



*Ministero dello Sviluppo Economico*

INVITALIA

# PRODUTTIVITÀ E SOSTENIBILITÀ: LA SFIDA DELLE COOPERATIVE

## SCHEDA DI SINTESI RESPONSABILITÀ SOCIALE DI IMPRESA E OBIETTIVI DI SVILUPPO SOSTENIBILE DELL'AGENDA 2030

Studio di fattibilità nell'ambito della responsabilità sociale d'impresa finalizzato all'identificazione e utilizzo di metodologie di coinvolgimento attivo della cittadinanza per l'urbanizzazione inclusiva e sostenibile



Live the change. Design your impact.

# RESPONSABILITÀ SOCIALE DI IMPRESA E OBIETTIVI DI SVILUPPO SOSTENIBILE DELL'AGENDA 2030

Studio di fattibilità nell'ambito della responsabilità sociale d'impresa finalizzato all'identificazione e utilizzo di metodologie di coinvolgimento attivo della cittadinanza per l'urbanizzazione inclusiva e sostenibile

## PROGETTO

Secondo l'ONU entro il 2030 il 60% degli abitanti del pianeta vivranno nelle città, luoghi deputati ad affrontare le grandi sfide economiche, sociali ed ambientali future.

L'obiettivo 11 dell'Agenda 2030 "Make cities inclusive, safe, resilient and sustainable" punta alla trasformazione dei centri urbani in città sostenibili attraverso l'accesso equo ad alloggi, servizi e mezzi di trasporto adeguati, economici e sicuri, soprattutto per le persone più vulnerabili. Le città del futuro dovranno essere green.

La "rigenerazione urbana" assume quindi un ruolo cruciale, emergendo come processo multi-stakeholder, frutto di partnership pubblico-privato, che combina interventi sulle componenti "hardware" (patrimonio edilizio e urbanistico) e "software" (sviluppo sociale, culturale, ambientale e civico).

Questo studio ha verificato le condizioni di fattibilità di percorsi cooperativi di rigenerazione di aree urbane periferiche, basati su metodologie di coinvolgimento attivo della cittadinanza.

Attraverso l'analisi di un caso studio, è stato proposto l'ECO-DISTRETTO COOPERATIVO come modello di rigenerazione urbana inclusiva e sostenibile, che vuole rispondere al bisogno di accesso equo ad una abitazione di qualità, all'interno di un contesto comunitario collaborativo, a basso impatto ambientale, caratterizzato da un mix funzionale di prodotti abitativi, servizi, esercizi di quartiere, spazi di aggregazione, verde urbano.

Grazie a tale mix e ad una gestione cooperativa è possibile raggiungere risultati positivi in termini di vivibilità, salute, sicurezza, impatto ambientale, coesione sociale.

A livello metodologico lo studio ha previsto le seguenti fasi:

- Ricerca desk: rigenerazione urbana e opportunità per le cooperative
- Stakeholder engagement e co-design del modello di rigenerazione (workshop e interviste con gli stakeholder secondo protocollo co-città)
- Analisi di fattibilità giuridico-urbanistica, tecnica, economica, organizzativa e di sostenibilità;
- Identificazione di invarianti per la replicabilità in contesti differenti.

## FATTIBILITÀ

Si è partiti dal caso di studio della riqualificazione dell'area di Vaiano Valle Nord, di proprietà - fino a gennaio 2020 - del Gruppo Unipol.

A valle di un'analisi giuridico-urbanistica approfondita, a livello tecnico il masterplan dell'eco-distretto cooperativo prevede di sviluppare unità abitative e commerciali immerse in un parco aperto e accessibile, lasciando il 59% di superficie verde (52% giardini, 48% orti urbani), utilizzando viabilità pedonale permeabile (16%), trattando il 77% delle superfici edificate (15% della superficie totale) a verde estensivo o in vaso. A livello idro-geologico le rogge vengono valorizzate con vasche di prima pioggia.



# RESPONSABILITÀ SOCIALE DI IMPRESA E OBIETTIVI DI SVILUPPO SOSTENIBILE DELL'AGENDA 2030

Studio di fattibilità nell'ambito della responsabilità sociale d'impresa finalizzato all'identificazione e utilizzo di metodologie di coinvolgimento attivo della cittadinanza per l'urbanizzazione inclusiva e sostenibile

Il mix di prodotti immobiliari differenti (housing sociale, co-housing, residenze a libero mercato, residenze temporanee, mercato e vivaio rionale, servizi commerciali di quartiere, uffici, servizi educativi e socio-sanitari, ristorazione, cultura, verde pubblico, sport, etc) guarda all'innovazione di prodotto e alla

«mission cooperativa» per la quale, anche a fronte di garantire la sostenibilità economica dell'intervento, i target di riferimento sono molteplici (sia fascia grigia che libero mercato).

Dal punto di vista organizzativo, l'approccio cooperativo (partnership fra cooperative di abitanti, costruzioni, servizi, sociali, agricole, utenza, etc. al fine di fungere da cerniera fra settore pubblico e privato) garantisce apertura a tutta la cittadinanza - evitando la creazione di *enclave chic* - e l'equa accessibilità a prodotti residenziali di alta qualità e servizi connessi a fasce vulnerabili.

È necessario, inoltre, un **nuovo protagonismo dell'attore pubblico** che potrebbe mettere a disposizione risorse mediante la valorizzazione di "asset dormienti", e ripensare il suo ruolo di regolatore, "abilitatore" e garante, sviluppando strumenti efficaci per selezionare i migliori attori a vocazione sociale, capaci di garantire i risultati prefissati in termini di impatto economico, sociale e ambientale.

Si tratta di un intervento *mission oriented* che prevede ex-ante di avere un impatto intenzionale, positivo e misurabile in risposta a bisogni e sfide di interesse collettivo di lungo termine (massimizzazione dello scambio mutualistico) in modo prioritario rispetto alla massimizzazione della remunerazione del capitale investito nell'operazione immobiliare.

## CONCLUSIONI

Sebbene ogni progetto sia fortemente condizionato dal contesto di riferimento, il modello di Eco-distretto Cooperativo presenta alcune caratteristiche distintive, che ne definiscono un approccio e una metodologia di progettazione replicabili.

1. PROCESSO MULTI-STAKEHOLDER - Hardware (dimensione immobiliare) e software (riattivazione economica, sociale, culturale) della rigenerazione urbana vanno entrambi curati e progettati. Il protagonismo della comunità nella co-progettazione e nello sviluppo è centrale (city making) e può essere gestito seguendo il protocollo delle Co-città. La rigenerazione non è un progetto ma un processo decentrato e multi-stakeholder, influenzato continuamente dall'apporto diversificato di più soggetti a più livelli.
2. PROGETTAZIONE MISSION ORIENTED - L'intervento prevede ex-ante di avere un impatto intenzionale e positivo in risposta a bisogni e sfide di interesse collettivo di lungo termine, mettendo in risalto la centralità della misurazione dell'impatto.
3. MATRICE COOPERATIVA - La cooperazione deve essere fattore di distintività e innovazione del modello dal punto di vista valoriale (applicazione dei 7 principi), operativo (presenza delle cooperative) ed organizzativo (Gestore Sociale delle cooperative di abitanti).



# RESPONSABILITÀ SOCIALE DI IMPRESA E OBIETTIVI DI SVILUPPO SOSTENIBILE DELL'AGENDA 2030

Studio di fattibilità nell'ambito della responsabilità sociale d'impresa finalizzato all'identificazione e utilizzo di metodologie di coinvolgimento attivo della cittadinanza per l'urbanizzazione inclusiva e sostenibile

4. ECO-DISTRETTO E MIX FUNZIONALE - Le priorità sono equità, resilienza e tutela del clima, attraverso la creazione di comunità inclusive e sostenibili. A questo si aggiunge la volontà (per evitare processi di ghettizzazione) e la necessità (per avere sostenibilità economica) di mixare prodotti immobiliari differenti all'interno dell'area (housing sociale, co-housing, residenze temporanee, servizi commerciali di quartiere, servizi educativi e sociosanitari, ristorazione, cultura, mercato rionale, verde pubblico, sport e tempo libero, residenze a libero mercato, etc.).
5. PARTNERSHIP PUBBLICO-PRIVATO - Il mercato non mette in condizione gli operatori di sviluppare interventi come quello proposto. Trattandosi di modello mission-oriented, la cooperazione necessita di partnership solide con l'attore pubblico e con fondi di investimento di finanza d'impatto. Grazie a tale partnership e al modello di governance cooperativo, è possibile proporre a tutte le fasce sociali di accedere ad un distretto abitativo ecologico a impatto zero, inclusivo, sicuro e di alta qualità.

## GRUPPO DI LAVORO

Il Gruppo di Lavoro è stato coordinato da LAMA, cooperativa specializzata nella gestione di processi di innovazione e rigenerazione urbana. I partner coinvolti sono: il Dipartimento ABC del Politecnico di Milano, Finabita, Impronta Etica, Amici di LabGov, Coopservizi, Genera, Weber Architects, Gruppo Unipol, CMB, Delta Ecopolis, DARCASA, INU, Banca Etica.