



ALLEANZA PER LA CASA: MODELLI E INNOVAZIONE PER IL DIRITTO ALL'ABITARE

4-5 DICEMBRE 2025 BOLOGNA

STRUMENTI INNOVATIVI PER L'ABITARE

BARBARA LEPRI Direttrice Generale Legacoop Emilia-Romagna

WORK IN PROGRESS

Proposte europee

Proposte nazionali

Proposte regionali

PROPOSTA LEGACOOP ABITANTI: LA PIATTAFORMA DI INVESTIMENTO

NATURA, FUNZIONI E GOVERNANCE DELLA PIATTAFORMA

La Piattaforma si propone come un aggregatore di risorse che vengono trasferite alle Regioni per finanziare Programmi di costruzione e/o gestione di alloggi a canone sostenibile e che beneficiano di contributi pubblici nella logica prevista dal SIEG. Le risorse raccolte provengono da:

*** Stato centrale:**

Estendere a 10 anni l'attuale previsione di stanziamento di 50 milioni sino all'importo di 600 milioni.

*** BEI:**

Mutui a tasso fisso per 40 anni solo per abitazioni in affitto

*** C.E.B.:**

Mutui a tasso fisso con durata variabile per abitazioni in affitto e rent to buy

*** Impact Finance:**

Mutui a lungo termine a tasso fisso/variabile

PROPOSTA LEGACOOP ABITANTI: LA PIATTAFORMA DI INVESTIMENTO

PUNTI SALIENTI:

- * **Partenariato Pubblico Privato basato su un modello finanziario** che prevede l'attivazione di Strumenti e azioni sostenute da risorse pubbliche e private con cofinanziamento da parte di BEI e CEB.
- * **Possibilità di trasformare concretamente le risorse in alloggi in tempi rapidi** vista la capacità operativa mostrata nel corso degli anni dal sistema delle Cooperative di Abitanti
- * **Garanzia della effettiva sostenibilità economica delle condizioni di accesso agli alloggi** in base al sistema di regolamentazione del S.I.E.G. e alla possibilità di essere realizzatori e gestori senza alcuna necessità di intermediazione.

Di seguito un riepilogo dei costi suddivisi per voci di spesa

Totale senza IVA → € 4.946.000.000 (100%)

Costi di costruzione di 20.000 alloggi	Assumptions	Costi in € per 20.000 abitazioni	% delle voci di costo rispetto al totale
Costo delle Aree	€ 250/mq (superficie utile)	€ 400.000.000	8,1%
Costo delle Urbanizzazioni	€ 50/mq (superficie utile)	€ 90.000.000	1,6%
Costi per la Progettazione	10% Costo Costruzione	€ 406.000.000	8,2%
Costo di Costruzione	1.750 €/mq	€ 4.060.000.000	82,1%

NUOVO INQUADRAMENTO TEMA HOUSING NELLE POLITICHE EUROPEE

La Commissione Europea ha inquadrato la questione abitativa come elemento cruciale non solo per la Coesione, ma anche per la Competitività delle economie europee, da cui la scelta di:

- Un Commissario Europeo alla Casa
- L'apertura al tema Affordable Housing nel percorso di revisione di medio termine dei Fondi di Coesione 2021-2027 e l'imminente Piano Europeo per l'Affordable Housing

L'intenzione della Commissione Europea è quella di incentivare l'utilizzo dei Fondi della politica di Coesione in termini innovativi sotto due profili:

A) INNOVAZIONE SU TARGET DOMANDA

**A) INNOVAZIONE NELLA MODALITA' DI UTILIZZO DELLE RISORSE
EUROPEE**

A) INNOVAZIONE SU TARGET DOMANDA

E' evidente in tutti i documenti che tra gli obiettivi nuovi emersi da una lettura del mutato quadro dell'Unione Europea sia sotto il profilo della competitività che della coesione ci sia quello della offerta di alloggi a prezzi accessibili necessaria ad incontrare la **domanda abitativa di lavoratori che non riescono ad accedere al mercato**.

Si parla infatti di "parco alloggi sostenibili e a prezzi accessibili, compresi gli alloggi sociali" (citazione dal regolamento), quindi quella fascia di persone non in condizione di grave emarginazione (come nel caso dell'Edilizia Residenziale Pubblica) ma piuttosto come nella definizione del DM 2008 sull'alloggio sociale "individui e nuclei familiari che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato".

Definizione di Alloggio Sociale – DM 2008



Quando si cita 'offerta di alloggi a prezzi accessibili' si intendono «vendita e/o locazione» dove per locazione si intendono anche modelli di cohousing e coliving.

B) INNOVAZIONE NELLA MODALITA' DI UTILIZZO DELLE RISORSE EUROPEE

L'uso delle risorse come leva di investimenti non speculativi con forme di innovazione degli schemi finanziari per aumentare l'impatto delle Politiche di Coesione (*Documento di Lavoro dei Servizi della Commissione Ue Bruxelles, 1.4.2025 SWD(2025) 78 finale - Modello per strumenti finanziari e sovvenzioni con cofinanziamento da parte dell'EIBG e altri per alloggi a prezzi accessibili.*)

I servizi della Commissione hanno inoltre preparato nel mese di Aprile 2025, insieme alla Banca Europea per gli Investimenti (BEI), un modello di strumento finanziario per combinare i finanziamenti della politica di coesione con le risorse della BEI e di altre istituzioni finanziarie internazionali, banche nazionali di promozione e commerciali, al fine di sostenere gli investimenti negli alloggi a prezzi accessibili.

Questo modello di strumento finanziario da un punto di vista della metodologia intende:

- “Distribuire **sovvenzioni in combinazione con prodotti finanziari** e/o prestiti e/o garanzie messi a disposizione all'interno di un'unica strategia di investimento per sostenere la costruzione di alloggi sostenibili” (citazione Documento di Lavoro dei Servizi della Commissione Ue Bruxelles, 1.4.2025 SWD(2025) 78 finale - Modello per strumenti finanziari e sovvenzioni con cofinanziamento da parte dell'EIBG e altri per alloggi a prezzi accessibili)
- “Può aumentare notevolmente l'impatto delle risorse della politica di coesione sull'offerta di alloggi a prezzi accessibili” (Citazione Comunicazione della Commissione al Parlamento Europeo e al Consiglio 1.04.25)

ELEMENTI DI CONCRETEZZA – UNA PIPELINE COOPERATIVA

PROGETTI PRESENTATI A BEI – PRAGA NOVEMBRE 2025 (Work in Progress)

Numero Alloggi: 426

Tipologia: 4 Rigenerazione Urbana | 2 Nuova Costruzione

Superficie Comm.le /Mq: 34.170,00

Investimento Totale: 96.922.888,00 €

Finanziamento richiesto: 26.394.264,00 €

Contr. Pubblico Diretto: 9.025.055,00 €

Equity: 38.103.569,00 €

Destinazioni e destinatari: 5 Locazioni Permanenti | 1 Student Housing | Lavoratori | Dipendenti privati o pubblici (scuola, Ausl) | Cooliving

PROPOSTE LEGACOOP ABITANTI

Parte delle risorse dei fondi europei largamente intesi (FESR – FSE + - PON METRO) potrebbero essere destinati a:

- Produzione di nuova offerta di “alloggi sostenibili a prezzi accessibili anche in locazione e cooliving”, attraverso interventi di rigenerazione urbana di patrimonio pubblico (preferibilmente non su patrimonio di edilizia residenziale pubblica sottraendo quindi alloggi a un target di popolazione fragile e che non andrebbe ridotto), ma piuttosto su beni del Demanio o altri beni pubblici o nuova costruzione e con il coinvolgimento di soggetti privati non speculativi in grado di interpretare l’interesse pubblico;
- **Fornire uno strumento di garanzia pubblica**, necessario per attivare quelle risorse che la **Banca Europea di Investimenti** ha diverse volte dichiarato di voler investire in Italia, attualmente non attivabili in assenza di garanzie pubbliche.

Per questa tipologia di blending di risorse, grant + investimenti di natura sovranazionale, si rende necessaria anche **l’aggregazione** di vari progetti di piccola-media scala attraverso governance pubblica.

PIANO D'AZIONE PER L'ECONOMIA SOCIALE

OSSERVAZIONI LEGACOOP ABITANTI SUL PIANO NAZIONALE CHE SI SONO TRADOTTE IN EMENDAMENTI:

- Nel Piano è **debole una visione generale del tema abitativo** quale campo di azione dell'economia sociale, se **non in una visione di «servizio»** nell'azione di valorizzazione dei beni pubblici, dove per servizio si intende quindi la cooperazione vista come soggetto gestore di progetti realizzati da investimenti di fondi, conseguentemente con un ruolo quasi esclusivo per Enti del Terzo settore (quindi non la cooperazione di abitanti);
- Assente la **Cooperazione di abitanti tra i settori di intervento** presenti nel Piano così come nella definizione di SIEG;
- Si riscontra che le nostre proposte sono state recepite nella sezione degli strumenti finanziari dove viene presentato lo strumento dell'aggregazione delle risorse e dell'importanza dei fondi di garanzia, che sebbene previsti rischiano di essere slegati e avulsi dagli obiettivi per i quali li abbiamo pensati: manca una idea di progetto pluriennale per le politiche abitative e in particolare per l'alloggio sostenibile quale elemento dell'economia sociale.

ECONOMIA SOCIALE – REGIONE EMILIA ROMAGNA

SFIDA: riconoscimento e della costruzione di una vera “Economia sociale” nella nostra regione.

Diamo atto alla **Giunta regionale di aver colto la sfida**, avviando un lavoro che porterà la Regione ad approvare una Legge che declina su scala regionale il Piano nazionale dell'economia sociale.

Condividiamo l'impostazione di fondo che è quella di **evitare qualunque «ghettizzazione»** delle tematiche dell'Economia sociale nell'ambito del Terzo settore o del cosiddetto “no profit”.

Dobbiamo puntare alla **valorizzazione di questo nuovo paradigma di sviluppo** che vede uno stretto rapporto di soggetti pubblici e privati a vocazione imprenditoriale, come lo sono le cooperative, mobilitando risorse pubbliche e private.

Ne sono un esempio, per quanto di nicchia, le nuove comunità energetiche in forma cooperativa e le cooperative di comunità.

Ma vale anche per ambiti di intervento più importanti come il tema dell'Abitare.

ECONOMIA SOCIALE EMILA ROMAGNA – ABITARE

DOVE SIAMO?

Abbiamo strutturato una proposta per rispondere al bisogno di nuova edilizia residenziale sociale, portata al tavolo del Governo e presentata alla Regione.

Oggi siamo impegnati a rafforzare gli strumenti operativi.
Il punto di riferimento sono le cooperative di abitanti.

IN EMILIA-ROMAGNA

Le cooperative a proprietà indivisa hanno realizzato e gestiscono oltre 4.000 alloggi.
Le cooperative a proprietà divisa hanno realizzato oltre 6.000 alloggi.
Entrambe, hanno dato casa a decine di migliaia di famiglie con redditi medio bassi.

Oggi la domanda richiede risposte fortemente diversificate perché è cambiato il bisogno, è cambiata la struttura sociale delle famiglie ed è cambiato il mondo del lavoro.

Esempi:

- tasso di fecondità sceso a 1,19 figli per donna
- un numero crescente di anziani soli con evidenti ricadute sulla funzione richiesta al bene casa.

STRUMENTI COOPERATIVI A DISPOSIZIONE DI NUOVE STRATEGIE

Stiamo lavorando perché un primo nucleo di cooperative costituisca a breve un **Consorzio Regionale** che si candiderà ad essere un interlocutore dei Comuni per costruire insieme risposte praticabili e sostenibili sul piano economico e finanziario.

Anche costruendo progetti di filiera che assicurino servizi essenziali e welfare in aree che fungano da cerniera tra le città poste sulla via Emilia e le aree marginali e montane, anche utilizzando sistemi di innovazione digitale e sociale (telemedicina).

Su questo versante la sfida è politica e culturale, ma anche strategica.

Le Cooperative (INDIVISE e DIVISE) nonostante la loro storia centenaria hanno avuto la capacità di innovarsi per dare una risposta ai nuovi bisogni delle nostre comunità. Perché il bisogno di casa è rimasto immutato indipendentemente dagli anni trascorsi, pur modificandosi la richiesta con un approccio a nuovi modelli abitativi (più flessibili), costruendo proposte che mantengano al centro una proposta efficace e concreta per le persone. Per questo motivo stanno nascendo nuove cooperative indivise che si occuperanno di progetti di co-housing e co-living per rispondere in particolare alle esigenze dei giovani e dei lavoratori.

PODCAST – ABITARE GIOVANILE

Il progetto, promosso da **Legacoop Emilia-Romagna**, **Legacoop Abitanti**, **Generazioni Legacoop** e prodotto da **Doc Servizi**, è un videopodcast internazionale che si concentra su temi come l'abitare sostenibile, l'innovazione sociale e la rigenerazione urbana, dando la parola in primo luogo ai giovani.

Il progetto mira a promuovere il modello **cooperativo abitativo** coinvolgendo le nuove generazioni, favorendo la **cooperazione e il dialogo interculturale a livello europeo**.

Ascoltalo qui



UN PODCAST REALIZZATO DA

LEGACOOP
EMILIA-ROMAGNA

LEGACOOP
abitanti

LEGACOOP
GENERAZIONI



Grazie!

Barbara Lepri
Direttrice Generale

LEGACOOP
EMILIA-ROMAGNA

