

La rete delle cooperative di abitanti

Vincenzo Marrone

Quaderni

n. 2 - 2015

Fondazione Ivano Barberini

Per lo studio e la divulgazione
della Storia e Civiltà della Cooperazione

LA RETE DELLE COOPERATIVE DI ABITANTI.

di Vincenzo Marrone¹

Con la progressiva e robusta transizione che ha fatto dell'Italia una società di proprietari di casa, le politiche di accesso all'abitazione – condizione necessaria per l'inclusione sociale – sono state ampiamente trascurate dalla programmazione politica (Minelli 2004). Oggi la questione abitativa torna ad essere un tema importante e ciò accade, non a caso, proprio in un periodo di significativa difficoltà economica per le famiglie e per il sistema produttivo (Poggio 2005). Soprattutto il dibattito sull'abitare si apre con elementi di novità rispetto al passato, legati a profonde trasformazioni socio-demografiche, politiche ed economiche. Inoltre, spinte culturali come il senso di appartenenza al luogo, il senso di comunità e le evoluzioni tecnologiche legate alla comunicazione informatica 2.0, che pervadono e trasformano il modo di fare società, meriterebbero maggiori attenzioni nell'interpretare il rinnovato “bisogno” di abitare.

Se consideriamo l'*housing* sociale come osservatorio privilegiato per cogliere le trasformazioni dell'abitare (Censis 2008), notiamo come la letteratura scientifica si concentri su quegli aspetti che segnano differenze significative rispetto al passato.

- Il gruppo dei **beneficiari** degli interventi è molto eterogeneo. Non si tratta di fasce di popolazione che versano in condizioni di povertà assoluta o relativa, ma di gruppi con diverse caratteristiche e estrazioni sociali, accomunate da un aspetto: la contemporanea impossibilità di accedere ad alloggi pubblici e di affrontare il mercato con le proprie risorse². In questo senso il SH diventa un programma di politiche abitative orientato al ceto medio che appare sempre più in difficoltà. Il SH non affronta necessariamente la povertà ma si sforza di offrire strumenti importanti, come la casa a canone moderato o, se in proprietà, forme di agevolazioni all'accesso, per ridurre il rischio di impoverimento o di vulnerabilità economica e sociale del ceto medio.

- La struttura della **governance** nella realizzazione dei programmi e progetti di SH e nella loro gestione. In questa configurazione lo Stato è solo uno dei diversi attori che partecipano alla realizzazione dei programmi di SH. A questa articolazione orizzontale della sussidiarietà, si associa anche una verticale dove le competenze in materia abitativa passano dallo Stato alle Regioni che a loro volta indicano le linee di intervento ad amministrazioni ed enti locali.
- Il carattere **mirato** degli interventi: con il passaggio delle competenze in materia abitativa dallo stato alle regioni, e con la riorganizzazione a livello locale-comunale, gli interventi e la progettazione abitativa sociale non risponde più ad una prospettiva “di ampia scala”, come per l'edilizia di massa, ma si compone di micro-interventi mirati, atti a rispondere, nella maniera più appropriata, ai bisogni dei cittadini/fruitori.
- L'aspetto sociale **inclusivo** – per la popolazione beneficiaria e per il contesto urbano in cui si realizzano gli interventi – facilitato da pratiche di *empowerment*, volte a scoraggiare la formazione di ambienti di emarginazione e di stigma e a favorire percorsi di partecipazione democratica e la realizzazione di spazi pubblici fruibili

¹Vincenzo Marrone è dottore di ricerca in Sociologia presso l'Università Alma Mater Studiorum di Bologna.

vincenzo.marrone2@unibo.it

²Il *social housing*, attraverso la partecipazione e collaborazione di istituzioni, soggetti privati e non profit, svolge una funzione di interesse generale volta a promuovere la coesione sociale sul territorio, intervenendo prioritariamente su un'area di disagio sociale esclusa dai benefici pubblici per i più bisognosi e al contempo non in grado di accedere al mercato (Cittalia-Anci 2011).

collettivamente. Tali dinamiche rappresentano una pre-condizione di rigenerazione del tessuto sociale urbano.

- I programmi di **riqualificazione** urbana ed architettonica, finalizzati alla riduzione del consumo di suolo e all'efficientamento energetico.

Questi aspetti evidenziano come il tema abitativo, di cui l'*housing* sociale rappresenta solo un aspetto, si muove entro uno spettro di condizioni molto differenti fra loro ma legate, alcune strutturali che risentono di trasformazioni demografiche ed economiche, altre di natura culturale, sociale e tecnologica. Per questo la questione abitativa - che ruota intorno al concetto di "*housing deprivation*" (Cecodhas 2012) - rappresenta sì una questione politica "problematica" ma offre, se affrontata con lungimiranza e responsabilità, un'importante opportunità di edificazione sociale, investimento economico, partecipazione democratica e rigenerazione urbana.

La città non può più essere intesa come uno spazio distinto funzionalmente, ma deve configurarsi come un contesto "stratificato", in cui l'aspetto residenziale si intreccia al sistema produttivo ed economico, a quello ludico, a quello culturale ecc. Diversamente dalla città modernista i vari sistemi - economico, residenziale, turistico, produttivo - devono in parte sovrapporsi, devono relazionarsi. L'abitare sociale, affinché sia tale, deve essere parte integrante di questa città.

In questo contributo non possiamo illustrare le tendenze socio-economiche del paese, a cui la questione abitativa è fortemente connessa, ma introdurremo aspetti culturali che agiscono sul modo di intendere l'abitare. Seguendo questa argomentazione illustreremo le modalità attraverso cui quindici Cooperative di Abitanti del territorio italiano, strutturate in "Rete Abita.net", colgono tali aspetti e adattano il loro "discorso" sull'abitare, orientandosi verso nuovi modelli di offerta abitativa. In questa operazione la "mutualità" emerge come un termine chiave che unisce e integra una ragione economica, politica, valoriale e simbolica, interna alle cooperative a una elaborazione sociale sussidiaria, tesa all'esterno.

1. L'ABITARE COME ESPERIENZA CULTURALE

La questione abitativa così come si è presentata nell'ultimo decennio in Italia – come in Europa – porta con sé elementi di continuità rispetto al passato – data dalla domanda di edilizia pubblica disattesa e di un mercato che respinge quote di popolazione sempre più estese – ma anche elementi nuovi, espressivi di una società in trasformazione. Se usciamo dal nucleo del bisogno abitativo grave, notiamo come la questione abitativa si accompagni sempre più alla necessità di integrare il tema dell'abitare a pratiche sociali, siano esse formali o informali. La domanda di casa non può, infatti, esaurirsi nell'offerta di un alloggio ma a questa si devono integrare condizioni che favoriscano una reale inclusione sociale e politica dei cittadini. Che si tratti di politiche pubbliche o di interventi pubblico/privati il tema dell'abitare deve ridefinire nuovamente i suoi confini e le sue semantiche relazionandosi alle istanze socioculturali che attraversano la società, come per esempio la necessità di supportare nuovi soggetti vulnerabili (anziani soli, madri con figli, padri separati, ecc.) costruendo ambienti non stigmatizzanti ed escludenti; favorire lo sviluppo del senso di responsabilità per il proprio contesto abitato; creare percorsi di partecipazione e di impegno civico.

In mancanza di una riflessione profonda sugli aspetti culturali che muovono la questione abitativa, gli interventi concreti possono naufragare in fallimenti sociali (Amendola 2009). Diventa quindi necessario ripensare l'abitare non esclusivamente come una esperienza separata funzionalmente dalle altre sfere sociali ma come dimensione integrante dello spazio

civico/urbano (Amendola 2010). La pratica abitativa non può cioè esaurirsi nel luogo domestico, ma deve fuoriuscire da quelle mura per caratterizzare il luogo pubblico. La coincidenza dell'abitazione con la funzione dell'abitare rimanda ad una condizione socio-storica che è al tramonto. Con la modernità, infatti, l'abitazione è lo spazio peculiare in cui esercitare l'abitare e tale specificità riflette un sistema di valori e un ordine sociale (Farè 1992) che vede i sistemi sociali separati per funzioni. L'alloggio è un meccanismo – di riproduzione e consumo - strumentale al corretto funzionamento della macchina sociale, dove la fabbrica rappresenta la sfera – anch'essa separata funzionalmente - della produzione. Con la modernità le politiche abitative sono strumenti a supporto dello sviluppo industriale, dell'ordine e del progresso sociale ed economico. Nel caso dell'edilizia pubblica è lo Stato che definisce non solo i criteri di accesso alle abitazioni e le aree da urbanizzare, ma realizza, consolida e generalizza la relazione fra domanda sociale, idea progettuale e ordine sociale (Tosi 1994). Nella progettazione abitativa, l'abitante è escluso dal pensare e progettare l'abitare (Habraken 1974). Il soggetto agente è separato dall'azione, quindi da un'idea culturale di abitare (Amendola e Tosi 1987). A svolgere la funzione progettuale c'è un corpo di esperti - ingegneri, architetti, urbanisti, ecc. - anch'esso distinto per funzioni (Schumacher 2011). La modernità è al tramonto e quelle sfere sociali che apparivano un tempo cristallizzate, come la fabbrica, il lavoro, la famiglia, la partecipazione e la rappresentanza politica, evolvono nelle loro strutture e organizzazioni interne, designando varianti e configurazioni inedite. Anche l'abitare è soggetto a tali trasformazioni. La risposta al “rinnovato” bisogno abitativo deve quindi ripensare i fondamenti culturali (Vitta 2008) che orientano la progettazione e la costruzione di edifici e spazi urbani e le stesse politiche abitative. Facendo ciò deve riflettere sugli attori che operano nel settore, in particolare sugli abitanti. L'abitante opera l'abitare e con ciò è costruttore del proprio contesto abitato. Parafrasando Guiducci (1975), solo pensando i cittadini/abitanti come i committenti dei progetti urbani ed abitativi è possibile realizzare una programmazione democratica di uno spazio urbano, che sia inclusiva.

2. IL RUOLO DELLE COOPERATIVE DI ABITANTI IN RISPOSTA ALLE SFIDE DELL'ABITARE

L'obiettivo di questo contributo è analizzare gli elementi del discorso delle Cooperative di Abitanti, chiamate ad affrontare i vari aspetti con cui si articola sia la domanda che l'offerta abitativa. Si ritiene importante focalizzarsi sulle Cooperative di Abitanti – strutturate in rete – poiché questi soggetti rappresentano organismi socio-economici che coniugano requisiti specifici di risposta alle nuove domande abitative, disponendo contemporaneamente di:

- Una struttura formale ed istituzionale di *governance* a cui partecipano gli abitanti (soci);
- Gli strumenti e i capitali economici e patrimoniali in grado di fornire tutele a soci e creditori;
- Competenze tecniche per realizzare interventi abitativi derivate da attività decennali;
- Partnership consolidate nel tempo che si ramificano nei vari ambiti sociali;
- Un sistema di valori congruente fondato sul principio della mutualità, atto a rigenerare la pratica cooperativa, abitativa e sociale;
- Una riflessione sulla trasformazione culturale che pone al centro della questione abitativa l'abitante, inteso come soggetto agente ed operante del proprio contesto abitato.

2.1 La Rete Abita.net

Il 9 Dicembre 2013 nasce Abita.net, la rete di Cooperative di Abitanti mossa dal principio mutualistico con lo scopo di condividere attività importanti come: «rafforzare il marketing immobiliare e rinnovare l'approccio commerciale; progettare soluzioni abitative e di sviluppo immobiliare innovative; rafforzare il ruolo delle cooperative nello sviluppo e gestione dei programmi di *Social Housing*; condividere competenze e risorse per accedere a nuovi settori di attività complementari a quello immobiliare»³. Alla Rete Abita.net aderiscono 15 cooperative di abitanti: Uniabita, F.Degradi, Ecopolis, G.DiVittorio, Murri, Abitcoop Modena, Andria, Unica, Umbria Casa, Consorzio AIC, Edificatrice Lavoratori Peschiera, Ansaloni, Abitcoop Liguria, Abitcoop Prato, San Pancrazio, presenti prevalentemente nelle regioni del centro e del nord Italia: Lazio, Toscana, Umbria, Emilia Romagna, Piemonte, Lombardia, Liguria.

Questo report rappresenta il tentativo di sintetizzare e descrivere gli aspetti caratterizzanti delle cooperative aderenti alla rete partendo dai principali dati dei bilanci sociali. I dati sono stati raccolti e sistematizzati attraverso una scheda di rilevazione inviata alle cooperative e relativi al triennio 2010/2012. Hanno compilato integralmente la scheda 13 cooperative su 15. I dati numerici e le informazioni testuali dei bilanci sociali offrono importanti spunti di riflessione per argomentare le tendenze di fondo e le prospettive di questo soggetto sociale ed economico.

Le cooperative che aderiscono alla Rete Abita.net benché abbiano fondamenti, tradizioni storiche e *mission* comuni, sono organismi differenti fra loro. Lo sono per la numerosità dei soci, per modello statutario (prevalenza di proprietà divisa o indivisa), per dimensione del patrimonio ecc. Per questo motivo le cooperative che aderiscono alla rete non sono facilmente comparabili fra loro e se in questo report utilizzeremo prevalentemente i valori medi di alcune variabili utilizzate, ciò è dovuto alla necessità di rappresentare tendenze generali. Consapevoli delle differenze esistenti, ci concentriamo su un aspetto che più di ogni altro segna un momento di congiunzione fra gli attori coinvolti nella rete, e il report vuole concentrarsi proprio su questo elemento comune che guida e su cui si fonda la costruzione della Rete Abita.net: l'essere Cooperative di Abitanti. Questa scelta affrontata ed interiorizzata, sebbene con sensibilità e maturità differenti dalle quindici cooperative, apre ad una importante e profonda riflessione sull'aspetto sociale e culturale dell'abitare e sulle opportunità offerte, in un momento di crisi del settore immobiliare particolarmente acuto.

2.2 Il bilancio sociale come strumento di analisi

Il report presentato è da considerarsi come un'analisi preliminare e conoscitiva delle realtà cooperative e lo strumento più consono per questo tipo di indagine è l'analisi del "Bilancio Sociale". Questo documento infatti è uno strumento di comunicazione particolarmente articolato e multidimensionale. Il BS raccoglie informazioni non solo di natura economico-contabile ma anche quelle informazioni che riguardano i principi etici che muovono l'azienda, i criteri di sostenibilità, le radici storiche e gli aspetti culturali che l'impresa esprime⁴. Per questa ragione il BS non è da intendersi semplicemente come uno strumento di comunicazione agli *stakeholders* ma è soprattutto un media di auto-rappresentazione. Così, illustrare esclusivamente i dati numerici di bilancio corrisponde ad una operazione limitata a

³ www.casacoop.it

⁴ Se il bilancio di esercizio è il nucleo fondamentale della informativa ai terzi delle imprese, *for profit* e non *for profit*, che raccoglie le informazioni di natura contabile, il bilancio sociale è un documento che fornisce dati ed informazioni che non si esauriscono con i dati economici o di mercato ma che si estendono agli interessi, diritti e aspettative degli stakeholder con cui l'impresa si interfaccia. Per questa ragione questa documentazione è da intendersi come non sostitutiva del bilancio di esercizio, ma complementare (Rusconi, 2013).

ciò che è standardizzato e “misurabile”. Per cogliere la complessità, la ricchezza ed il modo in cui gli attori comunicano e si descrivono diventa necessario analizzare, con i dati numerici, anche le informazioni testuali contenute nei bilanci. Quindi, se nella prima parte del report analitico presentiamo i principali dati di bilancio economico, nella sezione successiva provvederemo a tracciare un quadro in cui la modalità di auto-rappresentazione delle cooperative racconta soggetti estremamente articolati e complessi. Soggetti che, stando alla nostra elaborazione, stanno affrontando le sfide della trasformazione dell’abitare attraverso una elaborazione culturale e comunicativa nuova. In particolare nella seconda sezione, ci concentreremo sulla mutualità, assunta non solo come elemento fondante l’esperienza cooperativa ma anche come caratteristica che colloca il discorso dell’abitare al centro di questioni sociali più ampie. Declinando il termine della mutualità possiamo osservare come il principio cooperativo esca dall’alveo dell’impresa cooperativa per ri-generare il tessuto sociale e comunitario.

Principali dati dei bilanci sociali: i dipendenti

Il numero medio dei dipendenti è di 20 persone con un minimo di 4 ed un massimo di 68 persone. La loro età media supera di poco i 48 anni. Il personale impiegato è prevalentemente di sesso femminile: per ogni singola impresa cooperativa ci sono, mediamente, 11 donne e 9 maschi. Il profilo professionale principale è quello impiegatizio: mediamente gli impiegati sono 16; 2, i dirigenti; 2, gli operai. Se si considera la struttura – e non la base associativa – le cooperative di abitanti sono piccoli nuclei operativi che coordinano differenti attività: tecniche, economiche, sociali, burocratiche e legali. Soprattutto, far fronte ad attività plurime, pone le cooperative a confrontarsi continuamente con soggetti sociali eterogenei: amministrazioni ed istituzioni pubbliche, soci e società civile, enti locali, imprese ecc. Questi aspetti ne fanno un soggetto sociale ed economico importante del contesto territoriale in cui si collocano.

Alcuni dati di bilancio economico

Sebbene i dati di bilancio economico non siano l’oggetto specifico di questo report, illustriamo solo alcuni indici, riferiti al triennio 2010-2012, per restituire l’immagine di un gruppo di cooperative che, nonostante la profonda crisi del settore edilizio iniziata già dal 2008, dispone di risorse cospicue fondamentali per affrontare le difficoltà del periodo attuale.

Principali dati di bilancio (x1000€)	2012	2011	2010	Δ %	Max (2012)	Σ (2012)
Patrimonio netto	69046,14	67223,29	65919,07	4,74	298490	966646
Patrimonio immobiliare	101139,7	96845,67	91916,17	10,03	381112	1213676
Valore deposito sociale	34024,75	32612,78	32187,56	5,71	136743	272198
Utile di esercizio	458,23	537,42	805,69	-43,13	1716	5957

Tab.1 - Principali dati di bilancio

Nel triennio considerato gli utili di esercizio appaiono – mediamente – in calo significativo con una variazione fra il 2012 ed il 2010 di -43,13%. Prendendo in considerazione l’anno 2012, il 50% delle cooperative supera 291mila€ di utili mentre la somma di questi valori sfiora i 6milioni. Questo indicatore mostra da una parte il trend di crescita negativo, dall’altra una capacità economica importante. Una capacità che trova conferma se osserviamo gli altri indici economici e su cui si registrano incrementi positivi nel triennio. Questi indici rappresentano – in un periodo di crisi del settore – una condizione di profonda stabilità economica. L’aspetto che si vuole sottolineare in questa sede è proprio la stabilità delle

cooperative di abitanti aderenti alla Rete Abita.net, stabilità importante per tutelare i propri soci e offrire garanzie ai creditori. L'incremento del valore del patrimonio netto, che è la sintesi delle fonti di finanziamento interne, cioè delle risorse provenienti dai Soci e dell'attività della Cooperativa, rimanda alla capacità delle imprese di gestire e programmare le attività riducendo i condizionamenti di soggetti terzi e tutelando i soci nel tempo.

In modo particolare, il patrimonio immobiliare – che è diversamente distribuito fra le cooperative aderenti, specie se distinguiamo quelle più strutturate secondo il modello della proprietà indivisa da quelle prevalentemente o esclusivamente di proprietà divisa – ci permette di cogliere la robustezza delle imprese cooperative che nel tempo hanno accumulato risorse, trasferendole intergenerazionalmente. Un altro elemento, che ci appare importante sottolineare, è l'indice del valore dei depositi sociali. La tendenza illustra un incremento del 5,71%, dato che sottolinea ancora una volta la solidità economica delle imprese. Sembra dunque realizzarsi in questo momento storico una funzione di tenuta economica delle cooperative di abitanti e soprattutto – nei confronti dei soci – di redistribuzione. Se da una parte si riducono le possibilità dei soci di aprire libretti e versare prestiti, dall'altra le cooperative riescono a garantire loro forme di rimborso a supporto di una fase economica recessiva.

Il valore aggiunto

Il valore aggiunto è quell'aspetto della dimensione economica che illustra la capacità delle imprese cooperative di produrre ricchezza durante l'anno. Soprattutto, considerando le voci della distribuzione del valore aggiunto, emerge la dimensione della responsabilità sociale di impresa che pone le cooperative come soggetti rilevanti del contesto comunitario in cui si collocano⁵.

Possiamo osservare come i principali indicatori del valore aggiunto mostrino decrementi nel triennio ed il valore globale netto si riduca di oltre l'11%. Molto significativi sono i decrementi dei valori di produzione e dei costi intermedi e ciò sta ad indicare – mediamente – una situazione di difficoltà produttiva e contemporaneamente uno sforzo nella tenuta del sistema. Guardano alle sole due voci di distribuzioni del valore aggiunto considerate, notiamo una riduzione delle erogazioni per liberalità esterne di oltre la metà rispetto al 2010 (-50,8%) ed un incremento delle remunerazioni agli enti finanziatori e ai soci prestatori (9,65%).

Il valore aggiunto(x1000)	2012	2011	2010	Δ %	Max	Σ (2012)
Valore di produzione	14.346	16.966	19.145	-25,06	35.517	200.852
Costi interm. di produzione	12.811	14.905	16.184	-20,84	24.037	153.740
VA globale netto	3.407	3.508	3.849	-11,50	7.352	37.475
Distribuzione valore aggiunto per ...						
Finanziatori, remuneraz. prestiti dei soci	1.263	2.698	1.152	9,65	5.109	13.899
Liberalità esterne	47,0	52,9	96,1	-50,80	101	520

Tab.2 - Il valore aggiunto

Dato il trend complessivo del triennio, non sorprende osservare come si riducano anche i contributi versati per la promozione del movimento cooperativo Coopfond (-54,6%) e dei contributi associativi per la Lega delle cooperative (-13,7%).

⁵ In questa analisi ci siamo limitati alle voci di redistribuzione del valore aggiunto per enti finanziatori e per i soci prestatori e forme di liberalità esterne. Mancano importanti voci come le risorse economiche destinate al personale e i trasferimenti alle amministrazioni pubbliche per tasse ed imposte.

Mutualità cooperativa (€x1000)	2012	2011	2010	Δ %	Max	Σ (2012)
Contributi Coopfond	12,6	16,9	27,7	-54,58	34	138,5
Contributi Associativi	65,6	76,4	76,0	-13,69	202	918,6

Tab.3 - La mutualità cooperativa

I soci

Mediamente il numero dei soci iscritti alle cooperative di abitanti è di 8130, ma la loro distribuzione fra le cooperative della rete è molto diversificata. La cooperativa più numerosa conta 24685 soci a fronte della più piccola che ne conta 586. Rispetto a questa distribuzione incide sicuramente il capitale indiviso della cooperativa, visto che chi dispone di un consistente capitale di immobili a proprietà indivisa ed una lunga tradizione in questo settore, può evidentemente contare maggiori iscritti e un tasso di recessi più basso.

Mediamente i soci sono iscritti da 16 anni e hanno una età di circa 50 anni. Questo dato ci fornisce una informazione importante che sottolinea come generalmente la pratica associativa non si esaurisca con l'atto dell'acquisto ma si rinnovi per un periodo di tempo più ampio.

I soci sono, quasi esclusivamente persone fisiche (99,79%) e prevalentemente di sesso maschile (58%). La presenza femminile supera il 41%, dato che evidenzia una "quota rosa" non irrilevante.

Informazioni sui soci	N medio	Min	Max	Σ(2012)
	8930	586	24.685	116.098
Distribuzione%				
Anzianità di iscrizione media	16,02			
Età media	49,90			
Sesso Femmine %	41,62			
Sesso Maschi %	58,17			
Persone Giuridiche	0,21			
Iscrizioni e recessi				
Soci iscritti nel 2012	1.684			
Δ % (iscrizioni 2012-2010)	-52,93			
Recesso soci nel 2012	1.229			
Δ % (recessi 2012-2010)	-0,81			

Tab.4 - I soci

Nel corso del triennio 2010-2012, il valore medio di iscrizione associativa è diminuito considerevolmente mentre i recessi hanno subito una leggera flessione. Tuttavia nel 2012, nelle cooperative rispondenti si sono associati quasi 1700 nuovi soci, mentre oltre 1200 hanno interrotto il loro rapporto associativo. Possiamo sintetizzare questi aspetti sostenendo che nel 2012 si registra una minore capacità associativa rispetto al 2010 ma, contemporaneamente, il rapporto con i soci resti piuttosto stabile. È sempre più difficile quindi associare nuove persone e le ragioni possono essere molto differenti e diversamente legate alla soggettività della cooperativa. Per esempio il livello di saturazione del mercato abitativo, le difficoltà di accesso alla casa in proprietà, le difficoltà di accesso al credito, possono tutte essere barriere oggettive, esterne alla cooperativa. Aspetti come comunicazione e informazione non efficaci, quote associative elevate, tempi fra iscrizione del socio e accesso all'abitazione lunghi possono invece essere ostacoli di natura interna alla cooperativa e richiamare responsabilità ed inefficienze soggettive. Tuttavia, quando si diventa soci è probabile che si sviluppi un

atteggiamento fiduciario nei confronti della cooperativa di abitanti, indicato proprio dal basso livello di reccesi, che corrisponde all'1% (dato annuo) sul totale dei soci. Questo rapporto può essere determinato da differenti fattori: strumentali-utilitaristici, simbolico-culturali, affettivi-di appartenenza. Sicuramente, un aspetto che privilegia il rapporto associativo deriva dalla capacità delle cooperative di abitanti di rimborsare gli interessi ai soci prestatori. In sintesi, è sempre più difficile che la platea di soci si allarghi, ma chi lo diventa tende poi a partecipare ai vantaggi offerti dal principio mutualistico e a porvi fiducia.

Le abitazioni

La rete Abita si compone di cooperative molto differenti fra loro rispetto alla disponibilità patrimoniale di alloggi a proprietà indivisa. Alcune di esse hanno una tradizione secolare in questo settore mentre altre sono prevalentemente o esclusivamente orientate alla edificazione di alloggi di proprietà divisa, orientate quindi al mercato dell'acquisto libero o convenzionato. Gli alloggi a proprietà indivisa rappresentano un'importante opportunità e soluzione abitativa, specie per i più giovani e per le fasce sociali più deboli, poiché offrono margini di risparmio all'accesso abitativo consistenti. Mediamente le cooperative stimano questo margine di risparmio per i soci, nell'accesso in godimento intorno al 32%, rispetto ai canoni di affitto di libero mercato. Nonostante i vantaggi di *affordability*, per i soci abitanti e per i potenziali soci, gli interventi edificatori di questo tipo descrivono un settore in "ritardo" rispetto alle necessità. Rispetto al settore della proprietà divisa, notiamo come il costo medio stimato di un alloggio venduto in regime di libero mercato, sia di 2600€/m² con una stima di risparmio dell'11%. Se passiamo invece al costo medio dell'alloggio in regime di edilizia convenzionata il valore medio scende a circa 1980€/m² con una stima di risparmio per gli acquirenti del 22% rispetto ai prezzi di mercato.

Proprietà divisa	Media	Min.	Max
Costo medio dell'alloggio in regime di libero mercato(€/m ²)	2600	1800	3100
Costo medio dell'alloggio in regime di edilizia convenzionata(€/m ²)	1979	1600	2500
Stima risparmi medi rispetto al mercato (%)	10,9	0	20
Stima di risparmio edilizia convenzionata rispetto al mercato (%)	21,9	11	33

Tab.5 - I costi delle abitazioni

Se consideriamo il numero di alloggi realizzati e consegnati nel triennio (il dato si riferisce a tre sole cooperative che dispongono dal dato di ogni singolo anno) notiamo come questo valore scenda del 49%. Tuttavia, considerando complessivamente il triennio, queste sole tre cooperative realizzano e consegnano 825 abitazioni. Un andamento molto simile, (rilevato su quattro cooperative) è quello relativo agli alloggi in costruzione, -45,7%. Infine, un segnale incoraggiante si registra per il numero di alloggi in studio e progettazione che raddoppia, 96%.

	N. alloggi	2012	2011	2010	$\Delta\%$
Proprietà indivisa	Consegnati	175	345	305	-49,27
	In costruzione	260	336	479	-45,72
	In studio e progettazione	347	160	177	96,04
Proprietà divisa	Consegnati	456	951	1200	-62%
	In costruzione, mercato	1164	868	970	30,32
	In costruzione, edilizia convenzionata	850	576	1048	-18,9
	In studio e progettazione	2300	2601	2466	-6,73

Tab.6 - Gli alloggi

Per quanto riguarda la proprietà divisa, osserviamo un importante calo degli alloggi consegnati fra il 2010 ed il 2012 così come diminuiscono relativamente le prospettive date dal lieve decremento delle attività di studio e progettazione (-6,73%). Gli alloggi in costruzione, in regime di libero mercato, assumono un andamento incrementale nel triennio mentre diminuiscono gli interventi in regime di edilizia convenzionata, dopo il consistente declino del 2011. Nonostante tali andamenti dovuti al periodo di stretta del settore immobiliare e di contrazione della domanda abitativa, nel triennio 2010-2012, 7 delle 13 cooperative della rete hanno acquisito aree urbane e/o ex-industriali per progetti di riqualificazione e realizzato interventi di bonifica di aree dismesse e/o ex-industriali. Inoltre, nove delle cooperative della rete hanno realizzato interventi edificatori su aree dismesse e/o ex-industriali. Sei, infine, nel periodo considerato, hanno fatto fronte a tutti questi aspetti: acquisito le aree, realizzato interventi di bonifica ed edificato. Ciò sta ad indicare un orientamento imprenditoriale volto alla riqualificazione urbana, una modalità con cui affrontare la fondamentale questione del consumo di suolo.

I partner e le reti di collaborazione

Per avere un quadro dei rapporti di collaborazione che le Cooperative di Abitanti intrattengono con i alcuni stakeholder, abbiamo distinto la qualità di queste relazioni fra quattro possibili forme: costanti e continuativi, frequenti ma discontinui, sporadici, assenti. Scorrendo l'elenco degli enti ed istituti con cui le cooperative collaborano o si interfacciano, concentrandoci sul rapporto costante e continuativo, notiamo come l'interlocutore principale è l'istituto di credito, cioè quel soggetto principale della dimensione delle risorse economiche: un dato largamente atteso visto che si tratta di una condizione imprescindibile per la stessa attività imprenditoriale. Tuttavia è importante sottolineare come nel triennio considerato 6 Cooperative di Abitanti hanno predisposto convenzioni specifiche con gli istituti bancari per agevolare l'accesso al credito per i soci. Attraverso queste convenzioni sono stati accesi complessivamente 223 mutui e si tratta prevalentemente di formule orientate alle famiglie più giovani.

Risulta inoltre che il rapporto con le scuole sia importante. Fra le 13 cooperative rispondenti, 6 hanno un rapporto di collaborazione costante e continuativa con questi istituti (che diventano 9 se consideriamo un tipo di collaborazione frequente ma discontinua) così come è importante il rapporto con le associazioni sportive (diventano 8 se consideriamo un tipo di collaborazione frequente ma discontinua).

Seguono le associazioni culturali e artistiche, i rapporti con le Cooperative Sociali per persone disabili, quello con i comitati di quartiere e/o di caseggiato e le relazioni con gli asili nido e le scuole materne. Questi dati indicano un profondo radicamento territoriale delle cooperative di abitanti. Meno rilevante è il rapporto con le parrocchie, quello con le Aziende socio sanitarie locali e gli ospedali, i centri di formazione professionale, il rapporto con i centri di ricerca non universitari e quello con aziende casa.

Come può considerarsi la collaborazione che la cooperativa di abitanti ha sviluppato negli anni, a partire dal 2000, con i seguenti enti:	Costante e continuativa	Frequente discontinua	Sporadica	Assente
Istituti di credito	11	-	1	1
Scuole	6	3	2	2
Associazioni sportive	6	2	5	-
Associazioni culturali artistiche	5	3	4	1
Cooperative sociali per disabilità	5	2	2	4
Comitati quartiere e caseggiato	5	1	2	5
Asili nido e materne	5	1	2	5
Associazioni promozione intercultura	4	1	3	5
Associazioni cultura popolare	3	3	4	3
Cooperative sociali 'infanzia	3	1	4	5
Consigli zona e organizzazioni cittadini	2	3	2	6
Associazioni tutela ambiente	2	2	6	3
Cooperative sociali cura ed assistenza anziani	2	2	4	5
Aziende casa (ex IACP)	2	2	4	5
Università	1	6	5	1
Fondazioni bancarie	1	2	4	6
Aziende socio sanitarie ed ospedali	1	2	2	8
Centri di ricerca non universitari	1	1	6	5
Parrocchie e oratori	1	-	6	6
Centri formazione professionale	-	2	4	7

Tab.7a - Aree degli attori e delle collaborazioni

Ipotizzando un raggruppamento per aree tematiche, e considerando soltanto i rapporti costanti e quelli frequenti, possiamo sintetizzare i dati seguendo il criterio indicato di seguito.

Aree degli attori e delle collaborazioni	%
Istituti di natura economica:	21,5
Istituti di credito; Fondazioni bancarie	
Associazionismo:	18,0
Associazioni sportive; Associazioni culturali artistiche; Associazioni cultura popolare; Associazioni promozione intercultura; Associazioni tutela ambiente; Parrocchie e oratori	
Istituti Territoriali:	16,3
Scuole; Asili nido e materne; Az. Socio-sanitariee ospedali; Aziende casa	
Cooperazione Sociale:	16,0
Cooperative sociali per disabilità; Cooperative sociali infanzia; Cooperative sociali cura ed assistenza anziani	
Cittadini:	15,8
Comitati quartiere e comitati caseggiato; Consigli di zona e organizzazioni cittadini	
Formazione e Ricerca:	12,4
Centri formazione professionale; Università; Centri di ricerca non universitari	

Tab.7b- Aree degli attori e delle collaborazioni

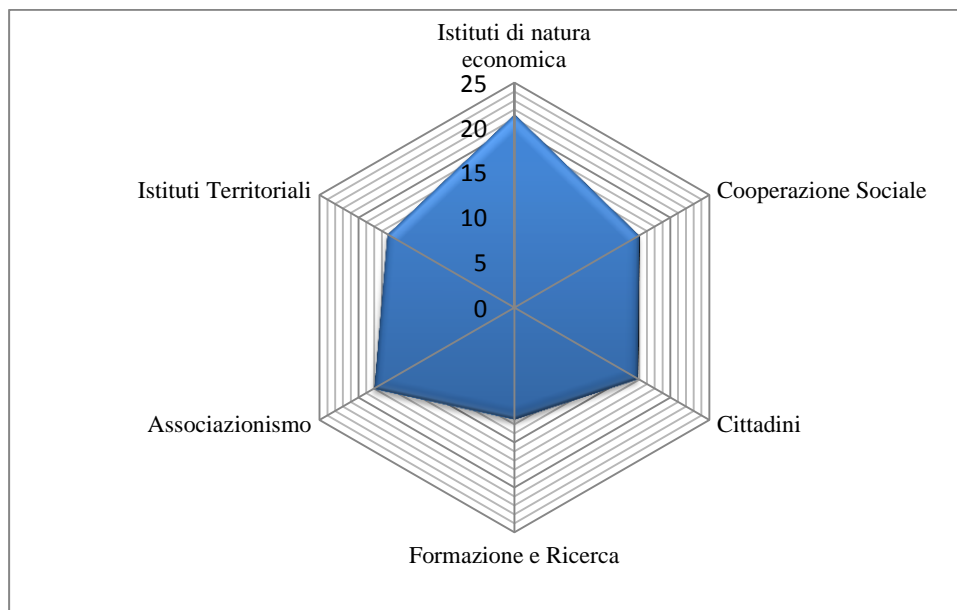


Fig.1 - Gli assi e le aree della collaborazione

Possiamo semplificare ulteriormente le aree descritte seguendo i tre assi: Istituti di natura economica e Formazione-Ricerca; Cittadini e Istituti Territoriali; Associazionismo e Cooperazione Sociale. Queste macro-dimensioni permettono di riconfigurare le partnership delle Cooperative di Abitanti secondo la dimensione delle **risorse strumentali** (economiche e conoscitive) che permette alle imprese di svilupparsi, innovarsi, crescere e stare sul mercato. La macro-dimensione **politica** è definita dall'asse "Cittadini-Istituti Territoriali" e individua relazioni in cui le cooperative inter-agiscono "politicamente" sul territorio "ascoltando" le istanze provenienti da organizzazioni civiche di cittadini e collaborando con istituzioni "formali" come asili, scuole, aziende socio sanitarie, aziende casa. Infine l'asse "Associazionismo-Cooperazione sociale" descrive due macro-dimensioni fra loro intrecciate. Interagendo con le associazioni e le organizzazioni e le cooperative sociali, l'agire cooperativo rigenera il tessuto sociale. Attraverso queste operazioni le cooperative diventano operatrici di "capitale sociale" si orientano cioè a favorire percorsi di integrazione e coesione sociale. Possiamo allora definire questa area come di **integrazione sociale**. Inoltre, favorendo lo sviluppo di cooperative sociali, questi soggetti operano modelli trasmissivi del valore della mutualità. Possiamo definire quest'ultima macro-dimensione come **culturale**. Attraverso le pratiche di sostegno e collaborazione con le cooperative sociali, si trasmette e si ramifica la cultura cooperativa fondata sul principio della mutualità. La dimensione culturale pervade il territorio e si configura nell'offerta di servizi sociali, in forma sussidiaria. L'operare mutualistico diventa "sussidiario" quando si realizza una collaborazione fra la cooperative di abitanti e soggetti pubblici istituzionali nella edificazione di strutture dedicate a gruppi di popolazione specifici come bambini, anziani e persone disabili, e che tendono a favorire la costruzione di ambienti sociali di inclusione. Attraverso questa elaborazione e le varie forme di partnership, l'agire cooperativo si fa sociale, si estende cioè dalla pratica esclusiva nei confronti dei soci alla comunità locale nel suo complesso. L'agire mutualistico diventa sociale estendendosi a gruppi di popolazione che non aderiscono direttamente alla cooperativa di abitanti.

A partire dal 2000, la coop ha attivato interventi edificatori in convenzione con le Amministrazioni locali e/o con le Aziende Casa (ex IACP) per la realizzazione di:	Sì
Asili nido	7
Centri associativi culturali-artistici	4
Residenze e centri assistenza anziani	4
Scuole materne	3
Centri per persone disabili	2
Residenze temporanee per gruppi di popolazione svantaggiata	2
Centri sportivi	2
Altro (sedi di cooperative sociali, parco pubblico, residenze studentesche)	3

Tab.8–Convenzioni con enti locali per servizi pubblici

Vediamo dunque come il campo entro cui le cooperative di abitanti si muovono ed orientano le loro azioni e strategie, va al di là della questione “alloggio” e coinvolge soggetti diversificati. Qui sta uno dei nodi della trasformazione statutaria delle cooperative di abitazioni in abitanti. È nel far riferimento ad una realtà sociale molteplice e diversificata che possiamo cogliere il cambiamento di paradigma – da abitazione ad abitanti. L’abitante, posto al centro dell’azione cooperativa, abita uno spazio sociale e fisico in cui operano attori differenti con cui la cooperazione deve evidentemente interagire per costruire un ambiente sociale supportivo e in cui si realizzi un senso di appartenenze comunitario.

Vedremo ora, analizzando i testi riprodotti nei bilanci sociali come la mutualità sia il motore della cooperazione abitativa, interna ed esterna. Questo principio è ciò che, caratterizzando l’agire e il fondamento cooperativo, da una parte definisce i rapporti fiduciari e strumentali fra struttura e soci, dall’altra favorisce la genesi di percorsi sociali e comunitari virtuosi.

3. DALLA MUTUALITÀ ALL’ABITARE

Come abbiamo detto il bilancio sociale è uno strumento di comunicazione in cui si presentano sia dati di natura contabile che informazioni testuali con lo scopo di orientare gli stakeholder su prospettive, tradizioni, valori e orientamenti dell’impresa cooperativa.

In questa sezione ci dedicheremo all’analisi dei testi presentati dalle cooperative di Abitanti nei loro bilanci. Questa indagine ci permette infatti di entrare meglio sulle modalità attraverso cui le cooperative si rappresentano e sugli aspetti a cui prestano particolare attenzione. In particolare, nella lettura dei bilanci seguiremo un parola chiave, la mutualità, quale filo conduttore del discorso cooperativo.

La mutualità è l’origine della cooperazione poiché definisce quel tipo di relazione che unisce i soci nella soddisfazione di bisogni comuni. Contemporaneamente la mutualità è un principio su cui si orientano le decisioni della struttura cooperativa ed è l’elemento che coordina il movimento cooperativo. Ma quando si parla di mutualità non bisogna solo considerare le dinamiche e le relazioni interne alla singola cooperativa e al movimento cooperativo. È necessario osservare se questo termine, declinato in solidarietà, sussidiarietà, partecipazione sociale, diventa un elemento sociale generativo. Può, dunque, la mutualità uscire dallo stretto ambito cooperativistico e favorire dinamiche coesive e supportive per una comunità più estesa? Come si configura la mutualità per le Cooperative di Abitanti? Cosa significa?

L’obiettivo di questa parte di report è quello di evidenziare come, mettere al centro del discorso l’abitare, più che l’abitazione, porti le cooperative a moltiplicare le accezioni della mutualità. Accezioni che si rimandano l’una con l’altra definendo un’area di significato che

supporta il discorso abitativo e restituisce l'idea di abitare complessa, multidimensionale che non può più coincidere solo con l'abitazione.

Operativamente, nel nostro lavoro, dopo un'attenta lettura dei bilanci sociali, abbiamo estrapolato delle sezioni di testo in cui compariva il termine "mutualità" o parti di testo che rimandavano immediatamente a questo termine. Ne sono derivati 156 sezioni di testo differenti che abbiamo raccolto e sintetizzato con 38 espressioni⁶. Inoltre, le modalità con cui queste espressioni sono fra loro intrecciate definiscono quattro aree di significato: Risorse; Governance; Spazio Sociale; Principi e Valori.

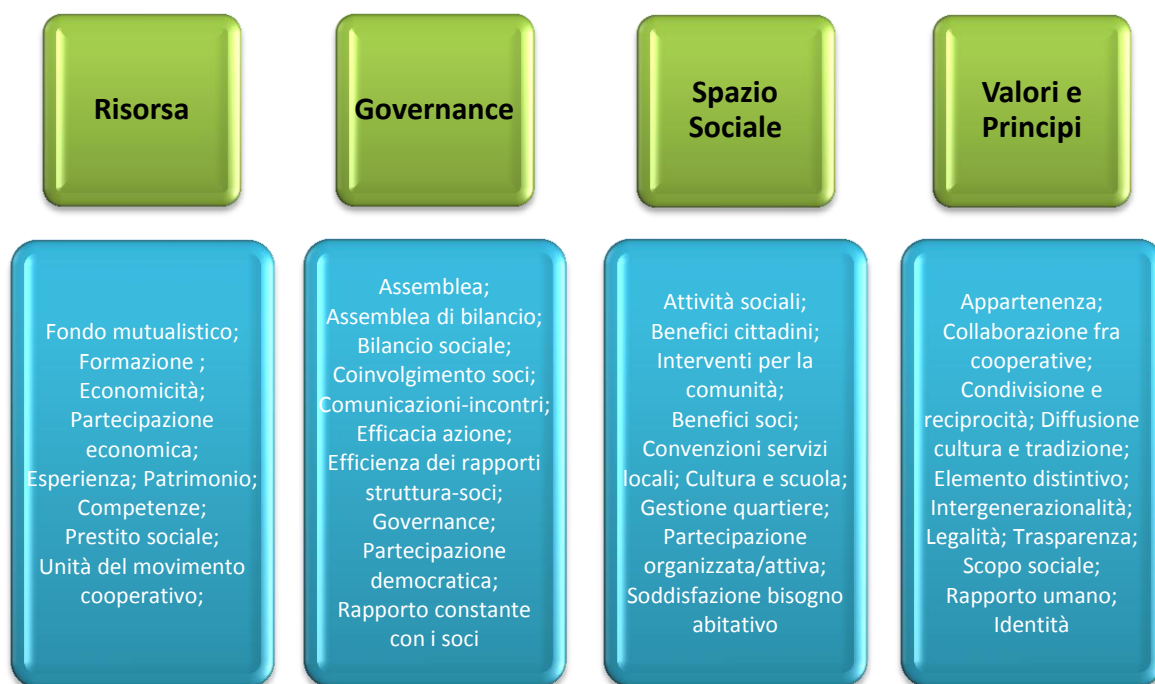


Fig.2- Le declinazioni della mutualità

Risorse: la mutualità è uno strumento per il raggiungimento di un obiettivo condiviso. In questo senso rappresenta uno spazio di risorse economiche, tecniche e conoscitive utili al raggiungimento degli obiettivi. Risorse che sono il risultato di un processo decennale di "accumulazione" di competenze, strumenti economici e patrimoni che, in un periodo di estrema difficoltà per il settore costruttivo, offrono tutele e garanzie ai soci iscritti e ai soci potenziali. In questo senso la mutualità è da intendersi come un solido fondamento su cui costruire e programmare interventi abitativi ma anche sociali.

«Il capitale è proprietà comune della cooperativa. Le cooperative non distribuiscono gli utili tra i soci ma li destinano per massima parte a capitale indivisibile per quanto riguarda le cooperative a mutualità prevalente. Ciò significa che il patrimonio della cooperativa si accresce di anno in anno e questo permette di avere risorse da destinare a investimenti per realizzare nuove abitazioni soddisfacendo pertanto il principio dell'intergenerazionalità».
 (Ansaloni, Bilancio di Sostenibilità, 2011)

«È il principio cardine su cui poggia l'agire della Cooperativa. Si tratta di mutualismo interno tra soci ed è caratterizzato dalla possibilità di assegnare in godimento gli alloggi al numero più alto possibile di soci. La Cooperativa promuove, attraverso il fondo di

⁶A supporto delle operazioni di classificazione è stato utilizzato il software NVivo.10

Solidarietà, il sostegno ai soci in difficoltà, intervenendo in favore di situazioni di disagio economico».(DiVittorio, Bilancio Sociale, 2011)

Governance: racchiude l'aspetto organizzativo e direttivo della struttura cooperativa interna e dei rapporti con i soggetti istituzionali esterni. Una caratteristica importante della *governance* cooperativa sta nella partecipazione dei soci abitanti nei processi decisionali e ciò significa che le scelte e le istanze dei soci/abitanti possono condizionare il contesto abitativo in cui vivono. La *governance* non si esaurisce quindi nella forma organizzativa della struttura ma è da intendersi soprattutto come partecipazione dei soci, capacità di ascolto e possibilità di elaborare richieste degli abitanti ed intervenire in forme più efficaci ed efficienti. In questo ambito è molto interessante favorire forme intermedie di partecipazione degli abitanti come quelle rappresentate dai comitati di quartiere e di caseggiato. La mutualità in questa accezione rimanda alla sfera politica, alla capacità decisionale e alla modalità della partecipazione democratica.

«Essa costituisce la relazione che si instaura tra i Soci che si uniscono per la soddisfazione unitaria di bisogni comuni e costituisce la direzione primaria del nostro agire. La mutualità, influenza anche le modalità di relazione della Cooperativa con il movimento cooperativo nel suo complesso».(DeGradi, Bilancio Sociale 2011)

«Nel 2007 sono state introdotte le “assemblee separate dei soci”, una modalità di convocazione assembleare secondo criteri “territoriali” (le assemblee si svolgono nella zona di residenza dei soci), una modalità voluta per facilitare e implementare la partecipazione dei soci. Con questo nuovo metodo l'assemblea generale è ora preceduta da cinque assemblee separate, a cui i soci sono invitati ad intervenire secondo il principio di residenza, valido sia per i soci abitanti negli stabili della cooperativa che per i non abitanti. Le assemblee sono precedute da una consulta con i comitati di caseggiato».(UnAbita, Bilancio Sociale 2012)

Spazio Sociale: rimanda a tutte le pratiche mutualistiche che si svolgono in collaborazione o a sostegno di soggetti individuali e sociali non associati. In questo contesto la mutualità significa reciprocità e sussidiarietà e funziona come momento integrativo fra il mondo cooperativo e la società, sia essa espressione della società civile che di istituzioni. L'agire delle Cooperative di Abitanti è elemento costitutivo di benefici per il territorio e coesivo per le comunità.

«L'impegno della Cooperativa va oltre la costruzione di case: E.Co.Polis vuole rinnovare la secolare tradizione cooperativa e organizzare l'impresa cooperativa del terzo millennio proponendo la mutualità e solidarietà che va oltre il corpo sociale e diventa punto di riferimento per la società nel suo insieme. E.Co.Polis vuole costruire comunità e non solo case».(E.Co.Polis, Bilancio Sociale 2011)

«La presenza di una cooperativa attiva ed etica rappresenta un'arricchimento per il territorio. Attraverso il proprio lavoro sviluppa ricerca e dà vita a quartieri innovativi che interpretano le aspettative degli abitanti in termini di qualità urbanistica, architettonica, ambientale e sociale». (Andria, Bilancio Sociale 2012).

Principi e Valori: si intendono tutti quei riferimenti testuali dei bilanci sociali che hanno al centro del discorso il carattere fondativo della mutualità, la trasmissione del principio di mutualità e la sua trasformazione in opere concrete. Per esempio, il principio mutualistico è alla base della realizzazione di Cooperative Sociali che offrono servizi specifici alla collettività. In questo senso la mutualità significa orientamento culturale, simbolico e generativo. Simbolico-culturale poiché individua una caratteristica distintiva delle cooperative;

generativo perché permette la nascita di nuove esperienze e pratiche solidaristiche, sociali e abitative.

«Il modello cooperativo vive e si sviluppa proprio rinnovando i valori della mutualità, della convivenza civile, del rispetto e del sostegno della proprietà cooperativa ma anche del patrimonio culturale e sociale costruito nel tempo e consegnato di generazione in generazione dai soci»(E.Co.Polis,Bilancio Sociale 2011).

«La mutualità cooperativa, definita dai principi dell'Alleanza Cooperativa Internazionale, non è solo un modo di produrre e distribuire ricchezza più adeguato agli interessi dei partecipanti, ma una concezione dei rapporti umani [...] Mutualità quale elemento caratteristico delle imprese cooperative che le distingue dalle altre aziende e che si riflette sul rapporto con i soci»(UNICA, Bilancio Sociale 2011).

«La missione di tali fondi è quella di promuovere e finanziare nuove cooperative o nuove imprese a controllo cooperativo o iniziative di sviluppo della cooperazione» (AbitCoop, Bilancio Sociale 2012).

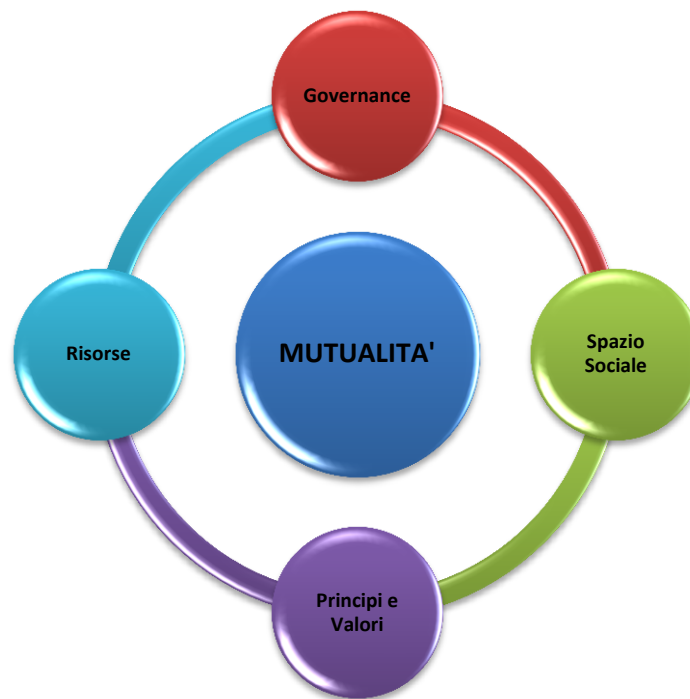


Fig.3 – Il carattere generativo della mutualità

Vediamo dunque come l'articolarsi del discorso delle Cooperative di Abitanti ruoti intorno al carattere integrante della mutualità. È importante tenere ben presente cosa significhi questo aspetto poiché la mutualità non è solo *governance*, non è solo patrimonio e trasmissione intergenerazionale, non è solo un rapporto con i soci né, un principio ideale. La mutualità è, in fondo, qualcosa che unisce tutti questi aspetti. La mutualità è il collante che tiene uniti questi elementi ed è contemporaneamente il mezzo che li mette in movimento e li integra.

	Spazio Sociale	Governance	Risorsa	Principi e Valori	Tot. %
Spazio Sociale	69,63	9,86	12,15	8,37	100
Governance	8,09	71,59	9,83	10,49	100
Risorsa	11,88	11,71	53,45	22,97	100
Principi e Valori	7,31	11,16	20,52	61,01	100

Tab.9 - La sovrapposizione semantica delle aree della mutualità

Possiamo, infatti, notare come fra le quattro aree semantiche individuate ci siano spazi di sovrapposizione dei significati. Ciò vuol dire che i 156 riferimenti di testo, selezionati dai bilanci sociali, s'intrecciano fra loro e caratterizzano queste quattro aree. In sintesi ciò sta ad indicare come la mutualità attraversi e congiunga continuamente le esperienze di *governance*, richiami un sistema di valori condiviso, si configuri come un sistema di risorse e favorisca lo sviluppo del territorio e delle comunità.

Un caso di particolare rilevanza, in cui è evidente come la mutualità cooperativa rigeneri il tessuto sociale, è quello offerto dall'esperienza dei comitati di quartiere o di caseggiato. In un periodo di disimpegno politico, le esperienze di questi gruppi di abitanti costituiti per l'interesse collettivo rappresentano una componente civica importante e favoriscono contemporaneamente atteggiamenti pro-sociali e pratiche recprocitarie fra gli abitanti (Marrone 2014). Queste esperienze definiscono una concreta trasformazione dell'abitare in cui la pratica abitativa esce dal nucleo privatistico per caratterizzare e condizionare lo spazio pubblico. Le esperienze dei comitati di abitanti si configurano come pratiche politiche partecipative ed in questo esprimono una concezione matura dell'abitare e delle sue trasformazioni socio-culturali. Rappresentano una modalità con cui abitare significa avere a cuore il proprio spazio abitato che non è privato ma collettivo, pubblico e di cui si è – in parte – responsabili.

È alla luce di queste significative esperienze che, il discorso abitativo, oggi non può più esaurirsi nell'offerta di un alloggio ma, rimettendo l'abitante al centro del discorso abitativo, deve contemplare le condizioni in cui l'abitante si appropri e partecipi ad uno spazio collettivo rigenerando il sociale. Questo appare, al momento, la linea guida che la Rete Abita delle Cooperative di Abitanti sta gradualmente elaborando e sviluppando, in risposta ad una profonda crisi del settore immobiliare e all'emergenza di una nuova e complessa domanda abitativa.

RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI

- Amendola, G. (a cura di)
2009 *Il progettista riflessivo: scienze sociali e progettazione architettonica*, RomaBari, ed. Laterza.
2010 *Tra Dedalo e Icaro: la nuova domanda di città*, Roma-Bari, ed. Laterza.
- Amendola, G. e Tosi, A.
1987 *La sociologia della abitazione*, in «Sociologia e ricerca Sociale», n.22.
- Cecodhas
2012 *Housing Europe Review The Nuts and Bolts of European Social Housing Systems*, CECODHAS
Housing Europe's Observatory, Brussels
- Censis
2008 *Social Housing e agenzie pubbliche per la casa*, no.10.
- Cittalia-Anci
2011 *L'abitare sociale. Strategie locali di lotta alla povertà: città a confronto*, Roma
- Farè, I. (a cura di)
1992 *Il discorso dei luoghi*, Napoli, Liguori.
- Habraken N. J.;
1974 *Strutture per una residenza alternativa*, Milano, Il saggiatore
- Marrone, V.
2014 *L'abitare come pratica sociale. Analisi relazionale di una cooperativa di abitanti*, Mimesis, Milano
- Minelli, A.R.
2004 *La politica per la casa*, Il Mulino, Bologna.
- Poggio, T.
2005 *La casa come area di welfare*, Polis XIX, 2 agosto, 279-305
- Rusconi, G.
2013 *Il bilancio sociale delle imprese: economia, etica e responsabilità dell'impresa*, Roma, Ediesse
- Schumacher, P.
2011 *The Autopoiesis of Architecture*, London .John Wiley and Sons
- Tosi, A.
1994 *Abitanti. Le nuove strategie dell'azione abitativa*, Il Mulino, Bologna.
- Vitta, M.
2008 *Dell'abitare. Corpi, spazi, oggetti, immagini*, Einaudi, Torino.

