PRIMO RAPPORTO SULLA PERFORMANCE SOCIALE DEL SOCIAL HOUSING IN ITALIA

avanzi
SOSTENIBILITÀ PER AZIONI

Versione del 12.10.2022

A cura di:
Giulia Alberio, Davide Dal Maso,
Erica Melloni, Ani Sevinyan

Sommario

Abstract 6

Introduzione: l'housing sociale in Italia 8

01.
METODOLOGIA 10

02.
IL PERIMETRO DELLA VALUTAZIONE 14

03.
I RISULTATI DELLA VALUTAZIONE EX ANTE E IN ITINERE 18

3.1 Ambito 1. Sostenibilità ambientale 19

3.2 Ambito 2. Contesto 21

3.3 Ambito 3. Qualità sociale della progettazione architettonica 23

3.4 Ambito 4. Offerta abitativa 25

3.5 Ambito 5. Mix funzionale e residenziale 29

3.6 Ambito 6. Progetto di gestione sociale 33

3.7 Valutazione ex ante e in itinene: considerazioni finali 35

04.
I RISULTATI DELLA VALUTAZIONE EX POST 38

4.1 Ambito 1. Mix funzionale 42

4.2 Ambito 2. Offerta abitativa (spazi) 47

4.3 Ambito 3. Offerta abitativa (vissuto) 51

4.4 Ambito 4. Gestione sociale 56

4.5 Valutazione ex post: considerazioni finali 61

Conclusioni 64

Premessa

A cura di CDPI Sgr

Da oltre dieci anni CDP Immobiliare SGR (**CDPI SGR**) è impegnata a promuovere e sostenere lo sviluppo dell'Edilizia Privata Sociale, il cosiddetto social housing, attraverso la gestione di un fondo di fondi, il Fondo Investimenti per l'Abitare (**FIA**), che ha sostenuto l'istituzione e lo sviluppo di 29 fondi immobiliari gestiti da 9 primarie società di gestione del risparmio (**SGR**), il c.d. Sistema Integrato dei Fondi (**SIF**) concepito nell'ambito del Piano Casa 2009[1], con un programma di oltre 250 interventi distribuiti su tutto il territorio nazionale.

L'offerta del SIF si connota per una prevalenza di locazione a canone calmierato e per una formula innovativa che non si limita a fornire l'alloggio ma favorisce l'accesso al welfare di comunità, cioè ad una rete stabile di servizi sociali e di relazioni umane, fondate sui principi della condivisione e della solidarietà, che rappresentano un vero e proprio nuovo modello dell'abitare.

In questi anni, gli interventi di *social housing* si sono affermati, quindi, come servizio abitativo che promuove il senso di comunità, di appropriazione dei luoghi e di partecipazione da parte degli inquilini, riconoscendovi un elemento fondamentale per qualità degli investimenti per loro natura, di lungo periodo.

In questo contesto CDPI SGR, come investitore nazionale e promotore delle migliori pratiche immobiliari, sociali e finanziarie del settore, ha sostenuto fin dal principio la necessità di individuare una metodologia che valutasse la prestazione sociale dei progetti con l'obiettivo, addizionale, di raggiungere un maggiore e più diffuso livello qualitativo degli investimenti ad impatto sociale, di favorire un presidio più efficace degli stessi nel medio e lungo termine, di incentivare infine le SGR a perseguire e mantenere nel tempo la rispondenza degli interventi alle *best practice* del SIF.

Questo strumento di valutazione, il c.d. *rating sociale*, modello innovativo prodotto da Avanzi nel 2015, nonché precursore di quell'attenzione ai principi ESG che negli ultimi anni sta guidando le politiche di investimento responsabile sostenute da un contesto normativo in continua evoluzione è, oggi, una realtà affermata.

Il report, elaborato da Avanzi nel suo ruolo di valutatore indipendente dei fondi del SIF, illustra i risultati raggiunti in questi anni con la sua concreta applicazione a livello nazionale creando l'opportunità di approfondire come i progetti di *social housing* siano stati capaci di generare valore sociale ed ambientale per gli inquilini e le comunità locali di riferimento.

[1] DL n.112/2008 convertito nella Legge del 6 agosto 2008 n.133, DPCM di attuazione del 16 luglio 2009.

Abstract

In Italy, the issue of affordable housing scarcity is tackled by means of social housing, a term referring to a specific practice initiated in 2009 by Cassa Depositi e Prestiti, the national promotional institute, through a dedicated fund of funds, which has leveraged public and private resources to construct thousands of new houses targeted at families or individuals who cannot afford the free-market costs, but neither are eligible for public housing. Since the local legislation does not indicate the expected social outcomes of social housing projects, CDP felt the need for a tool to measure the social effects of their investments to compare the relative social value of any single initiative. Avanzi was then in charge of developing metrics that could provide an objective and synthetic evaluation of the social quality of the initiatives developed and managed by the funds. So far, over 100 projects have been assessed in two main phases – project state and full operation. The Social Housing Rating system assigns the projects a score from 0 to 100, then aggregated into one of four classes – Bronze, Silver, Gold, Platinum. The class assigned in the first phase can be modified according to the score received in the following assessments. The assignment of the social housing rating class gives fund managers access to an additional reward (so-called "social performance fee") paid by the investors. The Social Housing Rating system creates a win-win situation: firstly, the fund managers are incentivised to develop high-quality projects which then generate higher returns for investors (less unpaid rent, higher occupancy rate, lower residents' turnover rate etc.), and finally, residents are more satisfied with their housing experience. Overall, the text explains the evaluation methodology, as well as provides an example of aggregated analysis of already collected data.

In Italia, il tema della scarsità di alloggi a prezzi accessibili viene affrontato attraverso il social housing, termine riferito a una specifica pratica avviata nel 2009 da CDP. L'ultimo, attraverso il Sistema Integrato di Fondi, ha fatto leva su risorse prevalentemente private per costruire migliaia di nuove case destinate a famiglie o individui che non possono permettersi i costi del libero mercato, ma non sono nemmeno idonei per accedere all'edilizia popolare. Poiché la normativa locale non indica gli esiti sociali attesi dai progetti di housing sociale, CDP ha sentito la necessità di uno strumento per misurare gli effetti sociali dei propri investimenti, così da poter confrontare il valore sociale relativo di ogni singola iniziativa. Avanzi si è poi occupata dello sviluppo di metriche che potessero fornire una valutazione obiettiva e sintetica della qualità sociale delle iniziative sviluppate e gestite dai fondi. Finora sono state valutate oltre 100 iniziative in due fasi principali: progettazione/realizzazione e gestione a regime. Il sistema di Rating di Housing Sociale assegna alle iniziative un punteggio da 0 a 100, poi raggruppato in una delle quattro classi: Bronze, Silver, Gold, Platinum. La classe assegnata nella prima fase può essere modificata in base al punteggio ottenuto nelle successive valutazioni. L'assegnazione della classe di rating dà ai gestori di fondi l'accesso a un compenso aggiuntivo (social performance fee) corrisposto dagli investitori. Il sistema di Rating Housing Sociale crea una situazione vantaggiosa per tutti: in primo luogo, i gestori dei fondi sono incentivati a sviluppare iniziative di alta qualità che generano quindi rendimenti più elevati per gli investitori (meno morosità, tasso di occupancy più elevato, turn over più basso, ecc.), e, infine, i residenti sono più soddisfatti della loro esperienza abitativa. Nel complesso, il testo spiega la metodologia di valutazione, oltre a fornire un esempio di analisi aggregata di dati raccolti.

Introduzione: l'housing sociale in Italia

In Italia manca una definizione univoca di housing sociale. Si tratta tuttavia di un tema dibattuto e affrontato con policy specifiche, in tempi relativamente recenti, per rispondere ad una domanda crescente. La recente crescita della domanda di housing sociale (o Edilizia Privata Sociale – EPS) è stata da una parte determinata dalle caratteristiche specifiche del mercato immobiliare italiano, dove la proprietà degli immobili è del 70,8% (Istat, 2022). Dall'altra, dall'impatto della crisi del 2008, che ha determinato una contrazione sul reddito disponibile per le famiglie italiane da dedicarsi alla casa. L'incidenza sul bilancio familiare delle spese legate alla casa è aumentata negli ultimi anni fino a toccare il 27,9% dei bilanci familiari per le famiglie in affitto (Istat, 2022).

Il "Piano nazionale di edilizia abitativa", approvato con Dpcm 16 luglio 2009, ha rappresentato una prima risposta a questa emergenza. Il Piano ha previsto stanziamenti a livello centrale e un nuovo paradigma per la selezione degli interventi, che ha incentivato il coinvolgimento di investitori privati e la mobilitazione dei diversi livelli di governo nella realizzazione di alloggi sociali, in un'ottica di partenariato pubblico-privato. Contemporaneamente, si è iniziata a delineare l'opzione del social housing. Il Piano nazionale di edilizia abitativa presenta infatti una architettura peculiare, che ha previsto un Sistema Integrato di Fondi immobiliari (SIF), all'interno del quale svolge, a seguito di gara pubblica, un ruolo di perno e catalizzatore il Fondo Investimenti per l'Abitare (FIA), gestito da CDP Immobiliare SGR (CDPI SGR) (Figura 1). Il FIA investe il proprio patrimonio in quote di fondi comuni d'investimento immobiliari operanti a livello locale e gestiti da altre società di gestione del risparmio, attraverso partecipazioni nel limite massimo dell'80%. I fondi locali fanno riferimento ai rispettivi territori regionali o comunali in partnership con gli stakeholder del territorio di riferimento.

Il FIA, divenuto operativo nel 2010, è un fondo immobiliare chiuso, con quote riservate a investitori istituzionali di lungo periodo, partecipato dal **Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti.** Il patrimonio del FIA è composto da **2 miliardi e 28 milioni di euro sottoscritti** da CDP (49,3%), da investitori privati (43,8%) e dal Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibili (6,9%).

Ad oggi (2022) il FIA ha sottoscritto **29 fondi locali** (di cui 9 di tipo "fondi progetto" e 20 "piattaforme"), promossi e gestiti da 9 società di gestione del risparmio terze che hanno un programma di investimento di oltre **250 interventi su tutto il territorio nazionale** per complessivi **20.000 alloggi, oltre a posti letto in residenze temporanee e studentesche, negozi di**

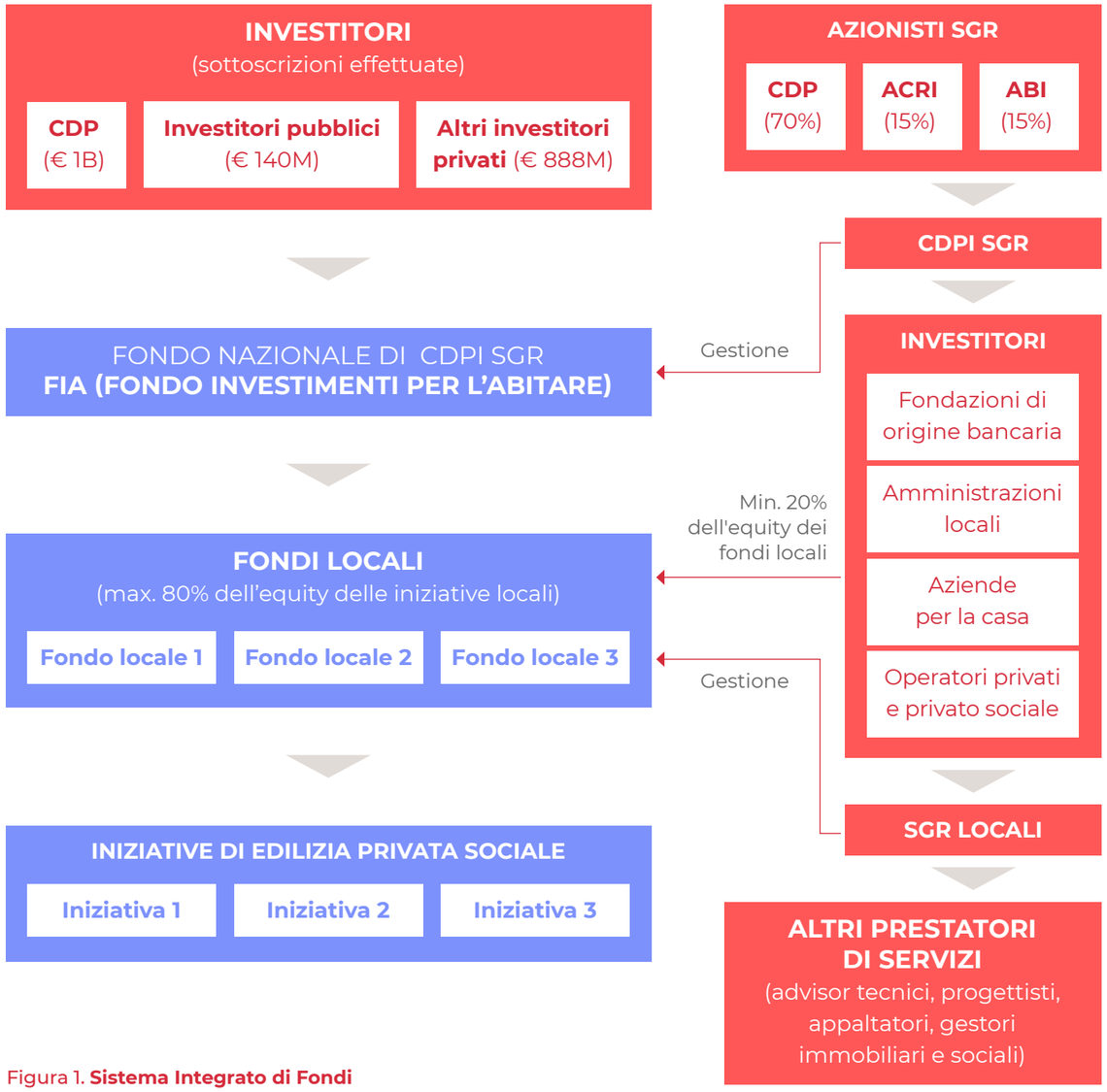


Figura 1. **Sistema Integrato di Fondi**

vicinato e servizi per la comunità di abitanti. In base ai dati CDPI SGR, al 30 giugno 2022 risultano realizzati **194 interventi** per oltre **10.800 alloggi sociali** e circa **4.700 posti letto** in residenze temporanee e studentesche.

I progetti **in corso di realizzazione** o **acquisiti e da avviare** dai fondi locali sono 61 per **ulteriori 8.150 alloggi sociali e 2.400 posti letto** in residenze temporanee e studentesche.

Il programma di investimenti di housing sociale promosso da CDP è, come si è visto, particolarmente rilevante e sfidante. Tuttavia, come anticipato, **la legislazione in vigore non fornisce una definizione condivisa di social housing** e nemmeno fornisce indicazioni sugli **esiti attesi da questo tipo di interventi.** Per questi motivi – rilevanza dell'investimento e scarsa definizione degli impatti attesi – è emersa la necessità di creare uno s**trumento per misurare gli effetti degli interventi e comparare il valore sociale** ottenuto dalle singole iniziative nel tempo.

01.

METODOLOGIA

Il Rating dell'housing sociale è una attività di **misurazione del valore ambientale e sociale generato dalle iniziative di social housing** realizzate su tutto il territorio nazionale nell'ambito del Sistema Integrato dei Fondi.

Il Rating si basa su una metodologia elaborata da Avanzi, col supporto scientifico di Fondazione Housing Sociale, e finalizzata a **stimare ex ante** – prima che gli interventi siano realizzati - e di **misurare ex post l'impatto sociale degli interventi di housing.** L'esito è l'attribuzione di un punteggio che esprima in modo sintetico il valore sociale e ambientale del progetto.

Il Rating si applica a tutti gli interventi selezionati che abbiano già superato la fase di valutazione della fattibilità finanziaria e di verifica dei requisiti formali. Tali progetti, avendo superato in termini di valutazione complessiva la soglia della sufficienza, sono per definizione eligibili all'investimento. Il sistema di rating misura l'approssimazione a un traguardo di eccellenza; vale a dire che anche il raggiungimento di un risultato relativamente modesto in termini di valore sociale e ambientale è compatibile con le politiche di investimento dei fondi.

Il sistema di Rating dell'housing sociale segue l'iter progettuale degli interventi e viene applicato nelle diverse fasi di implementazione (Figura 2):

- la valutazione ***ex ante*** è effettuata nella fase di progettazione delle iniziative;
- la valutazione ***in itinere*** è effettuata nella fase di realizzazione delle iniziative;
- la valutazione ***ex post*** è effettuata nel corso della fase di gestione del progetto abitativo.

Figura 2. **Timeline del sistema di Rating di Housing sociale**

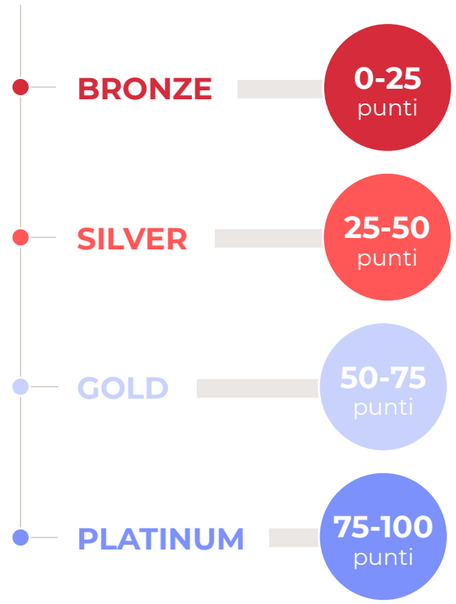
Gli strumenti sviluppati per l'attribuzione del Rating sono:

- Con riferimento alla **valutazione ex ante e in itinere**: una griglia di indicatori quantitativi, ripartita in sei ambiti di valutazione, selezionati per la loro valenza sociale e ambientale. Tra questi, la strutturazione dell'iniziativa dal punto di vista della **sostenibilità ambientale**, del **contesto urbano**, della **qualità sociale della progettazione**, dell'**offerta abitativa**, del **mix sociale e funzionale**, del **progetto di gestione sociale.**
- Con riferimento alla **valutazione ex post**: una griglia di indicatori qualitativi e quantitativi, aggregati in quattro ambiti di valutazione, alimentata da due questionari dedicati rispettivamente ai Gestori sociali e agli Abitanti. Le dimensioni di analisi misurate includono la **gestione dei servizi** e delle funzioni diverse da quelle residenziali, l'**offerta abitativa in termini di spazi** e di **esperienza vissuta dagli abitanti**; la **gestione sociale.**

Tabella 1. **Ambiti e strumenti del sistema di valutazione**

ATTIVITÀ DI VALUTAZIONE	Valutazione *ex ante* Valutazione *in itinere*	Valutazione ex post
AMBITI DI VALUTAZIONE E RELATIVI PESI (%)	**1.** Sostenibilità ambientale - 15% **2.** Contesto 5-11% **3.** Qualità sociale della progettazione architettonica 20% **4.** Offerta abitativa 15% **5.** Mix funzionale e residenziale 9-15% **6.** Progetto di gestione sociale 30%	**1.** Mix funzionale - 15% **2.** Offerta abitativa (spazi) - 30% **3.** Offerta abitativa (vissuto) - 25% **4.** Gestione sociale - 30%
STRUMENTI	◆ Indicatori oggettivi delle caratteristiche di un progetto abitativo, forniti dalle SGR	◆ Indicatori oggettivi forniti dalle SGR ◆ Questionario del Gestore Sociale ◆ Questionario degli abitanti

La valutazione ***ex ante* e *in itinere*** attribuisce un punteggio a ciascuna iniziativa sulla base di un algoritmo che pesa in misura diversa i vari ambiti di valutazione ed è espresso lungo una scala da 0 a 100. Il Rating è articolato in quattro classi, ciascuna corrispondente all'intervallo di un quartile:



La valutazione ***ex post*** viene tradotta in un punteggio lungo una scala da 1 a 5. A ciascuno dei 4 intervalli corrisponde l'attribuzione di un punteggio che si somma (o si sottrae) a quello ottenuto in fase *ex ante* (e confermato *in itinere*):

Tabella 2. **Schema di variazione del punteggio a conclusione della valutazione ex post**

INTERVALLI VALUTAZIONE EX POST	1-1.99	2-2.99	3-3.99	4-5
VALUTAZIONE	- -	-	+	+ +
PUNTEGGIO da sommare al punteggio in itinere	-15	-7	+5	+10

Questo significa che un'iniziativa cui è stata attribuita una delle 4 classi in virtù delle proprie caratteristiche progettuali può migliorare (upgrade) o peggiorare (downgrade) il proprio punteggio a seconda di come viene gestito.

Semplificando, si può affermare che la valutazione ex ante e in itinere guardano soprattutto alle caratteristiche strutturali del progetto (hardware), mentre la valutazione ex post si concentra sulla qualità dei processi di gestione (software).

IL PERIMETRO DELLA VALUTAZIONE

02.

La presente analisi è basata sulla valutazione di **94 iniziative di housing sociale**, condotte tra il 2018 e il 2021[2]. Di queste iniziative, 22 si trovano nella fase di progettazione, 18 hanno concluso la fase di realizzazione edilizia, e 54 si trovano nella fase di gestione a regime.

Nelle diverse fasi di valutazione delle 94 iniziative in questione sono state effettuate:

52 **valutazioni *ex ante***

72 **valutazioni *in itinere***
(di cui **42** come prima valutazione delle iniziative già esistenti)

54 **valutazioni *ex post***
(di cui **23** in ciclo 1; **31** in ciclo 2)[3]

[2]I dati utilizzati per l'analisi sono aggiornati al 31.12.2021.
[3]L'analisi aggregata delle valutazioni ex post è stata effettuata sulla base dei monitoraggi del ciclo 1.

Le iniziative oggetto di analisi sono promosse da **13 fondi immobiliari** gestiti da 4 **Società di Gestione del Risparmio** (Tabella 3).

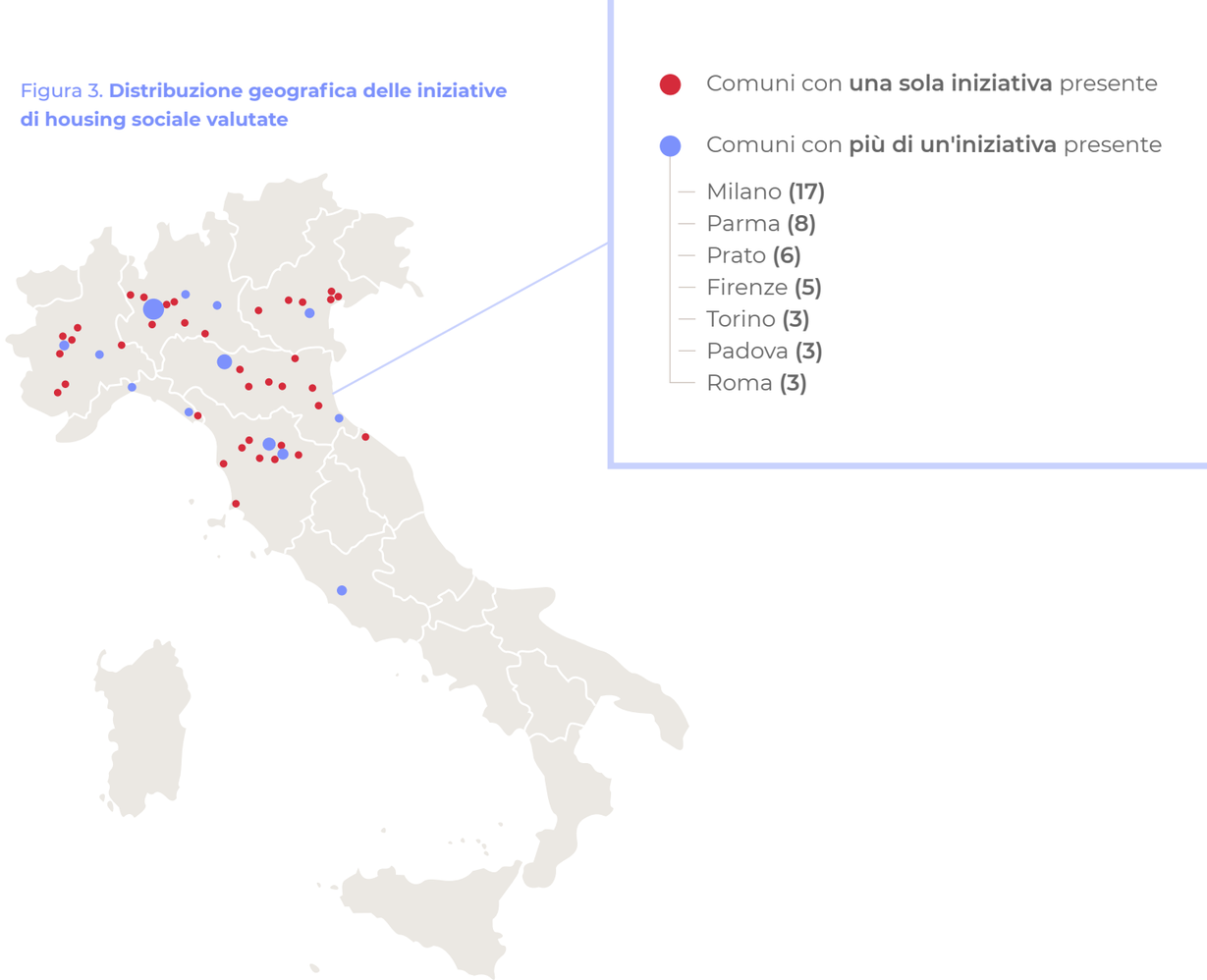
Tabella 3. **Fondi immobiliari di housing sociali coinvolti**

SOCIETÀ DI GESTIONE DEL RISPARMIO	FONDO IMMOBILIARE
INVESTIRE	Parma Social House
	Veneto Casa
	Housing Toscano
	Emilia Romagna Social Housing
	Ferrara Social Housing
	Housing Cooperativo Roma
	IBI - Iccrea Banca Impresa
REDO	Immobiliare di Lombardia (comparto 1)
	Immobiliare di Lombardia (comparto 2)
REAM	Piemonte C.A.S.E.
DEACAPITAL	Housing Sociale Liguria
	Civitas Vitae
	Roma Santa Palomba SH

La distribuzione geografica delle 94 iniziative valutate (Figura 3) evidenzia una maggiore presenza nelle regioni del Nord e del Centro Italia: in particolare, **la metà dei progetti si trovano in Lombardia e Toscana** (29,8% e 20,2% rispettivamente), mentre i rimanenti progetti sono distribuiti prevalentemente in **Emilia-Romagna** (18,1%), **Piemonte** (12,8%) e **Veneto** (9,6%), con diverse iniziative anche in **Liguria, Lazio e Marche.**

Più del 70% dei progetti si trova nei capoluoghi: 31 nei capoluoghi di regione e 38 nei capoluoghi di provincia.

Figura 3. **Distribuzione geografica delle iniziative di housing sociale valutate**



Le 94 iniziative valutate realizzano **10.035 alloggi**, di cui **5.909 (59%) sono costruiti** mentre **4.126 (41%) sono in progetto o in corso di realizzazione.**

La media di alloggi realizzati per iniziativa è di circa 107 alloggi (min 17, max 930). Le iniziative che offrono fino a 80 alloggi superano il 60% del totale, mentre 11 iniziative (12% del totale) hanno più di 200 alloggi (8 a Milano, 1 a Roma, 1 a Segrate, 1 a Brescia).

Tabella 4. **Dimensione degli interventi (n° alloggi / % sul totale)**

DIMENSIONE	1-40 alloggi	41-80 alloggi	81-200 alloggi	201+ alloggi
N° INIZIATIVE	26	33	24	11
% INIZIATIVE	28%	35%	26%	12%

La consistenza delle 94 iniziative in termini di superficie lorda di pavimento (SLP) ammonta a 964.526 m², con una media di circa 10.260 m² per iniziativa (min 1.000 m², max 91.316 m²).

03.

I RISULTATI DELLA VALUTAZIONE EX ANTE E IN ITINERE

La valutazione della fase di progettazione e realizzazione avviene sulla base dei dati raccolti dalle SGR. Le informazioni vengono imputate su una piattaforma web-based e verificate da Avanzi.

La restituzione aggregata dei dati è effettuata sulla base della valutazione di 22 iniziative in fase di progettazione (valutazione *ex ante*) **e 72 iniziative realizzate** (valutazione *in itinere*) poiché lo schema di valutazione è il medesimo.

Segue una restituzione degli esiti della valutazione per ambito.

3.1

Ambito 1. Sostenibilità ambientale

L'ambito valuta gli aspetti legati alla sostenibilità ambientale dell'iniziativa attraverso due criteri, il tipo edilizio e l'efficienza energetica.

Tabella 5. **Ambito 1 - Sostenibilità ambientale: criteri, indicatori e punteggi (./100)**

CRITERI	INDICATORI	PUNTEGGIO MEDIO	PUNTEGGIO MEDIANO
1.1 Tipo edilizio	Nuova costruzione (green field, brown field...) / ristrutturazione (singole unità, cielo-terra, edificio di valore storico...)	59,5	70
1.2 Efficienza energetica	Classe energetica per tipo edilizio (nuova costruzione/ ristrutturazione)	89,4	95
Punteggio complessivo dell'ambito – **70,1 (medio), 71 (mediano)**			

L'81,3% della SLP prevista dalle 94 iniziative **è di nuova costruzione**, mentre **il rimanente 18,7%** della SLP fa riferimento a **patrimonio edilizio recuperato o ristrutturato.** L'analisi fa emergere che il 57% della SLP non prevede consumo di suolo.

Il 74% delle iniziative prevede edifici classificati in classe energetica A o A+.

Tabella 6. **Distribuzione della SLP e delle iniziative per tipo edilizio**

	SLP, M²	% SUL TOTALE	N° INIZIATIVE dove presenti	% INIZIATIVE dove presenti
nuova costruzione green field	415.087	43,0%	37	39,4%
nuova costruzione brown field	304.930	31,6%	23	24,5%
nuova edificazione su area industriale bonificata	64.647	6,7%	3	3,2%
recupero invenduto	133.141	13,8%	24	25,5%
recupero immobile con valore storico/artistico	502	0,1%	1	1,1%
ristrutturazione singole unità immobiliari	10.706	1,1%	3	3,2%
ristrutturazione edificio cielo-terra	35.513	3,7%	4	4,3%
Totale	**964.526**	**100%**		

3.2

Ambito 2. Contesto

In questo ambito viene valutato il contesto in cui l'intervento è inserito, considerando la presenza di **servizi e aree verdi**, la **differenziazione delle destinazioni d'uso nell'ambito urbano** di riferimento, e l'**accessibilità.**

Il peso di questo ambito sul rating finale è variabile tra 5% e 11%, in quanto connesso al peso dell'ambito "5. Mix sociale e funzionale". La somma dei pesi dei due ambiti è fissa: al diminuire del peso di uno l'altro aumenta, in modo da mantenere sempre un peso complessivo sul rating finale pari al 20%.

Tabella 7. **Ambito 2 - Contesto: criteri, indicatori e punteggi (./100)**

CRITERI	INDICATORI	PUNTEGGIO MEDIO	PUNTEGGIO MEDIANO
2.1 Servizi, aree verdi e mix funzionale	Prossimità a servizi e aree verdi; diversificazione delle destinazioni d'uso	37,9	35,5
2.2 Accessibilità	Prossimità a servizi di trasporto pubblico	65,2	67
Punteggio complessivo dell'ambito – **51,1 (medio), 51 (mediano)**			

Il sistema valuta **la prossimità ai servizi a due differenti scale**, quella **locale** e quella **urbana.** Dall'analisi emerge che in 58 iniziative su 94 sono presenti, entro un raggio di 1200 metri, 8 o più servizi di **rilevanza locale** tra gli 11 considerati. I servizi più ricorrenti sono il commercio di vicinato, centri sportivi, servizi aggregativi di quartiere e i luoghi di culto, mentre i servizi meno ricorrenti sono le biblioteche e le scuole superiori.

Tabella 8. **Distribuzione delle iniziative per prossimità ai servizi di rilevanza locale**

FASCE CON N° SERVIZI PER INIZIATIVA	0	1-3	4-7	8-11
N° INIZIATIVE	1	8	27	58
% INIZIATIVE	1%	9%	29%	62%

Analogamente, sono 58 le iniziative che presentano da 3 a 6 servizi di **rilevanza urbana** entro un raggio di 2000 metri. I servizi più ricorrenti sono le strutture commerciali della grande distribuzione, quelli meno ricorrenti le università e i servizi sanitari (es. ospedale, pronto soccorso).

Tabella 9. **Distribuzione delle iniziative per prossimità ai servizi di rilevanza urbana**

FASCE CON N° SERVIZI PER INIZIATIVA	0	1-2	3-4	5-6
N° INIZIATIVE	13	23	37	21
% INIZIATIVE	14%	24%	39%	22%

I **mix funzionali nei contesti urbani** dei progetti analizzati sono perlopiù **eterogenei:** solo il 12% dei progetti si trova in aree residenziali monofunzionali, mentre più della metà (53%) ha anche funzioni commerciali presenti e il 30% ha sia funzioni commerciali che produttive funzioni oltre che residenziale (Figura 4).

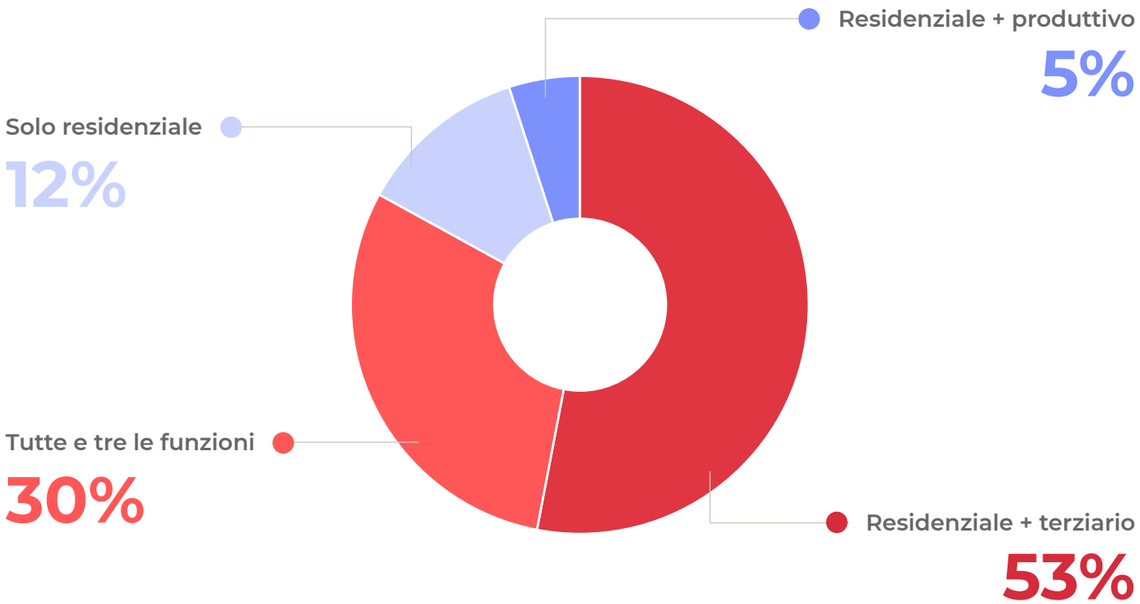


Figura 4. **Distribuzione delle iniziative rispetto al mix funzionale presente nel contesto urbano**

Tutti i progetti considerati si trovano ad almeno 2000 m di distanza da una linea di trasporto pubblico di superficie, e più del 40% si trova entro la stessa distanza dalle stazioni ferroviarie. Inoltre, nelle città in cui è presente la metropolitana, il 63% dei progetti prevede una fermata della metropolitana entro lo stesso raggio.

3.3

Ambito 3. Qualità sociale della progettazione architettonica

Questo ambito valuta gli aspetti riconducibili alla qualità del progetto architettonico, con particolare attenzione all'**inserimento dell'intervento nel contesto urbano di riferimento, al disegno di spazi aperti pubblici e di uso condominiale** (verdi e non), alla **qualità degli alloggi e delle relative dotazioni**, alla presenza **di varietà tipologiche** capaci di intercettare più tipi di bisogno abitativo. Viene inoltre valorizzata l'adozione di una procedura concorsuale per la selezione dei progettisti.

Tabella 10. **Ambito 3 - Qualità sociale della progettazione architettonica: criteri, indicatori e punteggi (./100)**

CRITERI	INDICATORI	PUNTEGGIO MEDIO	PUNTEGGIO MEDIANO
3.1 Procedura di selezione dei progettisti	Adozione di procedura di selezione pubblica dei progettist	39,1	0
3.2. Relazione fisica con contesto urbano	Integrazione di percorsi pedonali e ciclabili del progetto con quelli esistenti; progettazione di spazi aperti condominiali e di spazi aperti ad uso pubblico	73,1	100
3.3 Verde	Disegno degli spazi verdi e destinazione delle aree verdi all'autogestione da parte degli abitanti	57,7	80
3.4 Alloggi	Presenza di balconi/logge, cantine/ripostigli; prevalenza di appartamenti non mono-affaccio; dotazione di secondi servizi negli appartamenti trilocali o più grandi; possibilità di scelta tra variazioni di finiture interne agli alloggi	60,6	60
3.5 Tipologie alloggi	Diversificazione delle tipologie abitative; eterogeneità di soluzioni spaziali	68,8	67
Punteggio complessivo dell'ambito – **61,3 (medio), 63 (mediano)**			

L'analisi aggregata rileva la presenza di una procedura concorsuale della selezione dei progettisti in 30 iniziative (32% del totale).

Il 78% delle iniziative presenta spazi condominiali collettivi, come cortili, giardini, ecc., e **il 4% delle iniziative offre degli spazi aperti anche ad uso pubblico** (es. piazze, giardini e parchi pubblici, promenade).

In 62 iniziative (66% del totale) si rileva una particolare attenzione al disegno degli spazi verdi, mentre gli spazi verdi autogestiti dagli abitanti (es. orti, community garden) sono previsti in 23 iniziative (24%).

La tabella 11 riporta i dettagli che riguardano **le dotazioni all'interno degli alloggi** nelle iniziative analizzate.

Tabella 11. **Dotazioni all'interno degli alloggi**

	N° INIZIATIVE dove presenti	**% INIZIATIVE** dove presenti
Oltre il 50% degli alloggi dotato di balconi/logge 'abitabili' (profondità > 1,50 mt) o di giardino privato	81	86%
Oltre il 50% degli alloggi non mono-affaccio	57	61%
Oltre il 50% degli alloggi dotato di cantina o ripostiglio	77	82%
Tutti gli alloggi di tipologia trilocale e superiore sono dotati di doppi servizi	39	41%
Possibilità di scelta tra una varietà di finiture interne all'appartamento	27	29%

Dal punto di vista della diversificazione delle tipologie abitative, si rileva che Il 72% delle iniziative analizzate, ovvero 68 interventi, prevedono almeno tre tipologie di alloggio la cui SLP sia pari ad almeno il 15% della SLP totale.

3.4

Ambito 4. Offerta abitativa

All'interno di questo ambito viene valutata la **composizione del titolo di godimento degli alloggi** e la **convenienza economica** relativa ad ogni titolo di godimento, calcolata in base allo scarto tra il canone o il prezzo di vendita proposto e i corrispettivi che caratterizzano il libero mercato. I valori di mercato considerati sono le quotazioni OMI.

Tabella 12. **Ambito 4 - Offerta abitativa: criteri, indicatori e punteggi (./100)**

CRITERI	INDICATORI	PUNTEGGIO MEDIO	PUNTEGGIO MEDIANO
4.1 Mix residenziale	SLP per titolo di godimento: affitto (canone sociale, canone calmierato), vendita (patto di futura vendita, v. convenzionata, v. libera); convenienza dell'offerta abitativa	64,2	73
Punteggio complessivo dell'ambito – **64,2 (medio), 73 (mediano)**			

L'analisi dell'offerta abitativa fa emergere **una forte prevalenza dell'affitto a canone calmierato**, presente nel 93% delle iniziative e pari al 65% della SLP totale destinata alla residenza.

La seconda offerta abitativa più ricorrente è la **vendita convenzionata**, presente nel 36% delle iniziative, corrispondente al 24% della SLP residenziale.

Le tabelle 13 e 14 restituiscono la distribuzione rispettivamente della SLP totale e delle iniziative per titolo di godimento.

Tabella 13. **Distribuzione della SLP per titolo di godimento**

TITOLO DI GODIMENTO		m² SLP REALIZZATA	% SLP TOTALE	m² SLP REALIZZATA	% SLP TOTALE
Affitto	Affitto sociale	16.218	2	625.367	67
	Affitto calmierato	609.149	65		
Vendita	Patto di futura vendita	63.498	7	314.482	33
	Vendita convenzionata	223.223	24		
	Vendita libera	27.761	3		

Tabella 14. **Distribuzione delle iniziative per titolo di godimento della SLP per titolo di godimento**

TITOLO DI GODIMENTO		N° INIZIATIVE	% INIZIATIVE
Affitto	Affitto sociale	6	6%
	Affitto calmierato	87	93%
Vendita	Patto di futura vendita	19	20%
	Vendita convenzionata	34	36%
	Vendita libera	7	7%

Tabella 15. **Distribuzione delle iniziative per la varietà di mix abitativo**

TIPI DI OFFERTA		N° INIZIATIVE dove presenti	% INIZIATIVE dove presenti
Un tipo di offerta	Affitto	48	51
	Vendita	4	4
Due tipi di offerta	Due diverse formule di affitto	2	2
	Due diverse formule di vendita	3	3
	Affitto e vendita	19	20
3 o più tipi di offerta		18	19
Totale		**94**	**100**

In 67 iniziative sulle 87 che prevedono il canone calmierato, il prezzo del **canone calmierato** è almeno **del 30% più conveniente** rispetto ai valori medi OMI. Nelle iniziative dove è presente questa offerta, la convenienza media è del circa 39% (min. -11%, max. 71%).

Allo stesso tempo, 17 iniziative dimostrano di avere un'offerta di **vendita convenzionata** conveniente (**convenienza superiore al 18%** rispetto ai valori medi OMI), tuttavia, la convenienza media dell'offerta in vendita convenzionata è del 15%, variando da un minimo del -40% ad un massimo del 40%.

Tabella 16. **Numero di iniziative per fasce di convenienza (offerta in affitto)**

	<0%	0%-10%	10%-20%	20%-30%	30%-40%	40% o più	Totale
AFFITTO SOCIALE						6	**6**
AFFITTO CALMIERATO 1	1	3	8	8	25	42	**87**
AFFITTO CALMIERATO 2					3	2	**5**

Tabella 17. **Numero di iniziative per fasce di convenienza (offerta in vendita)**

	<0%	0%-6%	6%-12%	12%-18%	18%-24%	24% o più	Totale
PFV	4	7	3	1	1	3	19
VENDITA CONVENZIONATA	5	5	7	2	6	9	34
VENDITA LIBERA	4	1	1	0	0	1	7

In modo apparentemente contradditorio, in alcuni casi il valore dell'offerta supera i valori OMI. Si presume che il motivo sia riconducibile a una forte differenza in termini di qualità edilizia tra i manufatti realizzati dalle iniziative in social housing e quella che caratterizza il contesto di riferimento riferito al valore OMI. In ogni caso, tutte le iniziative sono convenzionate con i Comuni che stabiliscono prezzi e canoni calmierati, quindi di base più bassi del mercato di riferimento. È possibile che alcune convenzioni siano vecchie e nel frattempo il mercato sia sceso oltre quei valori.

Tabella 18. **Convenienza dell'offerta abitativa per tipo di offerta**

TIPO DI OFFERTA	MEDIA	MEDIANA
Affitto sociale	78,2%	78,0%
Affitto calmierato 1	38,9%	39,2%
Affitto calmierato 2	37,7%	33,9%
Patto di futura vendita	4,4%	4,0%
Vendita convenzionata	14,6%	14,5%
Vendita libera	-3,6%	-7,1%

3.5

Ambito 5. Mix funzionale e residenziale

L'ambito 5 valuta la diversificazione delle funzioni oltre a quella residenziale più tradizionale (alloggi in vendita o in affitto). Viene valutata la presenza di **servizi residenziali** (es. alloggi di prima, seconda e terza accoglienza, ricettività temporanea, case-famiglia) e il mix funzionale, ovvero l'offerta di funzioni complementari alla residenza che, nel loro complesso, siano in grado di generare una rete integrata di servizi a sostegno di una maggiore qualità dell'abitare e del vivere. In particolare, le funzioni non residenziali osservate sono: i **Servizi Integrativi all'Abitare** (spazi, locali e dotazioni destinati in modo prevalente ai residenti), i **Servizi Locali Urbani** (servizi erogati da associazioni, cooperative o imprese sociali rivolti ai residenti e al quartiere), i **Servizi Pubblici** (es. scuole, asili) e le **Funzioni Compatibili con la Residenza** (servizi di carattere commerciale o pubblico, piccole attività produttive o del terziario).
Il peso di questo ambito sul rating finale varia rispetto alle condizioni del contesto: in caso di scarsa fruibilità di servizi e aree verdi o di destinazione d'uso non ottimale (criterio 2.1), il peso dell'ambito è maggiore, poiché i servizi presenti che costituiscono il mix funzionale sono maggiormente preponderanti al fine di garantire una buona qualità della vita ai residenti.
La somma dei pesi dei due ambiti "5. Mix sociale e funzionale" e "2. Contesto" è fissa: al diminuire del peso di uno, l'altro aumenta, in modo da mantenere sempre un peso complessivo dei due ambiti sul rating finale pari al 20%.

Tabella 19. **Ambito 5 - Mix funzionale e residenziale: criteri, indicatori e punteggi (./100)**

CRITERI	INDICATORI	PUNTEGGIO MEDIO	PUNTEGGIO MEDIANO
5.1 Mix di servizi residenziali	Presenza di: ◆ servizi di prima/ seconda/ terza accoglienza ◆ ricettività temporanea ◆ case famiglie o alloggi per famiglie aperte all'accoglienza	11	0
5.2 Mix di funzioni non residenziali	Presenza di: ◆ SIA – Servizi Integrativi all'Abitare ◆ SLU – Servizi Locali Urbani ◆ SP – Servizi Pubblici ◆ FCR – Funzioni Compatibili con la Residenza	13,4	9,5
Punteggio complessivo dell'ambito – **12,8 (medio), 10 (mediano)**			

I servizi residenziali sono presenti in 16 iniziative su 94. La tipologia più ricorrente sono gli alloggi di prima/ seconda/terza accoglienza rivolti a soggetti socialmente fragili che richiedono percorsi di accompagnamento personalizzato.

Tabella 20. **Servizi Residenziali**

	N° INIZIATIVE dove previste	**% SUL TOTALE DI INIZIATIVE CON SR**
Alloggi di prima/seconda/terza accoglienza	13	81%
Servizi di ricettività temporanea	7	44%
Case-famiglia o alloggi per famiglie aperte all'accoglienza	11	69%

Dal punto di vista del mix funzionale emerge che **53 progetti contemplano la presenza di almeno una funzione non residenziale**, a cui è destinato il 7,1% della SLP complessiva prevista.

Come dimostrato nella Tabella 21, **i SIA sono il tipo più comune** mentre emerge che, **in termini di SLP, le FCR sono la funzione non residenziale più rappresentata** (3,9% della SLP complessiva).

Tabella 21. **Articolazione delle funzioni non residenziali**

TIPO DI SERVIZIO	N° INIZIATIVE DOVE PREVISTI	% INIZIATIVE DOVE PREVISTE	SLP REALIZZATA, m²	% SLP TOTALE
SIA	41	44%	12.595	1,3%
SLU	13	14%	11.789	1,2%
SP	7	7%	6.237	0,6%
FCR	28	30%	37.834	3,9%
Totale	**53***	**56%***	**68.455**	**7,1%**

*Si intende il totale delle iniziative in cui è prevista almeno una funzione non residenziale.

Le iniziative che propongono un più articolato mix di funzioni non residenziali sono 20 su 53, di cui 2 contemplano 4 tipi di servizio, 12 presentano 3 tipi di servizio e 6 presentano due tipi di servizio. 33 iniziative su 53 offrono una sola funzione non residenziale.

La presenza di un mix funzionale è **più ricorrente nelle iniziative di nuova costruzione**, dove il 63% di queste presentano servizi. Tra le iniziative che prevedono il recupero o la ristrutturazione edilizia il mix funzionale è previsto nel 40% dei casi.

Allo stesso tempo, l'incrocio della dimensione degli interventi in termini di SLP e la presenza di funzioni non residenziali evidenzia una **maggiore incidenza dei servizi negli interventi di dimensioni superiori a 8000 m²** (Tabella 22).

Tabella 22. **Distribuzione delle funzioni non residenziali nelle iniziative per fascia di SLP**

SLP, m²	N° INIZIATIVE NELLA FASCIA	SIA PRESENTI, N° INIZIATIVE (% sul totale delle iniziative con SIA)	SLU PRESENTI, N° INIZIATIVE (% sul totale delle iniziative con SLU)	SP PRESENTI, N° INIZIATIVE (% sul totale delle iniziative con SP)	FCR PRESENTI, (% sul totale delle iniziative con FCR)
0-4000	32	8 (20%)	1 (8%)	0 (0%)	3 (11%)
4000-8000	27	10 (24%)	0 (0%)	1 (14%)	5 (18%)
8000-20000	22	15 (37%)*	7 (54%)	3 (43%)	9 (32%)
20000+	13	8 (20%)	5 (38%)	3 (43%)	11 (39%)
Totale		**41 (100%)**	**13 (100%)**	**7 (100%)**	**28 (100%)**

*Esempio: il 37% delle iniziative che prevedono la presenza di SIA hanno la SLP compresa tra 8000 e 20000 m².

La valutazione del mix funzionale e residenziale ha un peso variabile a seconda della ricchezza del contesto urbano in termini di disponibilità dei servizi entro un raggio ottimale, per privilegiare un'offerta consistente di servizi nelle iniziative che ne sono privi nel contesto. Tuttavia, l'incrocio della ricchezza di contesto (in termini di numero di servizi presenti in prossimità delle iniziative) e la presenza di funzioni non residenziali dimostra che **un numero limitato di iniziative in contesti più poveri contempla un mix funzionale**. Al contrario, **i progetti in contesti mediamente serviti presentano una migliore articolazione del mix funzionale**, come dimostrato nella tabella 23.

Tabella 23. **Distribuzione delle funzioni non residenziali nelle iniziative per fascia di servizi presenti nel contesto di riferimento**

N° DI SERVIZI PRESENTI NEL CONTESTO	N° INIZIATIVE DOVE PRESENTI	N° INIZIATIVE CON SIA, (% sul totale delle iniziative con SIA)	N° INIZIATIVE CON SLU (% sul totale delle iniziative con SLU)	N° INIZIATIVE CON SP (% sul totale delle iniziative con SP)	N° INIZIATIVE CON FCR (% sul totale delle iniziative con FCR)
0-3	9	1 (2%)	0 (0%)	1 (14%)	2 (7%)
4-8	14	8 (20%)	5 (38%)	1 (14%)	5 (18%)
9-14	49	22 (54%)*	7 (54%)	3 (43%)	13 (46%)
15-17	22	10 (24%)	1 (8%)	2 (29%)	8 (29%)
Totale		**41 (100%)**	**13 (100%)**	**7 (100%)**	**28 (100%)**

*Esempio: il 54% delle iniziative che prevedono la presenza di SIA sono localizzate in un contesto urbano adeguatamente dotato (n° di servizi nel contesto compreso tra 9 e 14).

3.6

Ambito 6. Progetto di gestione sociale

Questo ambito di valutazione osserva l'**esistenza di un progetto di gestione sociale** definito già in fase di progettazione dell'iniziativa e ne rileva alcuni aspetti particolarmente significativi quali ad esempio il **disegno del profilo della futura comunità di residenti**, l'**organizzazione di attività informative e di co-progettazione** rivolte ai futuri abitanti e finalizzate a garantire un buon livello di consapevolezza sul progetto di housing sociale, la promozione di **percorsi mirati a favorire l'adozione di forme di autogestione** degli spazi comuni.

Tabella 24. **Ambito 6 - Progetto di gestione sociale: criteri, indicatori e punteggi (./100)**

CRITERI	INDICATORI	PUNTEGGIO MEDIO	PUNTEGGIO MEDIANO
6.1 Gestione sociale	Esistenza di un progetto di gestione sociale; selezione trasparente del Gestore	81,3	100
6.2 Selezione inquilini	Definizione di un profilo di comunità; svolgimento di colloqui conoscitivi; organizzazione di incontri informativi; laboratori pre-ingresso con i futuri inquilini	70,5	75
6.3 Coinvolgimento degli acquirenti in fase pre-ingresso	Possibilità per i futuri residenti ad introdurre varianti in corso d'opera degli alloggi in vendita	21,3	0*
6.4 Percorsi di autogestione	Autogestione di spazi comuni (aperti e chiusi); creazione di organi di rappresentanza; definizione di regole di convivenza; occasioni di formazione rivolte agli inquilini	67,4	67
Punteggio complessivo dell'ambito – **70 (medio), 75,5 (mediano)**			

*In questo caso il punteggio mediano pari a 0 è dovuto all'assegnazione automatica del punteggio 0 anche ad iniziative in cui è assente l'offerta abitativa in vendita. Tuttavia, i punteggi automaticamente assegnati non vengono considerati nel calcolo del punteggio finale di queste iniziative.

Il progetto di gestione sociale è contemplato in 82 iniziative (87% di quelle analizzate). Il 93% delle iniziative prevede l'organizzazione di colloqui conoscitivi con le persone interessate, come viene dimostrato nella tabella 25. Il 48% delle iniziative che propongono almeno una formula di vendita contempla la possibilità di coinvolgere i futuri proprietari nel processo progettuale.

Tabella 25. **Selezione inquilini**

	N° INIZIATIVE dove previste	**% INIZIATIVE** dove previste
Progetto del profilo della comunità che si insedierà nell'intervento	66	70%
Colloqui conoscitivi con le persone interessate	87	93%
Incontri informativi pre-ingresso	69	73%
Laboratori pre-ingresso rivolti agli abitanti	43	46%

Tabella 26. **Percorsi di autogestione**

	N° INIZIATIVE dove previste	**% INIZIATIVE** dove previste
Autogestione prevista degli spazi comuni (aperti e chiusi) da parte dei residenti	54	57%
Creazione di organi di rappresentanza e la definizione di regole di convivenza	81	86%
Percorsi di formazione degli inquilini	55	59%

3.7

Valutazione ex ante e in itinere: considerazioni finali

Nella fase di valutazione *ex ante* e *in itinere* le iniziative hanno ottenuto una valutazione complessiva mediamente positiva, con un **punteggio mediano di 59/100** (Tabella 27). **I primi tre ambiti di valutazione** che riguardano la conformazione fisica dei progetti – 1. Sostenibilità ambientale; 2. Contesto; 3. Qualità sociale della progettazione architettonica – restituiscono un quadro coerente tra i punteggi mediani ed estremi, **evidenziando quindi una performance tipicamente positiva.**

Tabella 27. **Sintesi della valutazione ex ante/in itinere: punteggi (./100)**

AMBITO DI VALUTAZIONE	MEDIA	MEDIANA	MIN	MAX
1. Sostenibilità ambientale	70,1	71	38	100
2. Contesto	51,1	51	15	85
3. Qualità sociale della progettazione architettonica	61,3	63	17	100
4. Offerta abitativa	64,2	73	0	100
5. Mix Funzionale e Residenziale	12,8	10	0	61
6. Progetto di gestione sociale	70	75,5	0	100
Totale	**59,1**	**59**	**28**	**79**

Gli altri tre ambiti di valutazione evidenziano **maggiori contrasti:** ad esempio, l'**ambito 4. *Offerta abitativa*** ottiene un punteggio mediano **molto positivo**, pari a 73/100, nonostante vi siano iniziative con offerte valutate negativamente.

Al contrario, l'**ambito 5. *Mix Funzionale e Residenziale*** presenta un punteggio mediano **pari a 10/100** (dovuto ad una scarsa presenza di mix funzionale nelle iniziative valutate) nonostante vi siano casi positivi di valutazione di questo ambito.

Analogamente all'offerta abitativa, la valutazione dell'**ambito 6. *Progetto di gestione sociale*** evidenzia un punteggio mediano **molto elevato**, pari a 75,5/100, nonostante la presenza di iniziative che non hanno messo in campo alcun progetto di gestione sociale.

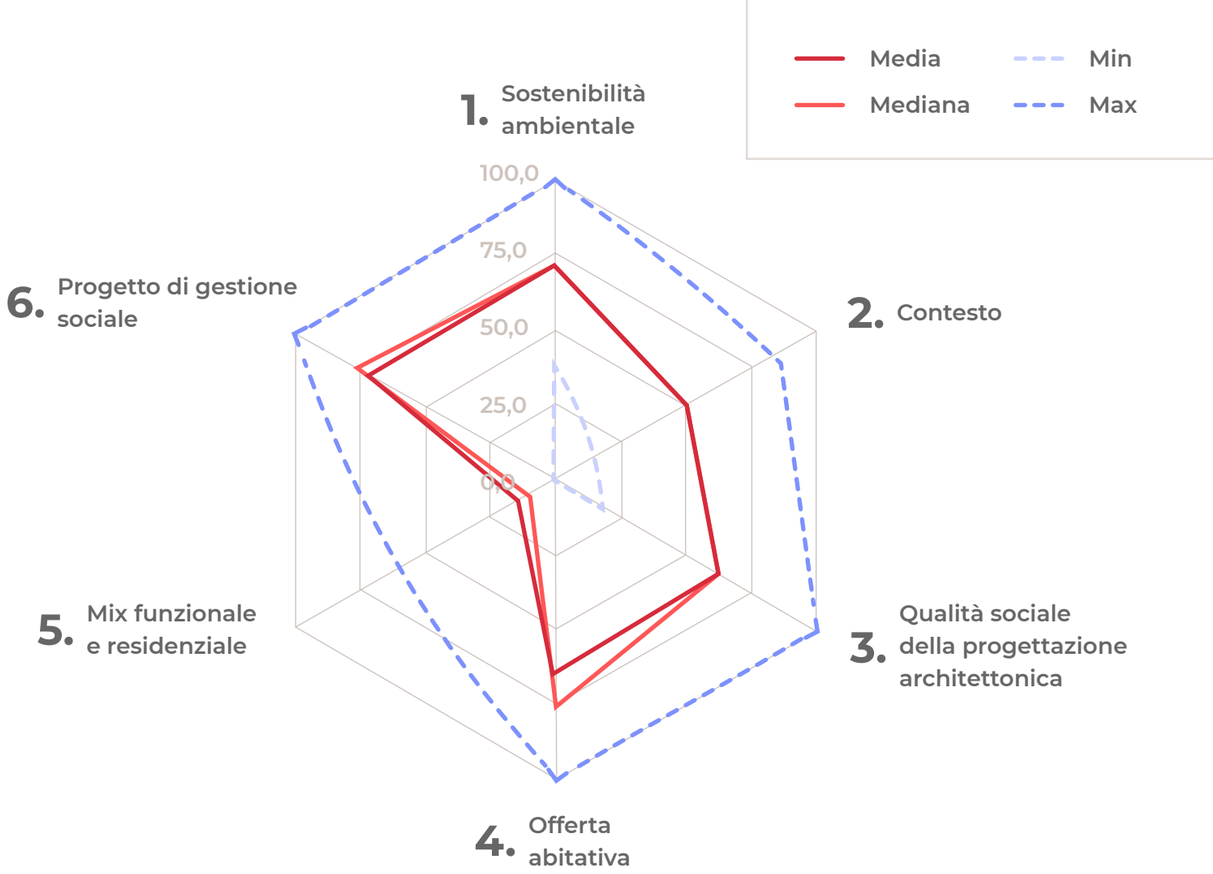


Figura 5. **Schema sintetico degli esitidella valutazione ex ante/in itinere**

Le 94 iniziative sono distribuite tra le classi di rating previste dal sistema di valutazione come segue:

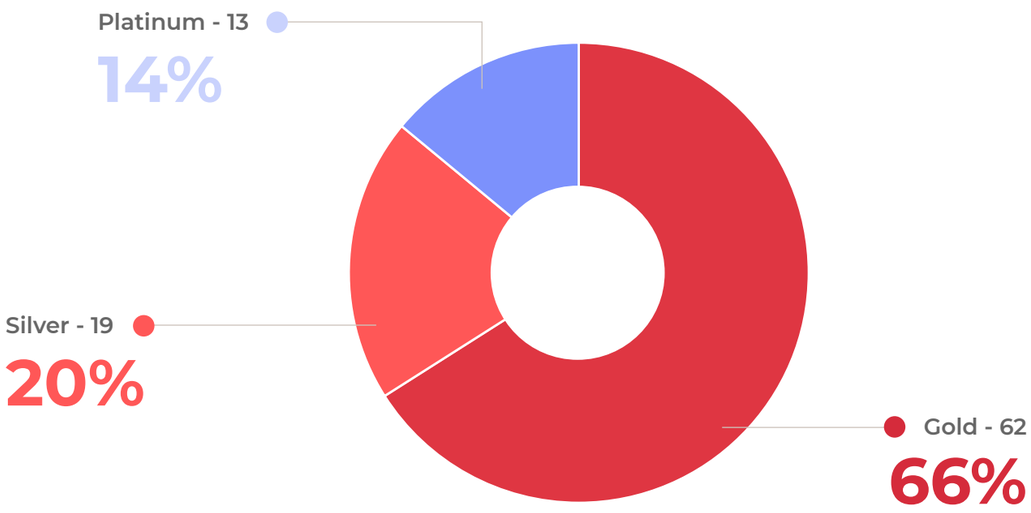


Figura 6. **Distribuzione delle iniziative per classe di rating a conclusione della valutazione ex ante/in itinere**

Tra le 13 iniziative che ottengono **la classe Platinum**, 10 sono ubicate a Milano, mentre le altre tre sono in altri capoluoghi di provincia. Una caratteristica importante delle iniziative di questa classe di rating è **la presenza di almeno una funzione non residenziale** tra SIA, SLU, SP o FCR. Inoltre, in 7 iniziative su 13 è presente **almeno una tipologia di servizio residenziale**.

La presenza di funzioni complementari implica un maggiore livello di complessità gestionale, rendendo tali iniziative sfidanti ma anche innovative e a maggior impatto sul livello di benessere degli abitanti. Di seguito (Tabella 28) è presentata la valutazione mediana delle iniziative di classe Platinum.

Tabella 28. **Confronto delle iniziative di classe Platinum con la performance di tutte le iniziative (./100)**

AMBITO DI VALUTAZIONE	PUNTEGGIO MEDIANO (complessivo)	PUNTEGGIO MEDIANO (progetti di classe Platinum)
1. Sostenibilità ambientale	71	85
2. Contesto	51	55
3. Qualità sociale della progettazione architettonica	63	90
4. Offerta abitativa	73	80
5. Mix Funzionale e Residenziale	10	23
6. Progetto di gestione sociale	75,5	90
Totale	**59**	**76**

I RISULTATI DELLA VALUTAZIONE EX POST

04.

Secondo il sistema di valutazione del rating housing sociale il primo monitoraggio è realizzato sulle iniziative che hanno avviato la gestione sociale da almeno 10-12 mesi.

L'analisi ha ad oggetto il monitoraggio delle iniziative complete ed attive e quindi il livello di soddisfazione degli abitanti rispetto al servizio abitativo proposto. Il sistema di monitoraggio è stato alimentato, per ciascuna iniziativa, attraverso i dati raccolti attraverso la somministrazione di un **questionario al gestore sociale** ed **uno agli abitanti**[4] (sia proprietari sia conduttori).
Il primo monitoraggio ha coinvolto **54 iniziative** (31 iniziative valutate nel corso del 2020 e 23 iniziative valutate nel 2021). Di queste iniziative, **4 non sono state valutate** a causa del numero insufficiente di questionari restituiti dagli abitanti.

Di seguito una lettura aggregata dei risultati ottenuti dalle **50 iniziative** (comprendendo 4064 alloggi, di cui 3298 in affitto e 766 in vendita) oggetto di analisi rispetto ai 4 ambiti considerati.

Si restituiscono alcuni dati relativi ai gestori sociali e agli abitanti raccolti attraverso i questionari e utili a delinearne le caratteristiche principali.

I gestori sociali

Delle 50 iniziative valutate, 5 non prevedono la presenza di un Gestore sociale[5].
I **24 gestori sociali intervistati gestiscono 45 iniziative** ed hanno un'esperienza media di 7,3 anni nell'ambito della gestione di iniziative di abitare sociale. Nella tabella 29 è riportata la natura giuridica degli enti incaricati di svolgere la gestione sociale intervistati.

Tabella 29. **Natura giuridica dei gestori sociali**

COOPERATIVE SOCIALI	COOPERATIVE DI ABITAZIONE	ALTRO*
6	9	9

*Altro: S.r.l., Impresa sociale, Fondazione di Partecipazione, Associazione di Promozione Sociale, Consorzio, libero professionista

Su 24 gestori sociali intervistati, 13 hanno avuto mandato da parte della SGR di occuparsi esclusivamente del **Community management** (integrando e supportando le funzioni di Property e Facility management svolte da altre società) mentre in 25 iniziative i gestori si occupano dei **tre ambiti di gestione.**

Nell'ambito dell'attività di gestione sociale delle iniziative, in 28 su 45 casi i gestori sociali collaborano con soggetti locali per lo svolgimento di iniziative o per rispondere a bisogni specifici espressi dagli abitanti. Mediamente i gestori sociali interagiscono con 3,4 soggetti territoriali per iniziativa.

[4]Il tasso di risposte alle singole domande del questionario abitanti è variabile. L'analisi è fatta sulla base delle risposte raccolte.

[5]Nei 5 casi in cui non è previsto il gestore sociale il questionario è stato somministrato alla SGR di riferimento.

Gli abitanti

In totale per il primo monitoraggio sono state intervistate **1.331 famiglie residenti** nelle 50 iniziative considerate. In media il numero di abitanti per nucleo familiare è pari a 2,3 e il 29% delle famiglie è composta anche da minori. Gli intestatari con età compresa tra 36 e 60 anni costituiscono il 53% del totale, mentre le persone over 80 anni costituiscono una percentuale limitata, pari al 3% del totale. La percentuale di intestatari stranieri è pari al 15%.

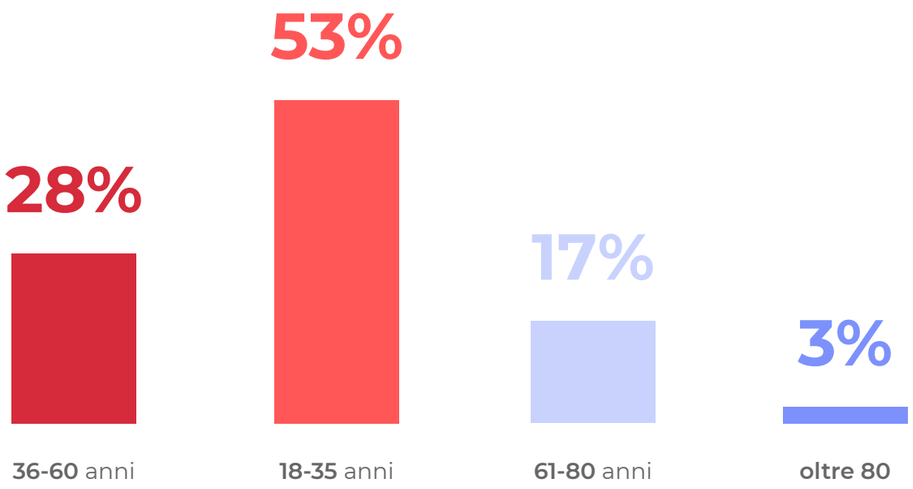


Figura 7. **Età degli intestatari**

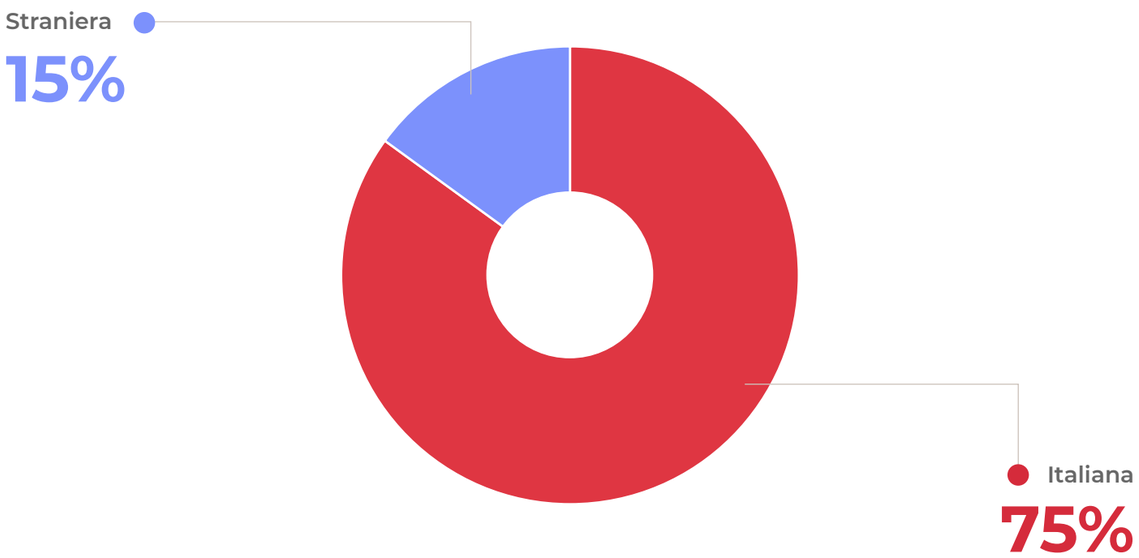


Figura 8. **Cittadinanza degli intestatari**

Il 38% degli intervistati risiede nell'abitazione da 3 anni o più, mentre per il 19% dei rispondenti la storia di vita nell'alloggio è relativamente breve, sotto i 12 mesi.

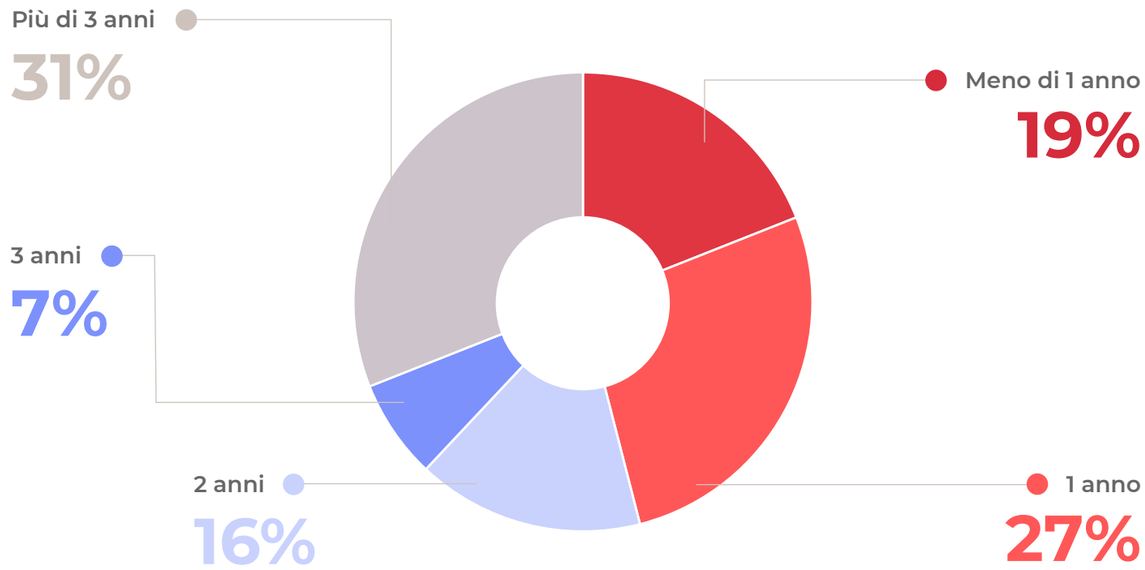
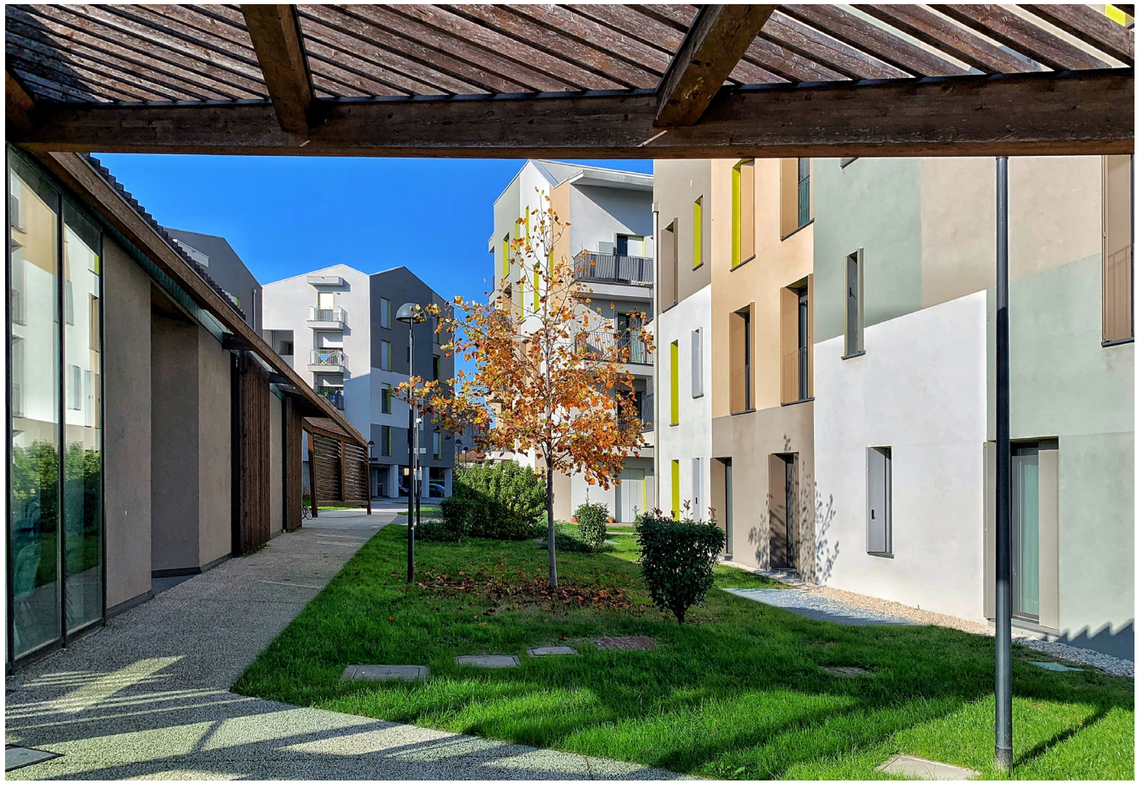


Figura 9. **Tempo di residenza nell'abitazione**



4.1

Ambito 1. Mix funzionale

Questo ambito valuta la **gestione delle funzioni complementari a quelle residenziali**[6] presenti nelle iniziative valutate. In particolare, per quanto riguarda i Servizi Integrativi all'Abitare (SIA), si indaga **la numerosità** dei servizi attivati, **l'impegno del gestore sociale** relativamente all'attivazione degli stessi attraverso il coinvolgimento degli abitanti e l'**importanza di tali servizi** dal punto di vista degli abitanti. Per quanto riguarda i restanti tipi di servizi, ovvero i Servizi Locali Urbani (SLU), le Funzioni Compatibili con la Residenza (FCR) e i Servizi Residenziali (SR) si valuta la **% di occupancy** di tali servizi.

Tabella 30. **Ambito 1 - Mix funzionale: criteri, indicatori e punteggi (./5)**

CRITERI	INDICATORI	FONTE	PUNTEGGIO MEDIO	PUNTEGGIO MEDIANO
1.1 Servizi Integrativi all'Abitare	Numerosità di SIA attivi	Questionario gestore	1,62	1,00
	Svolgimento di attività di accompagnamento per l'avvio dei SIA* svolte da parte del gestore sociale (ascolto dei bisogni, progettazione partecipata dei servizi, facilitazione nell'avvio dei servizi)	Questionario gestore	2,44[7]	1,00[7]
	Importanza dei SIA per i residenti[8]: giudizio relativo all'eventuale risparmio economico o di guadagno di spazio in casa, possibilità di coltivare relazioni con i vicini, possibilità di svolgere attività altrimenti non realizzabili	Questionario gestore	2,70	2,74
1.2 Servizi Locali Urbani	1.2.1 Occupancy**: % spazi SLU locati o venduti sul totale presente	Questionario gestore	1,34	1,00
1.3 Funzioni Compatibili con la Residenza	1.3.1 Occupancy**: % spazi FCR locati o venduti sul totale presente	Questionario gestore	1,90	1,00
1.4 Servizi Residenziali	1.4.1 Occupancy**: % spazi SR locati o venduti sul totale presente	Questionario gestore	1,82	1,00
Punteggio complessivo dell'ambito – **1,82 (medio), 1,20 (mediano)**				

[6]Una descrizione dei tipi di servizi è presente a pagina 29.

[7]Analizzando il punteggio aggregato esclusivamente delle iniziative che prevedono i SIA, il punteggio medio è pari a 4,60/5, il mediano - 5,00/5.

[8]La domanda è stata posta solo agli abitanti di iniziative in cui è stato attivato almeno un SIA.

* Il punteggio 1 è assegnato all'indicatore in caso di mancanza di SIA o in caso di mancanza di un percorso di accompagnamento. Un punteggio pari a 5 implica invece oltre alla presenza di SIA la definizione di un percorso di accompagnamento da parte del Gestore Sociale.

** Il criterio di assegnazione dei punteggi per i tassi di occupancy è: 1= nessun servizio attivato; 2 = < 25%; 3= 25-50%; 4=50-75%; 5=75-100 %

Il punteggio medio particolarmente basso di questo ambito è dovuto principalmente alla scarsa presenza di servizi complementari all'interno delle iniziative (24 iniziative su 50 che non contemplano la presenza di servizi hanno visto assegnato il punteggio 1).

È doveroso sottolineare che **35 su 50 iniziative valutate sono di dimensione inferiore a 8.000 m²** (di cui 18 sotto i 4.000 m²), **dato che spiega una bassa ricorrenza di servizi complementari, la cui presenza è più ragionevole in progetti di grande dimensione.** Se si osservano le 15 iniziative con superficie superiore a 8.000 m², 13 contemplano la presenza di SIA, 6 di SLU, 10 prevedono FCR.

Tra le 26 iniziative che invece offrono questi servizi, i punteggi assegnati variano in modo considerevole, da 1,40 a 4,30. Ciò è dovuto alla presenza di un mix funzionale più o meno articolato, come si evince dalla Figura 10.

Figura 10. **Articolazione del mix funzionale**

All'interno delle iniziative che prevedono la presenza di almeno uno dei tipi di servizio previsti (SIA, SLU, FCR, SR) si evidenziano i Servizi Residenziali (156 unità attive distribuite in 11 iniziative diverse) e le Funzioni Compatibili con la Residenza (56 unità attive in 14 iniziative diverse).

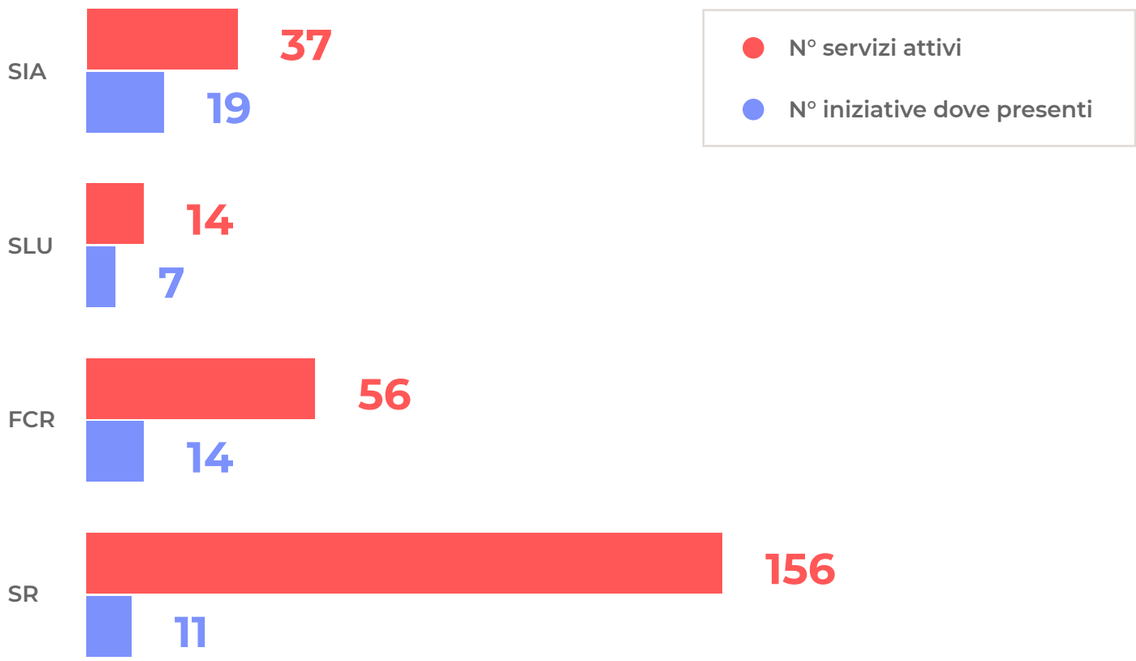


Figura 11. **Distribuzione dei 4 tipi di servizi all'interno delle iniziative**

Le iniziative che hanno attivato almeno un **Servizio Integrativo all'Abitare (SIA)** sono 19, con un massimo di 5 SIA attivati. In totale sono stati attivati 37 SIA (media di 1,9 spazi per iniziativa).

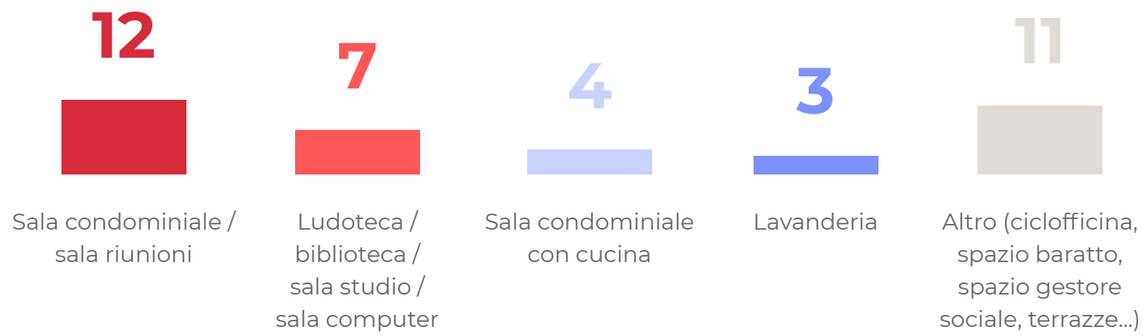


Figura 12. **Funzioni ospitate all'interno dei Servizi Integrativi all'Abitare**

Tra le 19 iniziative che hanno attivato almeno un SIA, 17 hanno previsto almeno un'attività di accompagnamento allo start up da parte del gestore sociale, denotando una buona attivazione rispetto alla progettazione dei servizi e delle funzioni da destinare a questi spazi laddove presenti.

Il giudizio degli abitanti in relazione ai SIA è mediamente buono (essendo 3,38/5 il punteggio più alto ottenuto e 1,88/5 il punteggio più basso) se si considera che gli abitanti sono stati intervistati nel periodo pandemico che ha influito in modo significativo sulla possibilità di socializzare delle persone.

La seguente tabella illustra le risposte medie degli abitanti in relazione ai tre aspetti indagati per quanto riguarda i SIA (Tabella 31).

Tabella 31. **Importanza dei SIA per i residenti**

I servizi collaborativi e gli spazi comuni condominiali...	Punteggio medio
Mi offrono la possibilità di condividere beni e di coltivare le relazioni con i miei vicini	2,53/5
Mi consentono un risparmio economico o di guadagnare spazio in casa	2,97/5
Mi consentono di svolgere attività che altrimenti non potrei fare	2,64/5

Le iniziative che prevedono i **Servizi Locali Urbani (SLU)** sono 7, con 22 SLU presenti di cui 14 attivi. In tre casi l'occupancy è compresa tra i 25 e il 50%, in un caso tra 50% e 75%, mentre in due casi l'occupancy è superiore al 75%. Solo una iniziativa non ha attivato nessun SLU presente.

I 14 SLU attivi offrono servizi alla persona rivolti a diversi target, come si evince dalla Figura 13.

Figura 13. **Funzioni ospitate all'interno dei Servizi Locali Urbani**

Le **Funzioni Compatibili con la Residenza (FCR)** sono presenti in 14 iniziative su 50, per un totale di 70 FCR realizzate di cui 56 attive. In due casi l'occupancy è compresa tra i 50 e il 75%, mentre in 10 iniziative con le FCR l'occupancy è superiore al 75%. In due delle iniziative dove sono previsti le FCR non è attualmente attivato nessuno di questi servizi.

Sono stati attivati 156 **Servizi Residenziali (SR)** su 171 realizzati in 11 iniziative. In 9 iniziative su 11 il tasso di occupancy è pari al 100%, nei restanti casi è comunque superiore al 50%.

4.2

Ambito 2. Offerta abitativa (spazi)

Questo ambito valuta il mix residenziale, il tasso di occupazione degli alloggi, e il livello di soddisfazione degli abitanti rispetto all'offerta abitativa.

Tabella 32. **Ambito 2 - Offerta abitativa (spazi): criteri, indicatori e punteggi (./5)**

CRITERI	INDICATORI	FONTE	PUNTEGGIO MEDIO	PUNTEGGIO MEDIANO
2.1 Soddisfazione rispetto alla casa e qualità percepita degli allogg	Sostenibilità economica: convenienza delle condizioni di affitto, opportunità di affrontare serenamente i prossimi anni	Questionario gestore	3,49	3,50
	Adeguatezza degli spazi abitativi: capacità di rispondere al bisogno di più spazio da parte della famiglia	Questionario gestore	3,01	3,00
	Prestazioni energetiche: qualità delle prestazioni energetiche e relativa capacità di generare risparmio	Questionario gestore	3,50	3,55
	Canoni estetici e qualità finiture: qualità estetica dell'abitato	Questionario gestore	3,14	3,20
	Spazi comuni e progetto sociale: dotazione di spazi comuni, supporto all'avvio e all'uso condiviso di tali spazi	Questionario gestore	2,88	2,93
	Contesto: vicinanza a funzioni urbane essenziali quali scuole, servizi e trasporto pubblico, lavoro	Questionario gestore	3,11	3,04

2.2 Mix residenziale	Composizione dell'offerta abitativa: mix residenziale e convenienza economica dell'offerta abitativa	Questionario gestore	4,01	4,00
2.3 Occupancy	Percentuale di alloggi occupati sul totale*: % alloggi locati o venduti sul totale degli alloggi presenti	Questionario gestore	4,68	5,00
Punteggio complessivo dell'ambito – **3,96 (medio), 4,08 (mediano)**				

* Il punteggio 1 è assegnato in caso la % di alloggi occupata sia inferiore al 30%; punteggio 2 = 31-50%; punteggio 3 = 51-60%; punteggio 4 = 61-85%; punteggio 5: >85%.

A valle del primo monitoraggio, le 50 iniziative analizzate presentano un punteggio medio complessivo relativo all'ambito 2: *Offerta abitativa (spazi)* pari a 3,96/5. Questo punteggio è determinato dall'unione di dati oggettivi, rilevati attraverso l'intervista al Gestore Sociale (**composizione dell'offerta abitativa:** punteggio medio – 4,01; **occupancy degli alloggi:** punteggio medio – 4,68), e informazioni soggettive relative alla **percezione degli abitanti** (es. soddisfazione rispetto alla casa e qualità percepita degli alloggi), che ottengono in media un punteggio più basso ma comunque positivo, pari a 3,19.

Il criterio analizza la soddisfazione degli abitanti rispetto alla casa e al contesto urbano in cui si colloca. Il criterio è analizzato attraverso sei indicatori.
Con riferimento alle 50 iniziative considerate, il punteggio medio ottenuto dal criterio "Soddisfazione rispetto alla casa e qualità percepita degli alloggi" è pari a 3,19/5.
La tabella seguente presenta i punteggi ottenuti dai sei indicatori previsti dal criterio evidenziando il punteggio medio, minimo e massimo ottenuto.
Le valutazioni maggiori sono offerte sul tema delle **prestazioni energetiche degli edifici** (3,50), particolarmente apprezzato, della **sostenibilità economica** (3,49), e dei **canoni estetici e qualità finiture** (3,14).

Tabella 33. **Le opinioni degli abitanti sulla casa e sulla qualità degli alloggi**

Indicatori	media	min	max
Sostenibilità economica	3,49	2,56	4,36
Adeguatezza spazi rispetto alle proprie esigenze	3,01	2,12	3,66
Prestazioni energetiche	3,50	2,12	4,42
Canoni estetici e qualità finiture	3,14	2,25	3,87
Spazi comuni e progetto sociale	2,88	1,46	3,94
Contesto	3,11	2,15	4,03

La figura 14 presenta la correlazione tra i giudizi assegnati dagli abitanti in relazione alle caratteristiche fisiche degli interventi e i punteggi finali ottenuti nella fase in itinere per ciascuna iniziativa. Si nota la tendenza di un giudizio più positivo da parte degli abitanti rispetto alle iniziative con una valutazione più alta in itinere.

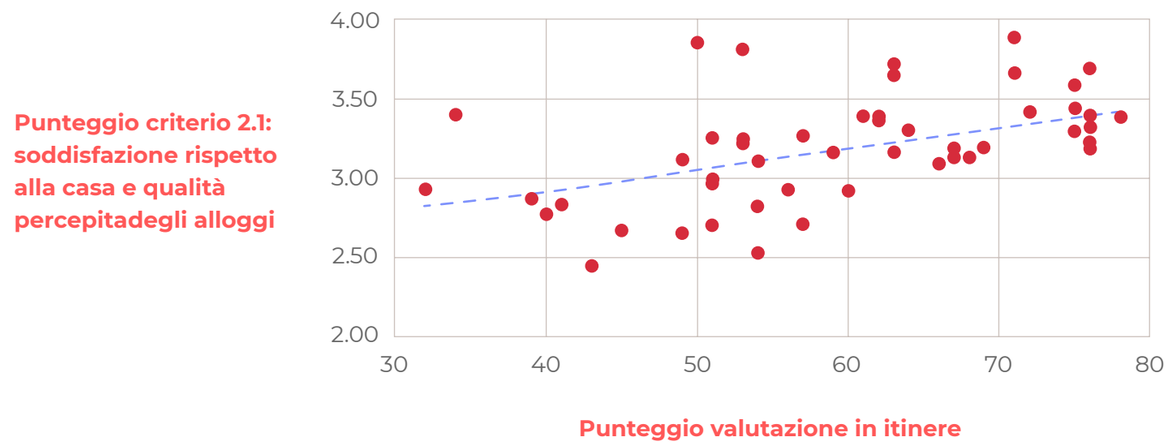


Figura 14. **Correlazione tra giudizi degli abitanti e punteggi finali ottenuti in itinere**

L'analisi del mix dell'offerta abitativa mostra che **su un totale di 4.064 alloggi, l'81% risulta in affitto** (di cui l'87% a canone calmierato) e **il 19% in vendita** (di cui il 73% in vendita convenzionata).
Non si rilevano particolari scostamenti di strategia commerciale tra quanto dichiarato in fase di valutazione ex ante / in itinere e quanto attuato in fase di gestione a regime. La tabella riporta gli alloggi offerti dalle 50 iniziative analizzate per tipo di contratto (sono esclusi da questo conteggio gli alloggi destinati a Servizi Residenziali).

Tabella 34. **Alloggi in affitto e vendita, per tipo di contratto sul totale degli alloggi affittati/venduti**

MIX RESIDENZIALE	AFFITTO			VENDITA			TOTALE
	Canone sociale	Canone moderato	Canone calmierato	Patto futura vendita	Vendita convenzionata	Vendita libera	
N° alloggi	140	303	2855	180	562	24	4064
% alloggi	3%	7%	70%	4%	14%	1%	100%
	81% degli alloggi in affitto			19% degli alloggi in vendita			

Il dato sull'occupancy degli alloggi è molto buono, essendo 4,69/5 il punteggio medio ottenuto dalle iniziative valutate. Nell'**82% delle iniziative il tasso di occupancy degli alloggi risulta superiore al 75%**, mentre solo in un caso è inferiore al 50%.

Tabella 35. **Occupancy**

Occupancy	0-25%	25-50%	50-75%	75-99%	100%	Totale
N. iniziative	0	1	8	19	22	50

4.3

Ambito 3. Offerta abitativa (vissuto)

L'ambito 3. *Offerta Abitativa (vissuto)* indaga la percezione della comunità di residenti rispetto a diverse sfere del vissuto quotidiano: lo **sviluppo delle relazioni** di vicinato, il **benessere del nucleo familiare** anche in relazione alla sicurezza percepita, i **benefici del progetto di gestione sociale** e degli strumenti messi in atto da quest'ultima.

Tabella 36. **Ambito 3 - Offerta abitativa (vissuto): criteri, indicatori e punteggi (./5)**

CRITERI	INDICATORI	FONTE	PUNTEGGIO MEDIO	PUNTEGGIO MEDIANO
3.1 Relazioni di vicinato	Legami con le altre famiglie: grado di fiducia, piacevolezza percepita nello stare insieme e apertura nei confronti degli altri nuclei familiari	Questionario gestore	2,96	2,85
	Densità delle relazioni di vicinato: forme di supporto reciproco tra vicini di casa	Questionario gestore	2,67	2,56
3.2 Benessere percepito	Auto-affermazione e identità: grado in cui la casa e il contesto in cui la stessa si trova è apprezzata e frequentata da amici e parenti	Questionario gestore	2,88	2,90
	Percezione di sicurezza in relazione alla propria abitazione, al contesto circostante, alla serenità nel lasciare i bambini liberi di muoversi all'aperto	Questionario gestore	3,13	3,14
	Livello di benessere della comunità percepita in relazione alla convenienza economica, qualità delle relazioni, gestione del tempo della vita quotidiana, pratiche di mutuo aiuto	Questionario gestore	3,29	3,30

3.3 Benefici della gestione sociale	Efficacia degli strumenti della gestione sociale: soddisfazione degli abitanti rispetto alla chiarezza nella comunicazione, tempestività degli interventi di manutenzione, supporto in caso di difficoltà nei pagamenti, promozione di momenti di socialità		2,90	2,88
Punteggio complessivo dell'ambito – **2,97 (medio), 2,98 (mediano)**				

Il legame tra le famiglie di abitanti risulta mediamente buono, con un punteggio medio ottenuto dalle 50 iniziative pari a 2,96/5.
Dalle risposte ai questionari emerge che, **anche quando ancora non si conoscano i vicini, si avverte comunque il desiderio di conoscerli.** È inoltre abbastanza piacevole incontrare i vicini di casa al ritorno dal lavoro.

Tabella 37. **Risposte alle domande collegate all'indicatore "Legami con le altre famiglie"**

	Punteggio medio
I vicini ci conoscono e così possono controllare ed eventualmente riferirci dei nostri figli	3,16
Mi piace incontrare i vicini di casa quando torno dal lavoro	3,04
Anche se attualmente non conosco i vicini, desidererei poterli conoscere	3,28

Per quanto riguarda la densità delle relazioni di vicinato vengono prese in esame le dinamiche di mutuo aiuto tra abitanti in base al grado di disponibilità delle famiglie a offrire supporto e alle aspettative che queste hanno nel riceverne. Come mostra la tabella seguente, che presenta il dettaglio delle risposte alle domande del questionario abitanti utilizzato per il calcolo dell'indicatore, emerge **un punteggio costantemente più alto rispetto alla personale predisposizione all'aiuto nei confronti dei vicini** (i nostri vicini possono contare sul nostro aiuto...) **rispetto alla percezione di aiuto ricevibile dai vicini** (Nel quartiere possiamo contare sull'aiuto dei vicini...).

Tabella 38. **Risposte alle domande collegate all'indicatore "Densità delle relazioni di vicinato"**

	Nel quartiere possiamo contare sull'aiuto dei vicini...	I nostri vicini possono contare sul nostro aiuto...
...per aiuti burocratici e piccoli lavori domestici non retribuiti	2,55	3,16
...in caso di problemi di salute di uno dei membri della nostra famiglia	2,70	3,22
...per assistenza e compagnia dei nostri bambini e anziani	2,45	3,01
...per cura ed attenzione alla casa in caso di nostra assenza	2,64	3,22
...per organizzare uscite in famiglia (cinema, ristoranti, gite)	2,36	2,83

La percezione di sicurezza rilevata dai questionari è relativamente buona, con un punteggio medio pari al 3,13/5. La tabella seguente fa emergere un livello di percezione di sicurezza da parte degli abitanti abbastanza alto per quanto riguarda la propria casa, dato in lieve contraddizione con la risposta relativa alla necessità di sistemi di sicurezza classici.

Tabella 39. **Le risposte degli abitanti alle domande sulla Percezione di sicurezza**

	PUNTEGGIO MEDIO ABITANTI	
Indicate il vostro grado di accordo con le seguenti affermazioni:	La sicurezza del quartiere ci ha portato ad essere aperti e fiduciosi	3,10
	Siamo tranquilli perché i bambini possono giocare e muoversi liberamente all'aperto	3,17
	Non sono necessari sistemi di sicurezza classici	2,57
	In casa mia mi sento sicuro più che in qualsiasi altro luogo	3,45
	È il luogo che ci permette di ripararci dall'esterno	3,70

Come si evince dalla seguente tabella, **in media la percezione del livello di benessere della comunità è più elevata tra gli abitanti che tra i gestori.** Particolarmente importante, nella prospettiva degli abitanti, la convenienza economica e la percezione di sicurezza.

Tabella 40. **Confronto tra punteggi medi dei gestori e degli abitanti**

Qual è secondo lei il livello di benessere che caratterizza la comunità in riferimento ai seguenti aspetti della vita dei nuclei familiari?	PUNTEGGIO MEDIO GESTORE SOCIALE	PUNTEGGIO MEDIO ABITANTI
Convenienza dei prezzi di affitto o vendita e delle spese condominiali	3,62	3,66
Maggiori e migliori relazioni tra gli abitanti	3,42	3,38
Migliore gestione del tempo nella vita quotidiana	3,32	3,29
Relazioni di supporto reciproco tra gli abitanti	2,72	3,34
Percezione di sicurezza	3,14	3,59

La valutazione degli abitanti sull'**efficacia della gestione sociale è mediamente buona.** I punteggi più alti sono stati ottenuti sugli item relativi alle informazioni di accoglienza dei nuovi abitanti, sulla chiarezza della comunicazione delle spese e di affitto, sulla percezione di un aiuto in caso di difficoltà a pagare l'affitto.

Tabella 41. **I punteggi medi assegnati dagli abitanti alle domande collegate all'indicatore "Efficacia degli strumenti della gestione sociale"**

	PUNTEGGIO MEDIO ABITANTI
Le comunicazioni sulle spese e l'affitto sono chiare	3,18
Gli interventi di manutenzione predisposti sono tempestivi	2,69
Quando siamo arrivati qui ci hanno informati rispetto alle regole del condominio, i servizi condominiali e quelli del quartiere.	3,47
Le iniziative esistenti mi permettono di conoscere e collaborare con i miei vicini	2,65
Penso che potrei contare su un supporto in caso di difficoltà rispetto al pagamento dell'affitto	2,82

4.4

Ambito 4. Gestione sociale

L'ambito Gestione Sociale valuta le attività messe in campo dal gestore sociale e la loro intensità relativamente ad alcune tematiche specifiche: la **morosità**, il **profilo di comunità**, l'**attivazione della comunità di residenti**, la **gestione della vita comunitaria**, il **presidio e l'animazione** sociale.

Tabella 42. **Ambito 4 - Gestione sociale: criteri, indicatori e punteggi (./5)**

CRITERI	INDICATORI	FONTE	PUNTEGGIO MEDIO	PUNTEGGIO MEDIANO
4.1 Morosità	Strumenti di prevenzione e trattamento attivati: monitoraggio dei pagamenti, orientamento a forme di supporto all'affitto, educazione ai consumi, etc.	Questionario gestore	3,82	4,00
4.2 Profilo della comunità	Gestione del turn over: verifica periodica dei requisiti di permanenza nell'alloggio, attività di accompagnamento verso altre soluzioni abitative idonee	Questionario gestore	2,92	3,00
4.3 Attivazione della comunità dei residenti	Coinvolgimento degli utenti dei Servizi Residenziali: organizzazione di attività rivolte agli utenti dei servizi residenziali	Questionario gestore	3,55*	5,00*
	Costituzione di organi di rappresentanza: supporto nella creazione di forme di rappresentanza degli abitanti	Questionario gestore	3,48	5,00
4.4 Gestione della vita comunitaria	Attività finalizzate a regolare la vita in comune: sensibilizzazione sulle regole, promozione di iniziative di cura degli spazi comuni, mediazione dei conflitti tra abitanti	Questionario gestore	4,16	4,00
	Rispetto delle regole: percezione sui comportamenti degli abitanti relativi alla buona convivenza	Questionario gestore	3,34	3,39
	Conflittualità: percezione sulla frequenza e intensità di fenomeni conflittuali	Questionario gestore	3,77	3,83
4.5 Presidio e animazione	Presidio locale: presenza di uno sportello del gestore sociale in loco e frequenza di apertura	Questionario gestore	2,08	1,00
	Canali di comunicazione con gli abitanti assistenza telefonica o via mail, l'esistenza di un'applicazione dedicata, etc.	Questionario gestore	3,78	4,00
	Attività di animazione della comunità: organizzazione di attività collettive	Questionario gestore	2,84	2,50
Punteggio complessivo dell'ambito – **3,18 (medio), 3,28 (mediano)**				

* Questo punteggio è calcolato considerando solamente le iniziative in cui sono presenti i SR. Nei casi in cui questi spazi sono assenti, l'indicatore non rientra nella griglia di calcolo.

Le 50 iniziative hanno dimostrato un **buon livello di attenzione da parte dei Gestori sociali rispetto alla prevenzione e trattamento del fenomeno della morosità.** In particolare, la figura 15 mostra il numero e tipo di azioni messe in campo dalle iniziative monitorate.

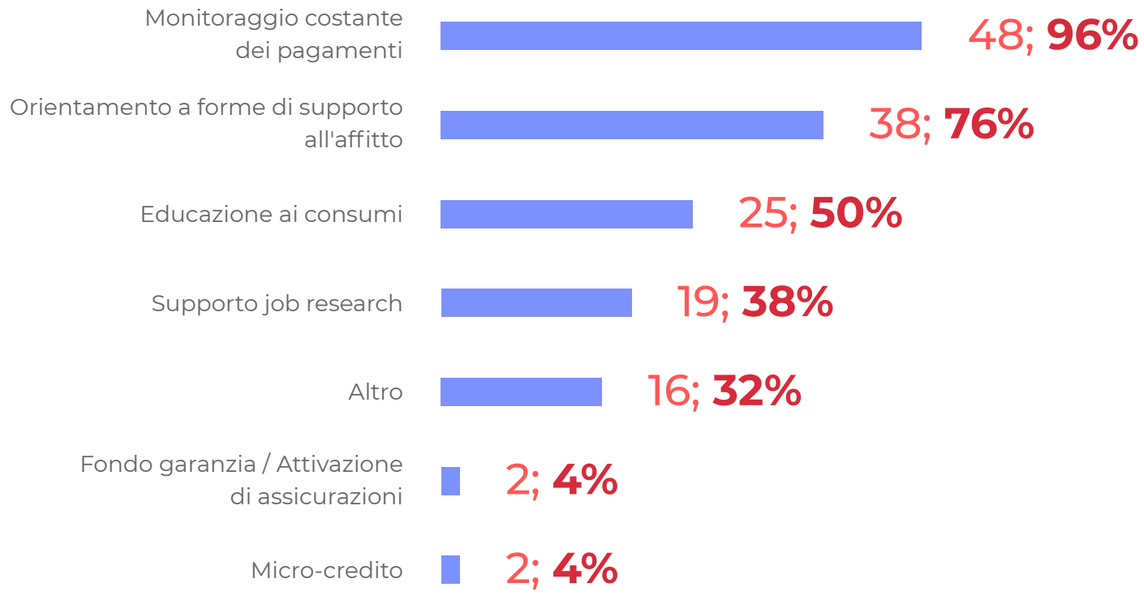


Figura 15. **Attività messe in campo dai Gestori sociali per prevenire e trattare la morosità (numero di iniziative e % sul totale delle iniziative monitorate)**

Dal punto di vista della gestione del turnover, in 25 iniziative è prevista una verifica periodica dei requisiti di permanenza negli alloggi, mentre in 23 iniziative è previsto un accompagnamento nella ricerca di una nuova soluzione abitativa idonea ai nuclei che si sono trasferiti fuori dai rispettivi interventi.

Il questionario ai Gestori sociali permette inoltre di rilevare il turnover delle famiglie, come rappresentato nella tabella 43.

Tabella 43. **Turnover delle famiglie nelle 50 iniziative analizzate**

Tipo di turnover	Numero
Famiglie che hanno cambiato l'alloggio all'interno dell'iniziativa	108
Famiglie che hanno lasciato l'alloggio per trasferirsi al di fuori dell'iniziativa	909*

*Delle 909 famiglie che si sono trasferite altrove, 300 fanno riferimento all'iniziativa Ivrea 24 di Torino che prevede all'interno della sua offerta abitativa un'alta quota di alloggi destinati alla gestione dell'emergenza abitativa, con tempi di permanenza nell'alloggio che variano da 1 a 12 mesi.

In 31 iniziative il gestore sociale ha svolto almeno un'attività di accompagnamento alla costituzione di **organi di rappresentanza**, nella maggior parte dei casi rappresentanti di scala. Inoltre, in 7 delle 11 iniziative in cui sono presenti i servizi residenziali, **è previsto il coinvolgimento degli utenti** nelle attività collettive proposte dal gestore sociale.

Dal punto di vista delle attività finalizzate a regolare la vita in comune, in circa l'85% delle iniziative è stata svolta l'organizzazione di campagne di sensibilizzazione relative al rispetto delle regole del vivere civile, oltre alla mediazione dei conflitti emersi tra gli abitanti. Si rileva la redazione di un **regolamento d'uso degli spazi comuni (o un regolamento del condominio) in 43 iniziative**, mentre in 12 iniziative sul totale di 50 analizzate è stato redatto un **patto di comunità o convivenza.**

Gli aspetti relativi al rispetto delle regole ottengono un giudizio complessivo abbastanza positivo. Dalla tabella 44 emerge che **i gestori sociali hanno una percezione mediamente più positiva del livello di rispetto delle regole in confronto a quella degli abitanti.**

Tabella 44. **Valutazione dei gestori sociali e abitanti in merito al rispetto delle regole**

Quanto è d'accordo con le seguenti affermazioni che riguardano i comportamenti degli abitanti?	GESTORI SOCIALI	ABITANTI
Parcheggiano appropriatamente le loro auto	3,66	3,24
Sono molto attenti alla raccolta differenziata dei rifiuti	3,33	2,69
Mostrano rispetto per gli altri e per gli spazi collettivi	3,54	2,89
Partecipano alle spese collettive senza creare troppi problemi	3,67	2,80
nelle iniziative esterni sulle loro case rispettano i canoni estetici	3,72	3,19
Rispettano pienamente le regole del vivere civile	3,50	3,00
In caso di problemi sanno proporre soluzioni valide per tutti	2,98	3,08
Sanno ascoltare e accogliere posizioni differenti dalle loro	3,12	3,07

Per quanto riguarda la frequenza e intensità di fenomeni conflittuali, i Gestori sociali hanno una percezione più positiva rispetto agli abitanti, come si evince dalla tabella 45. È particolarmente rilevante la differenza di prospettiva in merito al grado di cura degli spazi comuni chiusi e aperti, giudicati più criticamente dagli abitanti.

Tabella 45. **Valutazione dei gestori sociali e abitanti in merito ai fenomeni di conflittualità**

Nell'ultimo anno con quale livello di frequenza e intensità pensi che si siano verificati i seguenti fenomeni all'interno del suo condominio?	GESTORI SOCIALI	ABITANTI
Tensione tra gli abitanti	3,84	3,41
Non curanza degli spazi comuni chiusi	4,00	2,89
Non curanza degli spazi comuni aperti	3,80	2,82
Atti di vandalismo su beni ad uso comune	4,42	3,23
Atti di vandalismo su beni ad uso privato	4,56	3,58
Piccola criminalità (furti, scassi, etc.)	4,28	3,60

In 32 iniziative su 50 considerate **non si verifica l'apertura di uno sportello** in loco dedicato agli abitanti. Tra le iniziative in cui è attivo lo sportello, 4 prevedono un'apertura con frequenza mensile, 3 con frequenza bimensile e 11 con frequenza settimanale o più.

In tutte le 50 iniziative, i **gestori sociali hanno attivato i canali di comunicazione con gli abitanti via mail e al telefono**, e per 8 iniziative sono state sviluppate delle app dedicate. Inoltre, in 32 iniziative sono attivate anche altre modalità di comunicazione, così come i gruppi/chat sui social, oppure presenze periodiche del gestore o un suo referente in loco.

Per quanto riguarda le attività di animazione della comunità, in 45 iniziative i gestori sono coinvolti nell'organizzazione delle riunioni di scala/riunioni condominiali. Inoltre, in 22 iniziative sono stati organizzati dei momenti di incontro di carattere ludico e sociale (feste, cena di vicinato, etc.). Infine, 17 iniziative hanno visto lo svolgimento di incontri di co-progettazione per la definizione di nuovi servizi collaborativi.

4.5

Valutazione ex post: considerazioni finali

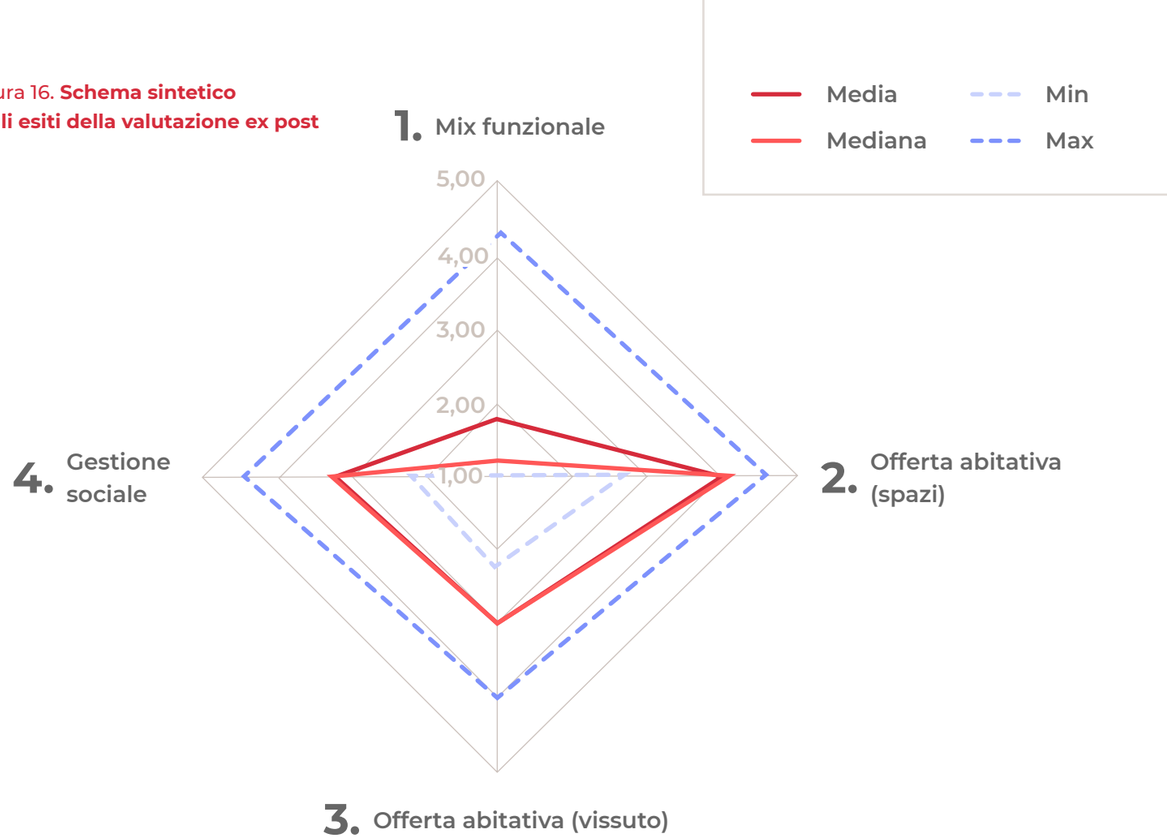
Nella fase di valutazione a regime, analogamente alle fasi di progettazione e sviluppo, le iniziative hanno ottenuto generalmente una valutazione positiva, con un punteggio finale mediano di **3,10/5** (Tabella 46). L'**ambito 1. *Mix funzionale***, in linea con la fase di progettazione e sviluppo, **conferma la criticità relativa alla generale carenza di servizi e i tentativi di avviarli.**

Tabella 46. **Sintesi della valutazione in fase ex post: punteggi (./5)**

AMBITO DI VALUTAZIONE	MEDIA	MEDIANA	MIN	MAX
1. Mix funzionale	1,82	1,20	1,00	4,30
2. Offerta abitativa (spazi)	3,96	4,08	2,65	4,58
3. Offerta abitativa (vissuto)	2,97	2,98	2,23	3,86
4. Gestione sociale	3,18	3,28	2,12	4,44
Punteggio finale	**3,16**	**3,10**	**2,29**	**4,12**

L'ambito 2. *Offerta abitativa (spazi)* rivela **un'altissima incidenza di progetti che lasciano soddisfatti i residenti.** Gli ultimi due ambiti di valutazione – 3. Offerta abitativa (vissuto) e 4. Gestione sociale – rappresentano un'immagine coerente tra i punteggi aggregati e quelli estremi, con una **performance tipicamente positiva** (Figura 16).

Figura 16. **Schema sintetico degli esiti della valutazione ex post**



In totale, al termine del primo monitoraggio le 54 iniziative sono stati classificate in fasce di punteggio da 1 a 5 come riportato nella tabella 47.

Tabella 47. **Distribuzione delle iniziative per valutazione ex post**

PUNTEGGIO	- -	-	+	++	Totale
FASCE PUNTEGGI	1,00 – 1,99	2,00 – 2,99	3,00 – 3,99	4,00 – 5,00	
VARIAZIONE ATTRIBUITA	-15	-7	+5	+10	
N. INIZIATIVE	4	19	30	1	54

Rispetto alla valutazione in itinere, i risultati del primo monitoraggio hanno mostrato alcune evidenze, quali:

44 **iniziative** hanno **confermato la classe** a cui appartenevano nella valutazione in itinere

8 **iniziative** sono state soggette a **downgrade**

2 **iniziative** sono state soggette a **upgrade**

Di seguito una rappresentazione sintetica della distribuzione del numero di iniziative nelle differenti classi di valutazione (Figura 17), e infine, la sintesi dei punteggi finali raggiunti dalle iniziative a seguito del primo monitoraggio (Tabella 48).

Figura 17. **Distribuzione delle iniziative per classi di rating in base ai punteggi finali in itinere/ex post**

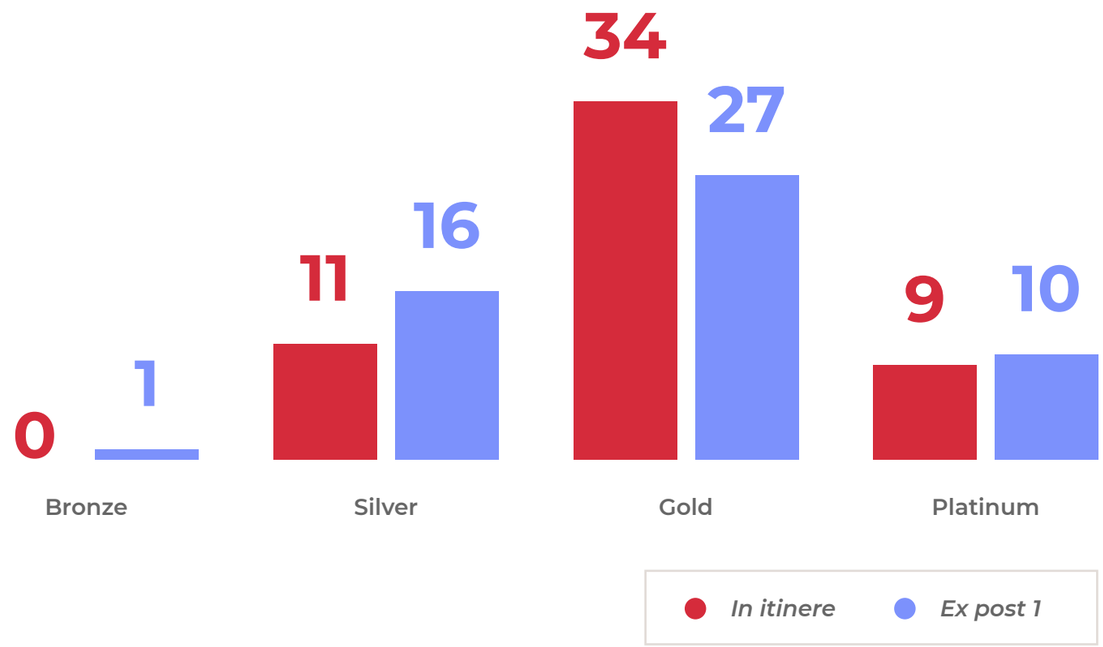


Tabella 48. **Sintesi punteggi finali a conclusione della fase ex post**

	MEDIA	MEDIANA	MIN	MAX
Punteggi dopo la prima valutazione ex post	58,1	59,5	22	85

Conclusioni

Dopo aver applicato il modello di valutazione sopra descritto per oltre cinque anni, possiamo trarre **due distinti gruppi di conclusioni:** uno di ordine **tecnico**, legato al metodo e ai suoi effetti; uno più **politico**, che discende dall'interpretazione delle evidenze emerse.

Il sistema ideato e realizzato da Avanzi si è dimostrato efficace nella valutazione della qualità sociale delle numerose e diversificate offerte, fornendo un'analisi completa e ampia delle iniziative attraverso una vasta gamma di indicatori, sia quantitativi che qualitativi, su come il progetto è concepito e gestito. La valutazione della performance si è rivelata uno strumento capace non solo di descrivere, ma anche di orientare il mercato. Ha infatti creato una sorta di standard, che permette la comparazione delle diverse iniziative in termini oggettivi e, soprattutto, guida i progettisti, gli sviluppatori, i gestori immobiliari e i gestori sociali nel disegno e nella realizzazione dei prodotti e dei servizi, evitando duplicazioni di sforzi ed errori.

Il meccanismo della *social perfermance fee* collegato al rating ha creato **un equo sistema di incentivi per tutti gli attori coinvolti:**

- **viene premiato l'impegno dei gestori** a progettare e realizzare iniziative di alta qualità, e a perseguire il miglioramento continuo delle prestazioni sociali attraverso una gestione proattiva;
- indirettamente, ciò genera un **beneficio tangibile per gli abitanti**, che ricevono un mix di prodotti e servizi di alta qualità a un prezzo ragionevole,
- **gli investitori**, come compensazione del costo aggiuntivo (*social performance fee*), **ottengono un rendimento maggiore** in termini di tasso di insolvenza più basso, tasso di occupazione più elevato e conservazione del valore patrimoniale nel tempo.

Complessivamente, il modello di valutazione sembra aver fatto emergere una quota di valore prima occulto che, se adeguatamente misurato, può essere distribuito lungo la catena, generando una situazione win-win. La correlazione tra le variabili mostra che il valore economico e il valore sociale non sono idiosincratici ma vanno di pari passo, e questa circostanza attiva circoli virtuosi.

Peraltro, il modello di valutazione ha dimostrato di poter essere applicato non solo alle iniziative di housing sociale in senso stretto, ma anche ad altre tipologie di iniziative immobiliare. La stragrande maggioranza dei criteri e degli indicatori, infatti, intercetta aree di valore (sia nella dimensione sociale che economica) che possono essere apprezzate da qualsiasi attore del mercato immobiliare tradizionale.

Con riferimento al giudizio che emerge dall'interpretazione delle evidenze prodotte dal sistema di valutazione sul piano delle politiche pubbliche, è possibile affermare che, nel complesso, il modello italiano di housing sociale stia funzionando. **La maggior parte degli obiettivi del FIA** (Fondo Integrativo per l'Abitare, lo "strumento madre") **sono stati raggiunti.** È stato in grado di trovare una **risposta credibile alla domanda abitativa della cosiddetta "zona grigia"**, ovvero coloro che non sono considerati la popolazione a reddito più

basso ma non possono nemmeno permettersi i prezzi del libero mercato. In tal senso, il modello ha funzionato correttamente, offrendo una soluzione innovativa che ha colmato una lacuna.

Il SIF (Sistema Integrato dei Fondi) ha mobilitato ingenti risorse finanziarie private, facendo leva sul denaro pubblico. Il risultato è una **partnership innovativa che, seppur guidata dalla Pubblica Amministrazione, ha coinvolto investitori privati e socialmente orientati nella governance e nella gestione dell'intera catena del valore.**

I vincoli finanziari (dati dalla necessità di mantenere il prezzo finale il più basso possibile) hanno stimolato la **ricerca di soluzioni creative sia a livello tecnico che gestionale.** Alla fine, è dimostrato che offrire una casa di buona qualità a un prezzo ragionevole è possibile, lavorando sull'innovazione e sfruttando tutte le possibili sinergie lungo la filiera.

La dimensione tecnica (ingegneristica, finanziaria, ...) è andata di pari passo con la dimensione sociale. L'idea di progettazione e sviluppo di comunità è fortemente integrata nel modello: le iniziative di social housing in Italia hanno contribuito a **sperimentare e definire la figura del "gestore sociale" che integra la dimensione tecnica e sociale nella gestione immobiliare**, rappresentando un riferimento importante per l'innovazione del servizio di gestione anche in altri contesti abitativi. L'housing sociale italiano non è solo un nuovo tipo di offerta nel mercato immobiliare, è un nuovo tipo di abitare. A tale riguardo, la piena integrazione dei servizi complementari ha svolto un ruolo essenziale.

Il limite principale di questa esperienza è la scala che ha raggiunto. Sono stati messi sul mercato circa 10.000 appartamenti, che rappresentano una grandezza insufficiente a colmare una domanda ampia e crescente. Sebbene scalabile, il modello è infatti piuttosto complicato da realizzare e richiede una serie di condizioni specifiche che non sempre e non dovunque si ritrovano o si possono creare. Da questo punto di vista, occorrerebbe assicurare una continuità nel lungo periodo degli investimenti pubblici e privati, per evitare che questa esperienza rimanga una sperimentazione e diventi invece uno strumento strutturalmente integrato nelle politiche di welfare nel nostro Paese. ■

avanzi

SOSTENIBILITÀ PER AZIONI