio ha maturato è frutto di un network attivato con molte realtà operanti nel territorio:

Abitare Toscana, Auser Abitare Solidale, Sociolab Società Coop e Impresa Sociale, AUSL TOSCANA CENTRO, SDS Firenze ecc, Servizi Sociali.

Osteria Social Club: con il "Progetto Housing", rivolto ad adulti seguiti dai servizi di Salute Mentale o Dipendenze Patologiche che necessitano di un percorso di "uscita" dal nucleo familiare o da strutture residenziali, per progredire nel percorso di autonomia economica e relazionale attraverso l'esperienza di coabitazione, supportati in modo fortemente personalizzato da personale educativo.

Sesto Smart Village con Alidoro, comunità educativa all'interno di una comunità che vuole essere educante, in grado di accogliere minori temporaneamente allontanati dal nucleo familiare.

Tali contesti, proprio perché fortemente connotati da un lato da una fitta rete di collaborazioni e dall'altro dall'esigenza di rispondere ai bisogni molto eterogenei dell'utenza, ci hanno spinto a pensare che sia necessario investire in una figura di facilitatore perché un progetto di questa natura porti a compimento tutto il suo potenziale. Il Welfare Community Management pensato dalla Cooperativa ed inserito all'interno del suo organigramma è un facilitatore di opportunità di welfare che ha l'obiettivo di costruire reti e consolidare quelle già in essere, per rispondere non solo ai bisogni individuali delle persone ma anche ai bisogni delle comunità e realtà già esistenti. I sistemi regionali e nazionali di welfare presentano numerose possibilità, spesso non conosciute dai potenziali usufruttori, ed il WCM agisce a colmare questo vuoto diventando ponte tra i bisogni e le risorse, contribuendo ad indirizzare anche la progettualità abitativa verso le reali necessità delle persone.

Gabriele Danesi

Presidente Auser Laboratorio Casa aps

Auser Laboratorio Casa aps rappresenta la naturale evoluzione dell'esperienza di Abitare Solidale Auser,

e la sua fondazione è strettamente correlata con la crescita esponenziale - paradossalmente (o no) nel corso della pandemia - dei programmi di housing sociale e abitare temporaneo promossi dall'associazione a contrasto del multiforme fenomeno della povertà abitativa ad integrazione di politiche e interventi pubblici e del privato sociale in materia. L'incremento dei servizi di housing sperimentali è stato reso possibile proprio dall'incontro, cercato e coltivato, con il Fondo Housing Toscano, con il gestore sociale Abitare Toscana e quindi con la realtà, anch'essa in continua evoluzione, del social housing. Un habitat, quest'ultimo, ideale per investire su due principi essenziali del welfare generativo, quello della sostenibilità - sociale ed economica - e quello della dimensione relazionale come leva per trasferire il concetto di casa da bene immobiliare a primaria e dinamica infrastruttura di comunità. In effetti, l'esperienza sin qui esperita di una gestione sociale 'partecipata e condivisa', sintesi di un dialogo e di una coprogettazione costante tra Pubblico, Privato sociale e no-profit, evidenzia la capacità della rete e del modello gestionale di produrre interventi in cui la compresenza di più competenze, servizi e funzioni abitative (social, housing temporaneo, attivazione di comunità residenziali cooperanti) genera importanti economie di scala. Intese certamente come contenimento della spesa pubblica nelle azioni di contrasto alla fragilità abitativa proposte da Auser Laboratorio Casa, ma soprattutto come qualità ed efficacia degli interventi stessi in termini di percorsi di autonomia ed emancipazione realizzati.

E qui entra in gioco il secondo elemento fondante del social housing, ossia la riscrittura delle dinamiche di relazione tra residenti (anche





temporanei), proiettate verso mutualismo e coproduzione di servizi,

e la ridefinizione dei confini - fisici ed immateriali - tra spazio privato e luogo di coesione e socialità. Per quanti vivono l'emarginazione abitativa ed economica come stigma e processo escludente, il lavoro sulla comunità che sta segnando l'esperienza del social housing toscano, il trovarsi immersi in un ecosistema vivo e collaborante, rappresenta una condizione inedita, positiva, che facilita un percorso di normalizzazione e fiducia attraverso anche il rapporto con l'altro, la riscoperta o l'acquisizione ex novo di strumenti relazionali e personali che siano preludio per solide occasioni di riscatto. E non è affatto poco!



Cristina Dragonetti

Presidente Cooperativa SintesiMinerva

Sintesi-Minerva cooperativa sociale A+B si affaccia alla gestione del macro tema dell’Abitare e dei servizi ad esso connessi per cogliere in modo più ampio ulteriori sfide sociali che potrebbero contribuire a rafforzare il proprio posizionamento in mercati ancora non esplorati.

In particolare è di interesse porre al centro dell’azione progettuale il tema della debolezza di famiglie che presentano al loro interno sia problematiche legate al tema della salute (a mero titolo esemplificativo, presenza di persone non autosufficienti, con limitazioni nelle attività quotidiane) sia problematiche legate all’occupazione (componenti che lavorano in modo discontinuo o inoccupati). Alla luce delle esperienze maturate negli ultimi 20 anni in particolare rispetto al tema delle fragilità degli anziani la progettualità “sfidante” per caratterizzare

il tema del social housing risulta essere quella del “Senior living” cioè appartamenti progettati, arredati e gestiti con servizi specifici rivolti a persone anziane

che possono scegliere una condivisione di spazi a fronte di una maggiore sicurezza nel ben-essere: buon monitoraggio delle condizioni di salute e buon rapporto qualità prezzo. Affiancare i fragili nella condizione abitativa richiede capacità di lettura e prevenzione delle criticità che potrebbero presentarsi. Spazi sempre accessibili, connessi con sistemi tecnologici che consentono interventi rapidi in caso di necessità ma al contempo rispettosi della privacy e dello stile di vita scelto dagli abitanti. In uno slogan “soluzioni abitative che consentano la variazione dell’intensità assistenziale” a seconda delle criticità via via emergenti. Abitare in ogni caso è un concetto ampio che supera il concetto di appartamento e si connette nell’immediato con il concetto di condominio e di quartiere per amalgamarsi nel più conosciuto concetto di comunità.





Sintesi-Minerva è fortemente convinta che non ci possano essere politiche dell'abitare senza lo studio e la definizione di Ecosistemi di Comunità che siano in primis accoglienti,

aperti ai singoli cittadini ma anche ai gruppi di cittadini sia aggregati in forme strutturate (quali ad esempio tutte quelle espresse dal terzo Settore) sia aggregati in modo informale. Le sfide nell'abitare per una cooperativa sociale passeranno dalla dinamicità e dalla capacità di stare nell'ecosistema di comunità, multiplo come multipli saranno i bisogni degli abitanti che, a seconda dell'intensità assistenziale nella quale potrebbero trovarsi, faranno di volta in volta riferimenti a gruppi portatori di contributi e contenuti. Una ricchezza di relazioni che rimanda alla costituzione statutaria delle cooperative da sempre abituate a restituire ai soci valori e vantaggi e nel caso specifico della cooperazione sociale profetica per definizione rispetto alle letture dei bisogni in divenire.

Tommaso Rindi

Presidente Cooperativa Pane&Rose

Sempre più dati ci mostrano come la richiesta di alloggi in affitto a canoni calmierati non investe più solo le fasce di popolazione in condizioni di povertà o vulnerabilità,

ma raggiunge ormai anche per quell'area di popolazione proveniente dal cosiddetto "ceto medio impoverito", che non ha redditi così bassi da accedere all'edilizia popolare ma neanche così alti per ricorrere al mercato.

Tuttavia, il fenomeno della povertà abitativa non si limita ad un mero bisogno primario; la pandemia, privandoci del contatto con le alterità che ci circondavano, ha scosso una nuova urgenza di relazioni e di connessioni col mondo.

La Cooperazione (abitativa e sociale), per i valori solidaristici che la contraddistinguono, sta cercando di colmare con interventi di housing sociale il disimpegno del Pubblico nelle politiche abitative attraverso un approccio che mira a favorire la formazione di un contesto abitativo e sociale dignitoso all'interno del quale sia possibile non solo accedere a un alloggio adeguato, ma anche a servizi e ad una nuova interpretazione dell'abitare la propria casa e il quartiere.

La cooperativa Pane&Rose si avvicina all'housing dopo alcune esperienze maturate nell'ambito dell'accoglienza migranti (SAI, CAS) e dell'emergenza alloggiativa nei comuni di Prato e Poggio a Caiano nelle quali ha fin da subito tentato di assecondare il passaggio dall'edilizia residenziale all'edilizia sociale mettendo l'individuo (o il nucleo familiare) nelle condizioni di rimuovere gli ostacoli psicologici, sociali o economici e risvegliare la consapevolezza di sé, verso le proprie capacità e di stimolare la sua piena partecipazione al progetto personale/familiare condiviso per uscire dallo svantaggio. Nei progetti di abitare in cui è attualmente impegnata, la Cooperativa si apre ad una nuova fase di progettazione partecipata orientata a veri e propri interventi di welfare attraverso la promozione di attività, anche ludiche, con gli abitanti dei loro insediamenti al fine di affinare le conoscenze, facilitare le relazioni e l'offerta di servizi "solidali" che, con un adeguato accompagnamento sociale, favoriscano lo scambio di abilità manuali, intellettuali ed etiche, facilitino i processi di inclusione sociale tra cittadini di diverse culture e sostengano la formazione del senso di comunità.





Gregorio Fulciniti
Presidente Comitato Stephen Biko

Il Comitato Stephen Biko prende vita negli appartamenti assegnati dalla proprietà in comodato d'uso gratuito all'interno dello Smart Village nel mese di giugno dell'anno 2021, dopo un percorso guidato dalla Cooperativa Sociolab.

In questo breve lasso di tempo, numerose sono state le iniziative intraprese dal Comitato per favorire la socialità fra gli abitanti, organizzare momenti di svago, far conoscere e apprezzare il territorio, instaurare rapporti di cooperazione con le realtà circostanti.

Inoltre, il Comitato si è impegnato a creare collaborazioni proficue con soggetti Istituzionali e soggetti privati, dando vita ad una sinergia che lo ha portato in breve tempo a risultati inaspettati, uno di questi la realizzazione della Biblioteca Paolo Bacci Romel, in uno degli appartamenti.

La Biblioteca è stata individuata dall'Amministrazione Comunale di Sesto Fiorentino, quale centro di aggregazione tra lo Smart Village e le aree limitrofe,

al punto tale da indirizzare il Comitato a presentare un progetto unitamente alle altre due realtà facenti parte del territorio Sud ferrovia.

Il Comitato, insieme alle altre due Associazioni, è risultato uno dei vincitori del concorso bandito dalla Regione Toscana ed ha, quindi, subito attivato una serie di attività che saranno realizzate nell'immediato prossimo futuro, un corso di yoga; uno di ginnastica dolce e posturale; un corso di lingua italiana per stranieri, essendo presenti nel Villaggio numerosissime famiglie straniere; per i più giovani un corso di street-art. Inoltre sono stati previsti eventi volti ad incrementare la socialità ed il divertimento fra gli abitanti dello Smart Village, come ad esempio una serata di balli di gruppo, una serata di danze irlandesi, una serata cabaret, una serata di danza contemporanea.



In ultimo, ma non per questo di minore importanza, la proprietà ha attivato, dietro richiesta del Comitato, una linea internet nella Biblioteca Paolo Bacci Romei che consentirà ai volontari, dopo avere frequentato un corso tenuto dai bibliotecari della Biblioteca Ragionieri di Sesto Fiorentino, di essere collegati in rete con la Biblioteca citata e con tutte le Biblioteche dell'area fiorentina.

È un servizio veramente innovativo che si realizza per la prima volta nella Regione Toscana e che non si ferma al semplice prestito e restituzione del libro, ma informa su tutte le attività culturali che vengono svolte nelle suddette Biblioteche,

offrendo la possibilità di prenotazioni a corsi o spettacoli che si terranno in tutte le Biblioteche dell'area fiorentina.

Da quanto sopra esposto si può evincere che per il Comitato si prospetta un nuovo anno impegnativo, ricco di soddisfazioni per i numerosi eventi culturali e sociali che interesseranno non soltanto gli abitanti dello Smart Village ma anche i quartieri limitrofi.





Alessandro Rappuoli

Presidente Comitato Osteria 2021

Il valore di vivere in un social housing si sperimenta principalmente nel confronto con altre persone.

Alcuni hanno avuto la possibilità di sperimentare i concetti di comunità e di collaborazione in altri momenti della propria vita, ad esempio durante l'università o in lavori di gruppo, ma è un confronto diverso. Abitare a Osteria permette di avere questo confronto con persone di età, cultura, nazionalità diverse e l'eterogeneità per noi è un valore importante come lo è la presenza dei progetti di abitare supportato che ci permettono di confrontarci con tempi e modalità di rapporto inconsueto e stimolante.

Avere degli spazi da condividere ci mette di fronte ad una scelta: usarli o non usarli, viverli e renderli spazi di socialità rumorosi oppure lasciarli vuoti e silenziosi.

A volte ci lasciamo trascinare dalla paura del confronto e dalla fatica del compromesso ma l'opportunità che abbiamo è importante ed è importante portare avanti i progetti e le occasioni di costruire comunità, ognuno con quello che può e che riesce a portare. La cena che abbiamo fatto quest'estate è esemplificativa: qualcuno ha organizzato e si è reso più disponibile, altri hanno portato da mangiare, altri sono venuti per mangiare e altri ancora hanno preferito guardare dalla finestra. Le prospettive per Osteria sono tante, ma dipende molto da quanto gli abitanti vorranno continuare a investire sulla comunità anche indirizzando le attività comuni su aspetti di interesse collettivo. L'apertura al territorio e alle realtà del quartiere è una cosa importante come è stato ospitare gli spettacoli teatrali del Teatro delle Spiagge e dell'Arca Azzurra con i quali sarebbe bello continuare la collaborazione. In una società individualista come quella in cui viviamo, la nostra realtà è rivoluzionaria ed ha delle potenzialità enormi che, se sfruttate, potrebbero portare enorme ricchezza a noi abitanti e al nostro territorio.

Andrea Cipriano

Presidente Associazione Pieve degli Orti

Abitare in un social housing, cambia un po' il pensiero di abitazione: per chi abita nei condomini tradizionali la vita trascorre in modo individuale, mentre nel social housing si cerca di creare comunità su vari fronti.

Alla Pieve degli orti abbiamo la fortuna di avere la terra dove ogni famiglia può coltivare l'orto. Da lì si è costruita piano piano la comunità degli abitanti che ha iniziato a interagire e creare cose insieme come, ad esempio, negli orti che non vengono utilizzati si fanno coltivazioni di comunità.

Durante la pandemia è stato fondamentale avere la possibilità di vivere e utilizzare gli spazi esterni, sia come valvola di sfogo di ciascuno degli abitanti, sia come luogo in cui potersi incontrare in sicurezza.

Le case sono state assegnate principalmente a giovani coppie ed infatti alla Pieve ci sono molti bambini che possono beneficiare del giardino e degli spazi comuni all'aperto.

Stare in una comunità non è semplice e ancora più sfidante è alimentarla e farla crescere, è necessario il contributo di tutti.

Con l'ultimo progetto che ci ha visti coinvolti, insieme a Samarcanda, Sociolab e Abitare Toscana, è stato bello ospitare i ragazzi del Centro diurno il Faro e spero che il futuro possa essere ricco di iniziative come questa, magari coinvolgendo i bambini della scuola vicina alla Pieve in modo da poter ampliare la nostra rete e dare la possibilità anche ai più piccoli di imparare a valorizzare la terra e quello che ci circonda e provando, tutti insieme, a migliorare l'ambiente dove abitiamo.





Soggetti Promotori dell'iniziativa

Fondo Housing Toscano

Fondo Housing Toscano istituito nel 2012 e con durata di 25 anni è un fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso riservato ad investitori qualificati. Scopo del fondo è la realizzazione di interventi abitativi di social housing nel territorio della Regione Toscana, favorendo la formazione di un contesto abitativo e sociale all'interno del quale sia possibile non solo accedere ad un alloggio adeguato di edilizia convenzionata, ma anche a relazioni umane ricche e significative.

Con una dotazione di circa Euro 150 mln è il fondo di riferimento del social housing in toscana.



InvestiRE SGR SpA

InvestiRE SGR SpA con circa Euro 7 mld di attivi in gestione e un patrimonio di 2.000 immobili, è una delle realtà leader del settore real estate italiano ed il riferimento per oltre 250 investitori istituzionali. Grazie alle competenze maturate in vent'anni di storia, la SGR offre un'ampia e differenziata gamma di servizi specialistici di fund, asset e investment management e si distingue per un importante track record nello sviluppo immobiliare e per un team dedicato nel settore del residenziale social housing e della rigenerazione urbana.



Abitare Toscana srl

Abitare Toscana srl è l'Advisor tecnico sociale e il gestore sociale del Fondo Housing Toscano. Grazie al know how ed all'imprinting cooperativo, ha sviluppato negli anni innovative progettualità nell'ambito del welfare abitativo che ruotano intorno alla nascita e strutturazione di comunità abitative inclusive e collaborative, supportate da un progetto gestionale integrato e sistemico. All'interno del network cooperativo di Legacoop, partecipa alla gestione sociale dei Fondi immobiliari di social housing UniHS e Esperia, fondo del meridione.



Capitolo 1

Il social housing
come politica abitativa:
uno sguardo al passato,
un pensiero al futuro

di **Stefano Tossani**

*Presidente Advisory Committee
del Fondo Housing Toscano*