

**8° CONGRESSO LEGACOOOP ABITANTI
LOMBARDIA**

3 NOVEMBRE 2011

RELAZIONE DEL PRESIDENTE

LUCIANO CAFFINI

IL PROGETTO ASSOCIATIVO

LEGACOOP ABITANTI LOMBARDIA 2000-2010

Un decennio di rilevanti trasformazioni del settore

Il decennio che abbiamo alle spalle è stato caratterizzato da rilevanti trasformazioni così sintetizzabili:

1. *La significativa riduzione del numero delle cooperative.*

Negli anni '80 e '90 il numero delle cooperative edilizie presenti sul territorio lombardo era molto elevato. La costituzione di nuove cooperative era soprattutto legata alla facile reperibilità di finanziamenti pubblici su aree pubbliche.

Con la fine o la sostanziale riduzione di quei finanziamenti, il numero delle cooperative attive sul territorio ha cominciato a ridursi, fino ad arrivare oggi a un numero di cooperative attive in tutta la Lombardia che non supera la sessantina su 196 associate.

La fine del decennio presenta quindi un numero selezionato di cooperative ben strutturate, dotate di consistenti patrimoni e in grado di affrontare investimenti impegnativi. Accanto, però, vi sono cooperative poco strutturate con una propensione occasionale agli investimenti e cooperative oggettivamente marginali che si possono considerare “a fine corsa”.

2. *Il superamento dei tradizionali strumenti consortili*

I tradizionali strumenti consortili pensati per fornire servizi esternalizzati a cooperative poco strutturate sono definitivamente superati a favore di una autonomia imprenditoriale che si orienta verso politiche di rete in grado di affrontare investimenti di portata non compatibile con la dimensione delle singole cooperative o di condividere funzioni aziendali quali la finanza o il marketing strategico.

3. *Le cooperative di abitanti alla prova dei grandi progetti di trasformazione urbana*

Non mancano piccoli progetti collocati nelle più svariate realtà territoriali della regione, spesso di buona qualità e a prezzi sicuramente competitivi, ma non c'è dubbio che il tratto più originale dell'esperienza di questo decennio sia riconducibile alla gestione di grandi progetti di trasformazione urbana.

Il grande è relativo ma si può ricondurre in sintesi alla complessità delle funzioni urbane, alla diversificazione dei segmenti di mercato, alla ricerca di soluzioni originali tra spazi privati e spazi pubblici, alla adozione di soluzioni tecnologiche ispirate alla sostenibilità, alla organizzazione e gestione di servizi di quartiere, temi sui quali avremo contribuito assai qualificati nel corso della mattinata.

Alcuni grandi progetti futuri:

		Operatori
Merezzate – Milano	1000 appartamenti	Coop. Legacoop e altri
Cascina Merlata – Milano		
Convenzionata	25.000 mq	Coop. Legacoop
Housing sociale	45.000 mq	Legacoop e altri
Bovisa – Milano		
Convenzionata	122.000 mq	Legacoop e altri
Housing Sociale	40.000 mq	Legacoop e altri
Rho		
200 alloggi in capo a coop.ve Legacoop Abitanti su 600 alloggi complessivi		
Sesto San Giovanni – aree ex Falck		Legacoop e altri
Convenzionata	107.000 mq	
Affitto permanente	30.000 mq	
Canone moderato	6.500 mq	

4. Un decennio di crescita, la fine del ciclo positivo, le incertezze delle prospettive

Abbiamo imparato dai rapporti Legacoop Abitanti-Cresme molte cose importanti acquisendo sistematiche conoscenze tanto sulla congiuntura quanto sulle prospettive.

A partire dal 2008 le cooperative sono state messe in condizione di valutare con rigore l'inevitabile fine di un ciclo di crescita del mercato immobiliare che oggi lascia sul campo sicuramente una buona produzione edilizia alla quale le cooperative hanno concorso, ma anche una diffusa offerta di abitazioni di bassa qualità, invendute e in grado di compromettere il territorio e l'ambiente.

Alle cooperative questi comportamenti non si possono imputare. Abbiamo costruito molto negli ultimi dieci anni, circa 1000 alloggi all'anno, ma avendo sempre come misura della nostra propensione agli investimenti la domanda, il bisogno, la qualità, il prezzo.

Senza, per questo, negare qualche episodio non riconducibile a questo metodo prevalente.

Oggi siamo dentro le incertezze delle prospettive, ma contrariamente ad altri operatori le crisi aziendali sono pochissime, le cooperative più strutturate hanno ridotto notevolmente l'attività, ma la struttura patrimoniale e finanziaria consente di prevedere una capacità di ripresa che, seppur ridimensionata in termini quantitativi, sarà qualificata in termini di sostenibilità ambientale, economica e sociale.

Ridefinizione del modello di offerta, riposizionamento della cooperazione di abitanti in un mercato più ridotto con bisogni più marcati, con redditi e risparmi più contenuti.

Le cooperative si stanno preparando a considerare prospettive di attività più realistiche in termini quantitativi, più rispondenti al bisogno sociale e in grado di concorrere agli obiettivi comunitari di contenimento dei consumi energetici.

Lo fanno con una modalità "originale", attraverso un progetto associativo sottoscritto su scala nazionale da 28 cooperative, che si sono assunte l'onere di elaborare un rinnovato patto associativo.

5. La Dimensione di Impresa - Dalle parole ai fatti - I Poli Cooperativi – La rete

La dimensione di impresa è un concetto relativo. Non esiste la dimensione ottimale.

Esiste ed è ineludibile l'esigenza di affrontare il mercato della casa, l'offerta di abitazioni non di mercato, la qualificazione dei quartieri in termini di innovazione tecnologica, l'offerta di servizi soprattutto in presenza di una riduzione delle politiche di welfare, tutti elementi che pretendono dimensioni adeguate.

Dal 2005 ad oggi si sono conclusi progetti di costituzione di 16 poli cooperativi.

In particolare, i processi di fusione che hanno riguardato le cooperative di Milano e provincia sono da sottolineare e valorizzare per la straordinaria capacità di questi storici sodalizi di concepire soluzioni organizzative idonee ad affrontare il futuro.

Impegnativi processi partecipativi di larghe basi sociali si sono conclusi con decisioni condivise di approvazione di progetti di fusione che hanno messo insieme radicate identità cooperative

con la consapevolezza e il dovere di aggiornare e modernizzare la cooperazione su principi di intergenerazionalità, pensando ai futuri soci.

“L'alleanza tra metropoli e contado”, la sintetica definizione di alcuni pensieri proposta dal sociologo Aldo Bonomi è suggestiva, a favore di un'idea di cooperazione di abitanti a largo spettro.

6. La presenza territoriale delle cooperative di abitanti: il ridimensionamento e/o l'esaurimento dell'esperienza nelle provincie.

Come già accennato, dagli anni '70 agli anni '90 siamo stati testimoni del fenomeno di forte crescita del numero di cooperative sul territorio lombardo, dovuto soprattutto alla facile reperibilità di finanziamenti pubblici.

Molte cooperative sono quindi nate per soddisfare un bisogno abitativo aiutate da politiche pubbliche di sostegno.

In quegli anni molte società cooperative si sono patrimonializzate e hanno ottimizzato i costi riorganizzandosi per crescere e diversificare l'attività. Altre, invece, non sono riuscite, malgrado le potenzialità dei fondi pubblici, a sviluppare know-how e capacità imprenditoriali per rendere più solide le società ed essere in grado di superare le crisi che ciclicamente il settore immobiliare e quello economico attraversano.

Così, da quasi 350 cooperative degli anni '80 aderenti a Legacoop Abitanti Lombardia, siamo giunti ad un dimezzamento del numero di società aderenti, con una presenza prevalente in Milano e Milano Provincia e una riduzione del peso della cooperazione nelle provincie lombarde.

Ci aspettiamo anche provincie nelle quali la presenza cooperativa sarà marginale o addirittura assente, ma in alcune di esse sono in corso tentativi apprezzabili di reazione alle difficoltà attraverso modalità consortili che sono pensate per semplificare e nel contempo rafforzare il settore.

Non mancherà il supporto del sistema associativo, né l'impegno delle grandi cooperative a mettere a disposizione buone pratiche e know-how.

Il Contesto nazionale

La cooperazione al pari dei cittadini vive con grande preoccupazione la fase davvero grave che il Paese sta attraversando.

Non siamo interessati a dare giudizi politici o di schieramento, ma non possiamo esimerci dal denunciare la condizione di incertezza delle prospettive aggravata da un vuoto di decisioni, da un'assenza di consapevolezza della gravità della situazione, dalla mancanza di politiche e di progetti a sostegno dello sviluppo.

E' necessario recuperare come Paese motivazioni etiche che restituiscano senso civico alle azioni quotidiane, che motivino un'idea di futuro o, per restare nel linguaggio cooperativo, di intergenerazionalità.

Il contesto lombardo

La regione Lombardia è una regione ricca ma con ricchezza polarizzata.

Nel 2011 la disoccupazione maschile è raddoppiata rispetto al 2004, oltre il 50% dei giovani tra i 18 e i 34 anni, che lavorano, non sono in grado di lasciare la famiglia.

Le diseguaglianze sociali sono in crescita. Un terzo degli over 65enni vive in solitudine.

Secondo la Caritas

- il 24,3% delle famiglie non riesce a far fronte ad una spesa imprevista di 700 euro;
- il 12,9% delle famiglie arriva a fine mese con molte difficoltà;
- il 12,6% delle famiglie non ha soldi per vestiti necessari.

L'immigrazione sta modificando strutturalmente i connotati demografici, etnici e sociali.

Oggi in Lombardia una famiglia su sei con figli minorenni è composta da stranieri.

Crescono le case in proprietà (il 23,2% degli stranieri) e i contratti di affitto (oltre il 50% degli stranieri), in maggioranza con regolare contratto.

Al tempo stesso, nella crisi, si evidenzia che un numero crescente di soggetti è incapace a garantirsi l'accesso alla casa con ripercussioni significative sul piano della coesione sociale.

La missione della cooperazione

La grande novità del nostro tempo è l'Alleanza Cooperativa Italiana che prefigura un superamento delle storiche divisioni che hanno accompagnato la crescita del Movimento cooperativo nel nostro Paese.

Le cooperative di Abitanti, soprattutto in Lombardia, hanno anticipato processi di collaborazione e di condivisione sia delle politiche sia dei progetti.

Daremo seguito a questa intuizione provocando e proponendo il più diffusamente possibile la rappresentazione di una cooperazione che non prevede gerarchia tra i diversi modelli, anzi, i diversi modelli sono espressione di pluralismo e di capacità di interloquire con strati sociali più ampi.

Quanto a Legacoop la sfida lanciata in occasione del recente congresso nazionale punta alla crescita della qualità cooperativa, ricordandoci che "le cooperative sono imprese di persone, nate per risolvere in forma imprenditoriale bisogni dei soci e delle comunità, caratterizzate dalla visione di lungo periodo, dalla finalità intergenerazionale e dal radicamento nel territorio."

La missione delle cooperative di abitanti

Il nostro agire di operatori di abitanti si colloca in questa straordinaria idea di impresa mutualistica alla quale non sono preclusi né settori merceologici, né ambiti economici, né ambiti territoriali.

Passione civile, sensibilità verso le diseguaglianze sociali e volontà di contribuire ad attenuarle, competenza professionale in un settore difficile come quello immobiliare sono i connotati di base della nostra attività, dell'attività delle cooperative associate.

Possiamo confermare anche in questa occasione che la nostra attività si sviluppa tanto in ambito di libero mercato quanto di welfare, che l'attività immobiliare va di pari passo con l'idea di comunità, di costruzione di comunità, di qualificazione dei quartieri cooperativi in termini di servizi alla persona e all'ambiente.

Non in tutti gli interventi questi tratti sono presenti e riconoscibili.

Ma, proprio per questa ragione, vanno riaffermati e vanno assunti come punti decisivi di una missione che fa delle cooperative di abitanti operatori non riconducibili a modelli capitalistici e speculativi.

Pur in assenza di risorse pubbliche, la cooperazione di abitanti non ha mai rinunciato a diversificare l'offerta di abitazioni per l'affitto, per il patto di futura vendita a condizioni comunque di vantaggio rispetto al mercato.

Abbiamo partecipato con successo ai bandi su aree pubbliche sulle quali modulare l'offerta tra proprietà e affitto, abbiamo in corso la sperimentazione della promozione di fondi immobiliari etici correlati al sistema integrato dei fondi immobiliari che vede protagonisti la cassa Depositi e prestiti, le Fondazioni bancarie ma anche la regione Lombardia.

Abbiamo presentato progetti meritevoli di finanziamento regionale sui cosiddetti SACC.

In ogni caso, tutto questo nostro protagonismo è insufficiente a soddisfare i bisogni dei soci che si rivolgono alle cooperative confidando nella loro capacità di soddisfarli.

Siamo consapevoli che la mancanza di spesa pubblica è strutturale, quindi diventa indispensabile sviluppare le politiche abitative attraverso l'urbanistica. La moneta urbanistica è l'unica leva utile a progettare interventi residenziali che partano senza rendita fondiaria.

Sui Fondi Immobiliari non mancherà l'impegno delle cooperative più strutturate ad investire mezzi propri, a condizione che tutti i soggetti facciano la loro parte e che la sostenibilità economica, ambientale e sociale sia evidente.

Non è alla portata delle cooperative il canone sociale, ma la domanda di abitazioni a canoni moderati, circa il 50% del canone di mercato, è molto alta e a quella siamo impegnati a dare risposta.

L'attività delle cooperative di abitanti non è assimilabile all'attività dei costruttori.

La fase della costruzione per noi rappresenta solo una parte della filiera delle nostre funzioni.

La filiera parte dal socio, dalla persona, dalla famiglia, dai bisogni e dall'obiettivo di costruire case e comunità.

Ne parliamo a ragion veduta, in quanto realizzatori storici di progetti e di quartieri esemplari. E non solo storici, ma anche contemporanei, anche in corso di costruzione.

Chi visita i nostri quartieri sa che l'offerta di servizi è molto diffusa:

- Servizi alla persona – assistenza domiciliare, poliambulatori, residenze sanitarie per anziani, accompagnamento a visite mediche etc.
- Centri per l'infanzia
- Ricreativi culturali – teatri, corsi di lingue, informatica, musica, pittura, consulenza fiscale
- Circoli polisportivi
- Consegna a domicilio di pasti caldi, spesa e farmaci
- Agenzia viaggi
- Etc, etc

Si tratta di servizi che in molti casi compensano o integrano l'offerta pubblica di servizi.

Anche da questo punto di vista gli enti locali continuano a contare su una propensione ad interagire e a dar vita a forme di partenariato pubblico/privato su cui non mancherà una ragionevole capacità di investimento da parte della cooperazione.

Il linguaggio delle buone pratiche legittima l'aspettativa di essere considerati istituzioni civiche al servizio delle istituzioni pubbliche nella qualificazione della città.

L'Housing Sociale oggi assume connotati moderni perché trova nuovi protagonisti (Fondazioni Bancarie, Agenzie per la Casa, Comunità religiose), ma la cooperazione a proprietà indivisa nel lungo cammino che dura da più di un secolo si può definire il più efficace modello di offerta di abitazioni, di quartieri e di servizi.

Anche perché, oltre a gestire i patrimoni storici, ha continuato ad incrementare il patrimonio seppur in misura ridotta, potendo contare prevalentemente su mezzi propri in assenza di politiche pubbliche.

Un lungo ciclo di sviluppo immobiliare durato più di un decennio del quale siamo stati un po' testimoni e un po' protagonisti.

Testimoni di profonde trasformazioni sociali cui la cooperazione nel suo insieme ha corrisposto rispondendo ai bisogni di lavoro, di casa, di servizi.

Protagonisti ma a modo nostro. Provando a sviluppare un'offerta di abitazioni "riconoscibile per qualità e per prezzi", provando a offrire l'affitto anche quando le condizioni non erano proprio favorevoli.

In Lombardia nei capoluoghi di provincia ma soprattutto a Milano, è tempo di ridefinire una prospettiva di sviluppo più realistica dal punto di vista della potenzialità del mercato di assorbire la produzione immobiliare e della difficoltà evidente degli enti locali di accompagnare lo sviluppo e l'espansione di mercato con un parallelo sviluppo dei servizi, del Welfare e delle funzioni pubbliche.

Per questa ragione il nostro mondo non può essere assimilato a logiche di sviluppo immobiliare non corrispondente ai bisogni.

Noi non costruiamo edifici che rimarranno vuoti.

Le determinanti dei nostri investimenti sono i soci.

Ci sarà una ragione per cui in questa drammatica crisi immobiliare l'invenduto delle cooperative è marginale.

L'impresa cooperativa di abitanti – di che soci si occupa? Tra comunità tradizionali e future comunità.

Le cooperative hanno espresso il proprio protagonismo prevalentemente a favore di cittadini italiani, di comunità radicate nel territorio.

Oggi a quelle comunità si aggiungono gli immigrati, persone che arrivano nel nostro Paese concorrendo al nostro sviluppo, lavorando su funzioni essenziali e contribuendo al ricambio generazionale di un Paese assai poco dinamico dal punto di vista demografico.

Le Cooperative devono cimentarsi con queste nuove comunità più e meglio di quanto qualcuna non stia già facendo, contribuendo in tal modo alla inclusione sociale.

Non mancano nelle cooperative iniziative di solidarietà nei confronti di soci in difficoltà soprattutto nel pagamento dei canoni.

Anche prendendo a modello l'esperienza delle cooperative torinesi, propongo di esaminare un progetto di Fondo di Solidarietà tra un gruppo ristretto di cooperative a larga base sociale da gestire con professionalità attraverso una cooperativa sociale che contribuisca ad alleviare le emergenze economiche dei soci e sia temporaneamente di sostegno alle spese essenziali per la vita quotidiana.

Il Fondo torinese è straordinariamente efficace. In un momento di grave crisi per molte famiglie e molte persone penserei di proporlo anche nella nostra Regione, perché chi è più in difficoltà possa trovare nella Cooperazione di Abitanti soluzioni a emergenze economiche non altrimenti risolvibili.

In sintesi

Nei prossimi 5 anni

Sono necessarie soluzioni urbanistiche in grado di ridurre il peso della rendita fondiaria e capaci di ricavare sia su aree pubbliche sia su aree private ragionievoli percentuali di volumetrie a costo contenuto per assicurare l'offerta di case in affitto.

E' questo il presupposto per corrispondere a qualsivoglia modello di politiche regionali e nazionali che attraverso spesa pubblica e/o capitali etici abbiano l'obiettivo di offrire abitazioni non di mercato.

Negli ultimi anni abbiamo realizzato "villaggi cooperativi" in Via Grazioli, in Via Pallanzone, in Via Pozzo Bonelli, a Cinisello, a Rogoredo, a Certosa. Tutti interventi in contesti urbani nei quali gli spazi privati stanno dentro spazi pubblici che qualificano la residenza.

Vorremmo continuare a realizzare "villaggi cooperativi", lavorando per qualificare la nostra produzione edilizia soprattutto dal punto di vista dell'efficienza energetica.

Prima ancora di immaginare progetti di espansione nuovi e di grandi dimensioni si mettano in agenda due ordini del giorno:

1. La città incompiuta
2. La città costruita ma obsoleta soprattutto sul piano tecnologico ed energetico

Le Istituzioni continuo su di noi per organizzare un'offerta di abitazioni non di mercato che può essere collocata:

- Su una replica del modello aree pubbliche di cui al Bando delle 8 aree
- Su aree private dove percentuali ragionievoli di volumetria ad esito della negoziazione urbanistica abbiano incidenze di costo analoghe a quelle delle aree pubbliche

Ma alle Istituzioni chiediamo:

- Di assicurare le poche risorse disponibili, utilizzando anche lo strumento del Fondo di Rotazione per consentire una programmazione certa nel medio periodo
- Di promuovere una convenzione con gli istituti di credito per assicurare leva finanziaria agli interventi di housing sociale
- Di snellire le procedure per l'approvazione degli strumenti urbanistici

Le procedure amministrative: i tempi di approvazione degli strumenti urbanistici, dei piani attuativi e dei progetti sono ancora ampiamente insoddisfacenti.

Il costo dell'inefficienza è noto a tutti né sono possibili miracolistiche soluzioni di cambiamento. Sono però certamente possibili ragionievoli modifiche delle procedure e della distribuzione delle competenze che riducano il più possibile le lentezze burocratiche.

Il forte ridimensionamento dell'attività di costruzione di nuove abitazioni giustifica la ricerca di condizioni di fattibilità per la riqualificazione della città costruita tanto pubblica quanto privata.

Una nuova generazione di “contratti di quartiere” anche attraverso il SIF, pure utilizzando come da direttiva comunitaria una parte dei fondi strutturali europei, è necessaria per qualificare le città, per renderle più vivibili e per superare il gap tra la città obsoleta pensata e costruita fino agli anni '90 e la moderna produzione edilizia certificata in classe A.

Il riposizionamento delle cooperative di abitanti in un contesto di mercato immobiliare profondamente ridimensionato, in un contesto sociale drammaticamente impoverito, in un contesto finanziario che penalizza l'impresa seria con vocazione allo sviluppo non può avvenire senza un rafforzamento della “rete intelligente” delle cooperative più evolute che hanno la responsabilità sociale di valorizzare la propria tradizione, i propri patrimoni, la propria reputazione.

Non mancano in alcuni Stati europei tecniche efficaci dal punto di vista della praticabilità di progetti di partenariato pubblico privato su cui esercitare il protagonismo nostro e del sistema imprenditoriale nel suo insieme.

La crisi è davvero seria, le prospettive sono davvero molto incerte.

Il nostro Paese aggiunge a problemi comuni alle economie sviluppate proprie gravi e serie debolezze e fragilità.

Ciò nonostante, alle giovani generazioni non possiamo offrire solo incertezza e pessimismo. Dobbiamo dimostrare la possibilità e la capacità di reagire.

Nel nostro piccolo affidiamo al rafforzamento delle cooperative anche in termini dimensionali, al rafforzamento della rete intelligente della rete delle cooperative, all'acquisizione di conoscenza, ad una crescente capacità di interlocuzione con la Società ed in particolare con i ceti sociali più deboli, la prospettiva di durata nel tempo.

Possono chiudere con le crisi alcune cooperative, ma le crisi sono anche un'opportunità di valorizzazione di un modello non individualistico, non passivo, di soluzione dei bisogni di casa, di servizi e di lavoro.