



Matteo Busnelli

Coordinatore Dipartimento Housing



legacoop
L O M B A R D I A

Le cooperative di abitanti

Rispondono, avendo finalità mutualistica e non lucrativa, al bisogno di prima casa per chi non ha:

- requisiti per accedere all'Edilizia Residenziale Pubblica
- risorse sufficienti per il libero mercato

A **proprietà indivisa**: assegnano in godimento ai soci i propri alloggi (la proprietà resta in capo alla cooperativa)

A **proprietà divisa**: trasferiscono la proprietà ai soci (dagli anni '60 circa 80.000 alloggi realizzati; negli ultimi 5 anni poco più di 700)



La proprietà indivisa

L'assegnazione in godimento ai soci avviene a canoni, calcolati sulla base dei costi sostenuti e che si sostengono (non del valore potenziale)
Si collocano quindi ampiamente al di sotto di quelli di mercato.

Il socio assegnatario non è né proprietario né locatario dell'immobile. Per il godimento dell'alloggio versa alla cooperativa un corrispettivo assimilabile ad un canone di locazione (affitto).



La nascita delle cooperative di abitanti

La prima in Italia, la Società Edificatrice Abitazioni Operaie fu fondata a Milano nel 1879 (145 anni).

Lo scopo mutualistico già prevedeva che i soci di una cooperativa mettessero in comune le proprie risorse per soddisfare il bisogno abitativo soprattutto nelle grandi città. Risorse integrate da quelle del mercato finanziario.

Delle prime 36 cooperative di abitanti lombarde (per numero di alloggi) a proprietà indivisa aderenti a Legacoop, ben 24 hanno oltre 90 anni di storia.



legacoop

L O M B A R D I A

L'evoluzione delle cooperative di abitanti

A partire dagli anni '60 la cooperazione di abitanti ha ricevuto un impulso decisivo grazie a una serie di provvedimenti legislativi a sostegno dell'offerta di alloggi a condizioni calmierate.

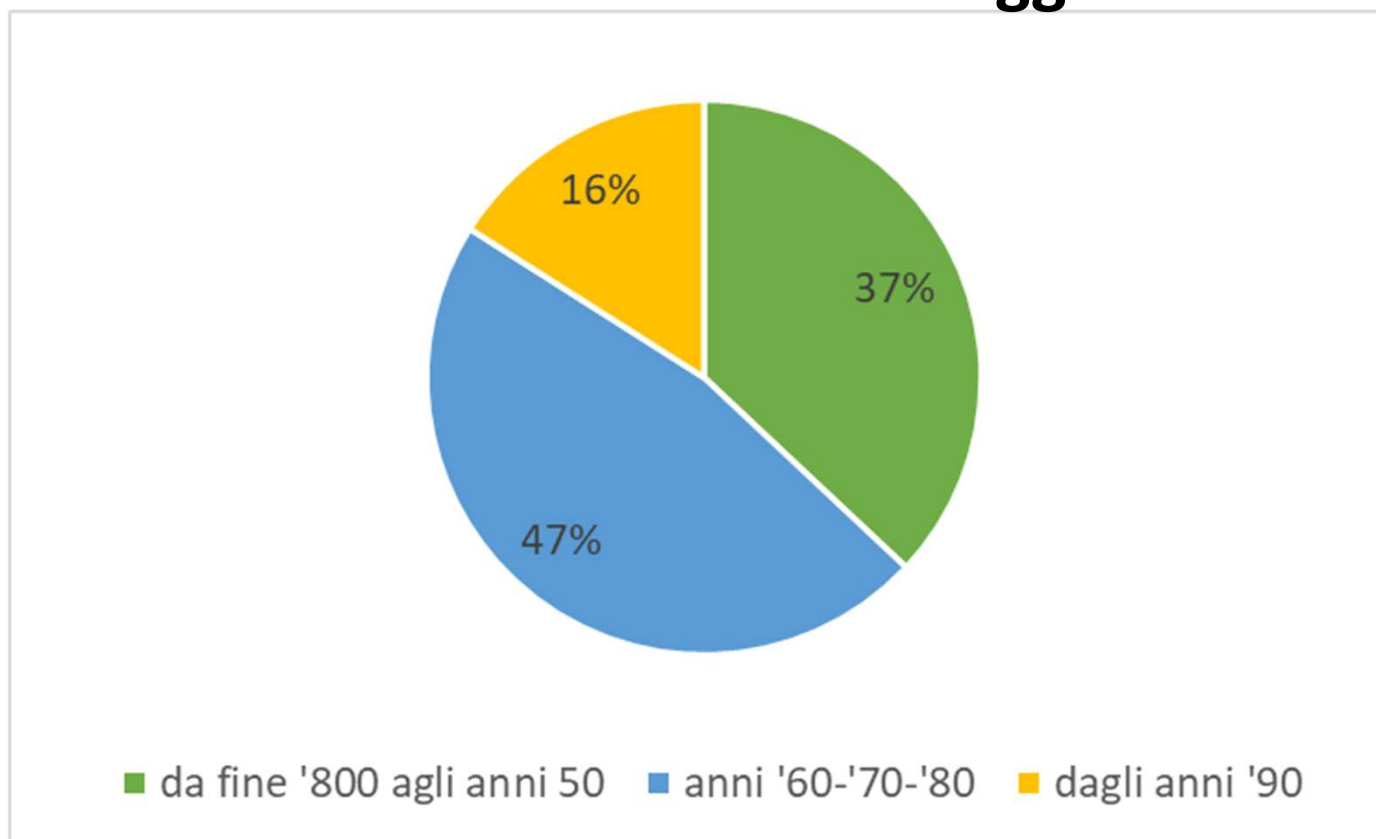
2 strumenti in particolare hanno sostenuto le iniziative delle cooperative di abitanti lombarde:

- l'accesso, a costi amministrati, al diritto di superficie di lungo periodo sulle aree necessarie allo sviluppo dei progetti;
- contributi finanziari in linea capitale o a riduzione del costo del debito, erogati dallo Stato o dalle Regioni (si veda Legge 865/71; Legge 457/78; Legge 179/92).



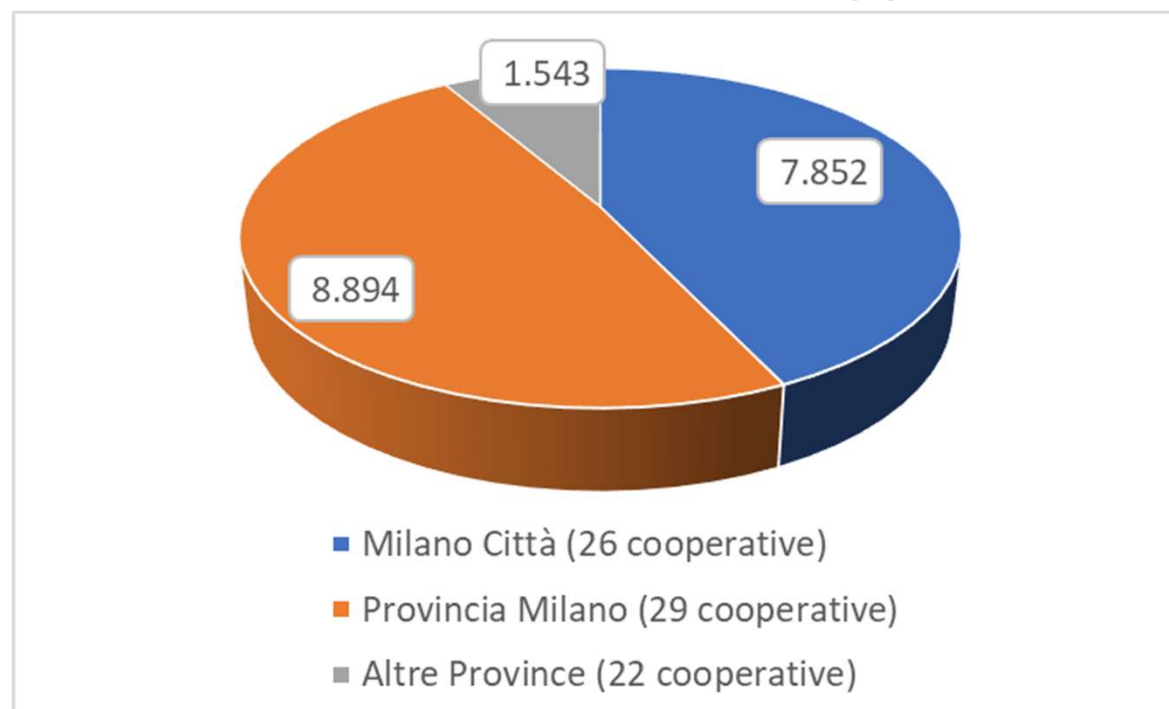
La storicità del patrimonio

oltre 18.000 alloggi



La distribuzione territoriale del patrimonio

oltre 18.000 alloggi

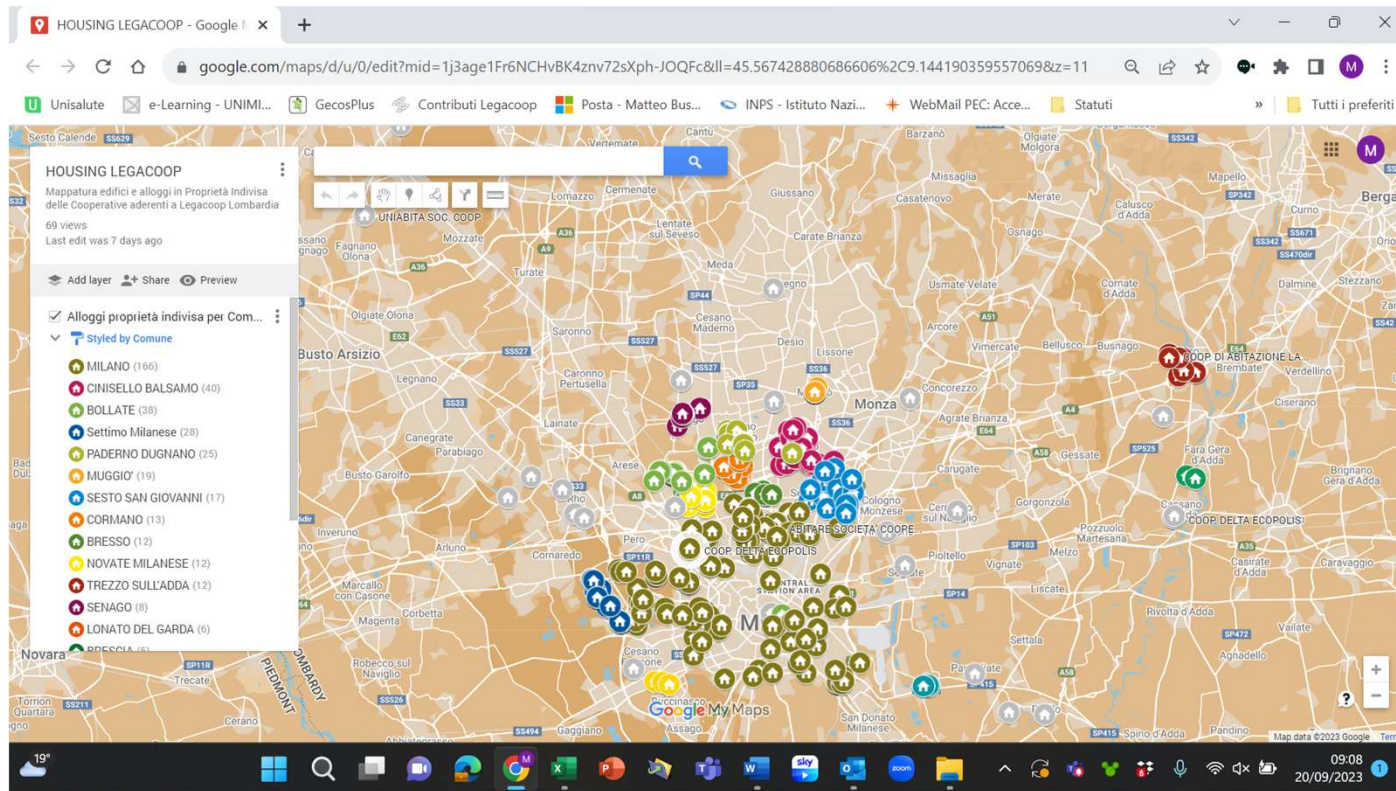


legacoop

L O M B A R D I A

La mappa

link <https://www.legacooplombardia.it/settore-cooperative-di-abitanti-housing/#cooperative-dipartimento>



Quale offerta oggi?

Rilevazione recente, su un campione di cooperative che rappresenta l'82% dell'offerta di alloggi in indivisa

- Nel 2023 effettuate 738 nuove assegnazioni a fronte di liste d'attesa o prenotazione di 5.284 soci
- Il canone di godimento minimo (medio) per le nuove assegnazioni è di 51 €/mq anno mentre quello massimo (medio) è pari a 81 €/mq anno.
- Il canone è passato dall'essere inferiore di circa il 20/30% dei canoni di mercato oggi, ad una quota del 50/60%.
- Morosità e sfritto prossimi allo zero



L'innovazione

La cooperazione di abitanti non è ferma: si disegnano nuove strategie per

- *Rispondere a nuove domande abitative*
- *Progettare ed erogare servizi all'abitare*
- *Promuovere nuove forme di Partenariato/collaborazione Pubblico Privato.*



legacoop
L O M B A R D I A

Le nuove domande

Giovani studenti e lavoratori

- opportunità di alloggio a prezzi moderati proponendo un nuovo modo di abitare basato sulla condivisione e la solidarietà tra abitanti e vicini di casa

Senior Housing

- riqualificazione di spazi originariamente non residenziali
- offerta che preveda alloggi + servizi, in partenariato con cooperative sociali

Fragilità

- patrimonio abitativo destinato a interventi rivolti alle fragilità sociali, in collaborazione con soggetti del terzo settore



legacoop

L O M B A R D I A

Le nuove domande

La recente evoluzione normativa (Revisione della disciplina in materia di impresa sociale – DLgs 112/2017), riconosce alle cooperative di abitanti la possibilità di svolgere *anche attività di carattere residenziale temporaneo diretta a soddisfare bisogni sociali, sanitari, culturali, formativi o lavorativi*

Ora possibile scalabilità di progettualità che fino ad oggi erano classificabili come sperimentazioni



legacoop

L O M B A R D I A