



Innovare l'abitare sociale: strumenti cooperativi per un'alleanza pubblica e non speculativa

Barbara Lepri – Direttrice Generale, Legacoop Emilia-Romagna

Legacoop Emilia-Romagna, attraverso il settore "Abitanti" propone quale **modello di Alleanza** per sviluppare una politica innovativa per il **diritto dell'abitare** delle **persone** fragili e con redditi medio bassi una serie di azioni volte ad attrarre **finanza sostenibile** per una proposta di **alloggi a canoni calmierati**.

Legacoop Emilia-Romagna ha aderito alla proposta operativa lanciata da Legacoop Abitanti per una **piattaforma di investimento cooperativo** come strumento concreto finalizzato a sviluppare nuova offerta abitativa sostenibile e accessibile, attraverso un **partenariato pubblico-privato** fondato su logiche di impatto sociale e non speculative.

Il modello è pensato per **aggregare risorse pubbliche** (statali, regionali, europee) e private (BEI, CEB, impact finance) in una logica compatibile con il **quadro normativo SIEG**, consentendo alle cooperative di essere al tempo stesso realizzatrici e gestori di progetti abitativi, senza intermediazione.

Nel nuovo **contesto europeo** – che vede per la prima volta la nomina di un **Commissario alla Casa** e l'apertura del tema **affordable housing** nella revisione dei **fondi di coesione 2021–2027**, la **casa** viene riconosciuta non solo come diritto sociale, ma anche come **infrastruttura strategica** per la coesione e la competitività territoriale.

In questo quadro, la **cooperazione di abitanti** si propone come attore in grado di rispondere alla crescente domanda di alloggi da parte di lavoratori e famiglie escluse dal libero mercato ma non coperte dall'**edilizia pubblica**, sia come gestore di patrimoni pubblici sia come soggetto operatore e sviluppatore di nuovi interventi di edilizia residenziale sociale.

La proposta è rafforzata da una **pipeline** già attiva, presentata a Praga alla **Banca Europea per gli Investimenti**, composta da interventi di nuova costruzione e rigenerazione urbana destinati a locazione permanente, cohousing, student housing e coliving, per un totale di oltre **400 alloggi**.

Per rispondere alle tante sfide che il sistema complesso dell'abitare richiede, il settore Abitanti di Legacoop Emilia-Romagna sta lavorando alla **costituzione di un consorzio regionale di cooperative di abitanti**, con



l'obiettivo di offrire alle amministrazioni locali un interlocutore stabile per lo sviluppo di interventi integrati e replicabili.

Oltre ciò, appare necessario promuovere nuovi modelli per una cooperazione capace di rispondere ai bisogni rappresentati dalle persone, in particolare lavoratori. A tal proposito, nel prossimo **gennaio 2026** si **costituirà** sul territorio regionale una **cooperativa basata sul modello dell'indivisa**, che possa sviluppare progetti abitativi flessibili (co-living) a canoni accessibili.

Ruolo fondamentale in particolare nella **Regione Emilia-Romagna** sarà giocato dall'“**Economia Sociale**”, puntando alla valorizzazione di questo nuovo paradigma di sviluppo che vede uno stretto rapporto tra **soggetti pubblici e privati** a vocazione imprenditoriale, come lo sono le cooperative, mobilitando risorse pubbliche e private.

Ne sono un esempio le comunità energetiche rinnovabili in forma cooperativa e le cooperative di comunità. Ma vale anche per ambiti di intervento più ampio come l'abitare. Attualmente il **Piano di Azione per l'Economia Sociale** relega il settore ad operare in un campo di mero “servizio” nell'azione di valorizzazione dei beni pubblici, assente quindi una idea di progetto pluriennale per le politiche abitative e in particolare per l'alloggio sostenibile quale elemento dell'economia sociale.

In Emilia-Romagna, il movimento cooperativo ha già realizzato oltre 10.000 alloggi, oltre 4.000 alloggi destinati al godimento permanente, i restanti in vendita o locazione a termine, contribuendo storicamente alla tenuta sociale del territorio dando una risposta a migliaia di famiglie con redditi medio-bassi.

Oggi, di fronte ai cambiamenti demografici, alla trasformazione del lavoro e alle nuove fragilità urbane, si rende **necessaria una visione pluriennale e sistemica dell'abitare**, capace di valorizzare attori radicati e innovativi.

Si rendono **necessari 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 sostenendo processi di innovazione digitale e sociale.

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

Proprio per questa la cooperazione si mette in ascolto, partendo ora dalle nuove generazioni che hanno il compito di costruire il futuro, attraverso il



dialogo interculturale. E soprattutto con **una visione dell'abitare che rimette le persone, le comunità, e le relazioni al centro.**