

Cooperativa di abitanti

Verso un nuovo ecomutualismo

relatrice



Roberta Pavarini

Presidente Case Popolari Mancasale e Coviolo società cooperativa

Chi siamo

CASE POPOLARI MANCASALE E COVIOLO

- Anno di fondazione: 1908
- Fusione per incorporazione nel 2006 di un'altra centenaria cooperativa reggiana
- Iscritta alla CCIAA come «Impresa storica d'Italia»
- 350 soci
- 66 alloggi destinati ai soci abitanti e 4 destinati a studentato diffuso
- 8 unità commerciali (Uffici, palestra, ristorante, magazzini, sedi associative)
- 55 alberi
- 1 sale civica polivalente che ospita un fondo poetico associativo
- Fatturato annuo: 350.000€ - Patrimonio immobiliare: 10 mln €
- Organi di gestione :

Assemblea dei soci, Consiglio di amministrazione (11 componenti) ,
Collegio Sindacale (3 componenti effettivi e 2 supplenti)



Le coop di abitanti in Emilia-Romagna associate a Legacoop sono 15: 9 indivise e 6 divise.

«Le coop indivise svolgono un ruolo di primaria importanza quali soggetti attuatori di interventi finalizzati alla locazione permanente, anche contribuendo a co-progettare interventi per una proposta abitativa innovativa rivolta ad anziani autosufficienti, coppie di giovani, studenti, percorsi di integrazione sociale».

Cosa significa «abitare indivisi»



CASA COME BENE COMUNE

- I nostri alloggi vengono assegnati (tramite bando) solo ai soci e alle socie a tempo indeterminato.
- La proprietà degli alloggi resta sempre della Cooperativa, ma il socio assegnatario può godere dell'alloggio senza un termine di scadenza, come invece è previsto per i contratti di locazione.
- I canoni di godimento sono accessibili e comunque sempre vantaggiosi rispetto ai prezzi di mercato. Il costo medio oscilla tra i 50 e i 60 euro metro quadro/anno.
- Gli alloggi vengono mantenuti con regolarità e nessun alloggio costruito è inoccupato.
- Per abitare in un alloggio cooperativo bisogna avere il requisito dell'impossidenza
- Abitare indivisi significa anche conoscersi, collaborare e aiutarsi reciprocamente.



Quanto costa?

CASA COME BENE COMUNE

- Appartamento di 50 mq con garage: media 290€
- Appartamento di 65 mq con garage e cantina: media 320€
- Appartamento di 100 mq con garage, cantina e solaio 420€
- Rata mensile per studente in camera doppia compreso spese: 270€ (alloggi con massimo 4 studenti)
- Rata mensile per camera singola: media 340€ (alloggi con massimo 3 studenti)



Dove siamo

REGGIO EMILIA - ZONA NORD



INQUADRAMENTO TERRITORIALE
QUARTIERE CASE POPOLARI DI MANCASALE E COVIOLO



- Le nostre abitazioni e fabbricati si trovano in prevalenza nel quartiere di Santa Croce, a 2 km dalla stazione AV, a 1 km dal centro storico.

Come siamo

...COLORATI



- Da 13 anni portiamo avanti progetti di arte urbana sui temi della giustizia sociale e climatica

Cosa facciamo

PROGETTI SOCIO-CULTURALI

- 2010 **projecto ritual**



Cosa facciamo

PROGETTI SOCIO-CULTURALI

• 2021/2022

<https://ccpmc.it/abit-arte/>

Soggetti coinvolti:

Comune, Università,
Cooperative,
Imprese, Associazioni,
Abitanti e artisti

Modalità: crowdfunding

<https://www.ideaginger.it/progetti/abit-arte.html>

Abit-
Arte



Cosa facciamo

PROGETTI SOCIO-CULTURALI



- 2022/2023 Bando ESC – Nuovi Ecosistemi sociali



Cosa facciamo

PROGETTI SOCIO-CULTURALI

- 2012/2023 Collaborazione con l'associazione Exosphere che si occupa di promozione della scrittura, della lettura e della diffusione della conoscenza della poesia, soprattutto femminile.
- La Cooperativa ospita un **fondo poetico** di oltre 1000 volumi ed organizza corsi di autobiografia, cicli di seminari e presentazioni di opere poetiche.



Cosa facciamo



PROGETTI PER DIFFERENZIARE L'OFFERTA ABITATIVA e RENDERLA SOSTENIBILE

- 2020/ IN CORSO

Rigenerazione urbana. Studio di un **edificio ibrido** per offrire un sistema di coabitazione integrata in grado di rispondere a esigenze diverse (residenze in cohousing, studentato, servizi di prossimità e cura). In collaborazione con Politecnico di Milano e Centro cooperativo di progettazione.

- 2021/2022

Riqualificazione energetica con Superbonus e Bonus facciate per il 50% del nostro patrimonio abitativo. Miglioramento di 5 classi energetiche. Riduzione di 2/3 della produzione di sostanze climalteranti e risparmio del 50% sui costi delle bollette.

- 2023

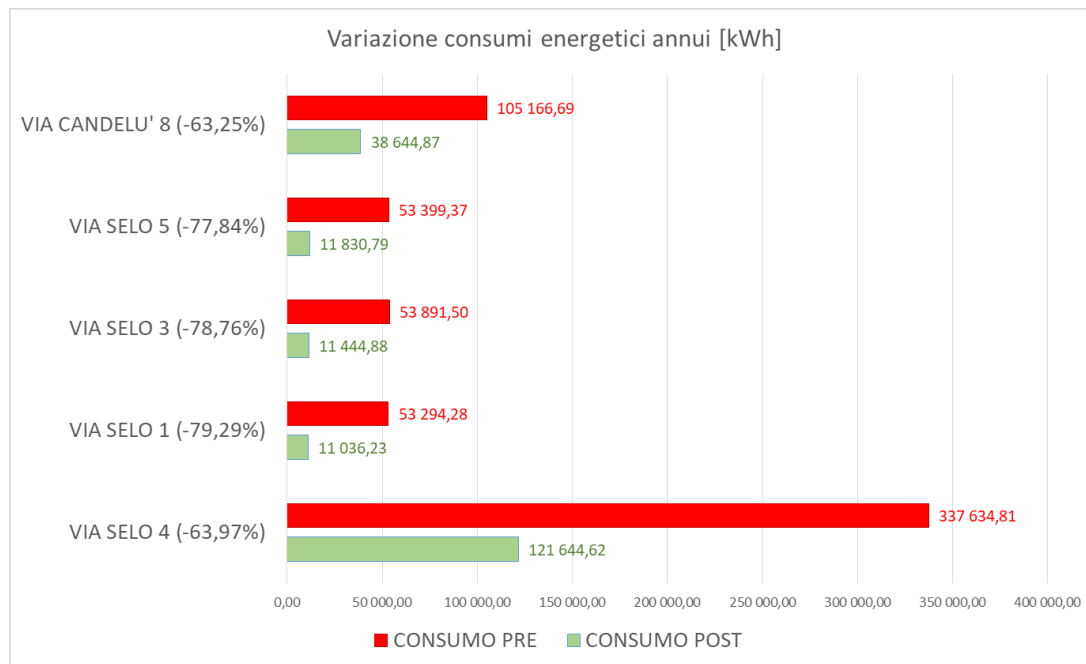
Studentato diffuso – Riqualificazione di 4 alloggi collocati in tre differenti edifici per accogliere studenti universitari e o lavoratori temporanei

Cosa facciamo

PROGETTI PER DIFFERENZIARE L'OFFERTA ABITATIVA e RENDERLA SOSTENIBILE

- 2021/2022

Riqualificazione energetica con Superbonus e Bonus facciate per il 50% del nostro patrimonio abitativo. Miglioramento di 5 classi energetiche. Riduzione di 2/3 della produzione di sostanze climalteranti e risparmio del 50% sui costi delle bollette.



Analisi SWOT

Vantaggi e Opportunità

FATTORI INTERNI

PUNTI FORZA

- ❖ Accessibilità dei canoni
- ❖ Contesto di prossimità
- ❖ Auto-mutuo aiuto
- ❖ Accompagnamento sociale
- ❖ Spazi di facilitazione socio-culturale

FATTORI ESTERNI

OPPORTUNITA'

- ❖ Relazioni con il quartiere e la città
- ❖ Scambio progettuale con istituzioni e altri soggetti
- ❖ Bandi

Rischi e Pericoli

PUNTI DI DEBOLEZZA

- ❖ Liquidità
- ❖ Risorse umane
- ❖ Morosità
- ❖ Fragilità sociale e associativa
- ❖ Vetustà del patrimonio immobiliare

MINACCE

- ❖ Aumento dei costi e dell'inflazione
- ❖ Complessità e limitazioni normative
- ❖ Instabilità sociale

Questioni fondamentali



STRUMENTI, LEVE E PROPOSTE PER FRONTEGGIARE IL PRESENTE E IL FUTURO

- **Differenziare l'offerta abitativa** aprendo a nuove categorie di persone e bisogni
- Promuovere la **fusione con le altre cooperative indivise** della città per dar vita ad un unico soggetto capillarmente diffuso e in grado di far fronte ai bisogni crescenti e di cogliere anche le opportunità di innovazione gestionale e progettuale
- Promuovere la **relazione con il Comune e la Regione** per co-progettare e co-finanziare nuova offerta abitativa
- Sensibilizzare la politica sulla necessità di un **nuovo piano casa**, con risorse adeguate a fronteggiare il bisogno di casa in affitto permanente
- Sensibilizzare la politica sulla necessità di ampliare anche alle cooperative di abitanti indivise la qualifica di **ente del terzo settore**
- Impegnarsi per ottenere la possibilità di ristrutturare gli alloggi usufruendo del **50% di sgravio fiscale** ora concesso solo ai privati
- Proseguire la **collaborazione tra cooperative** sociali, culturale e di abitanti per fornire nuovi e necessari servizi all'abitare
- **Diffondere la conoscenza del modello di abitare cooperativo** e del suo valore di promozione sociale



Grazie per l'attenzione!

www.ccpmc.it

