



URBAN
HOUSING
COOP-NET

Creazione del *network*

Protocollo di intesa tra la Regione Toscana e InvestIRE SGR S.p.A. in nome e per conto del fondo comune di investimento immobiliare chiuso riservato denominato "Housing Toscano" e relativo a disposizioni per la promozione dei servizi integrativi di comunità per la gestione degli alloggi sociali di cui alla Legge Regione Toscana 2 novembre 2021, n. 38



FONDO
HOUSING
TOSCANO

REGIONE
TOSCANA



Investire



URBAN
HOUSING
COOP-NET

marchio di



Con il contributo di



Coordinamento generale di








Con il supporto di





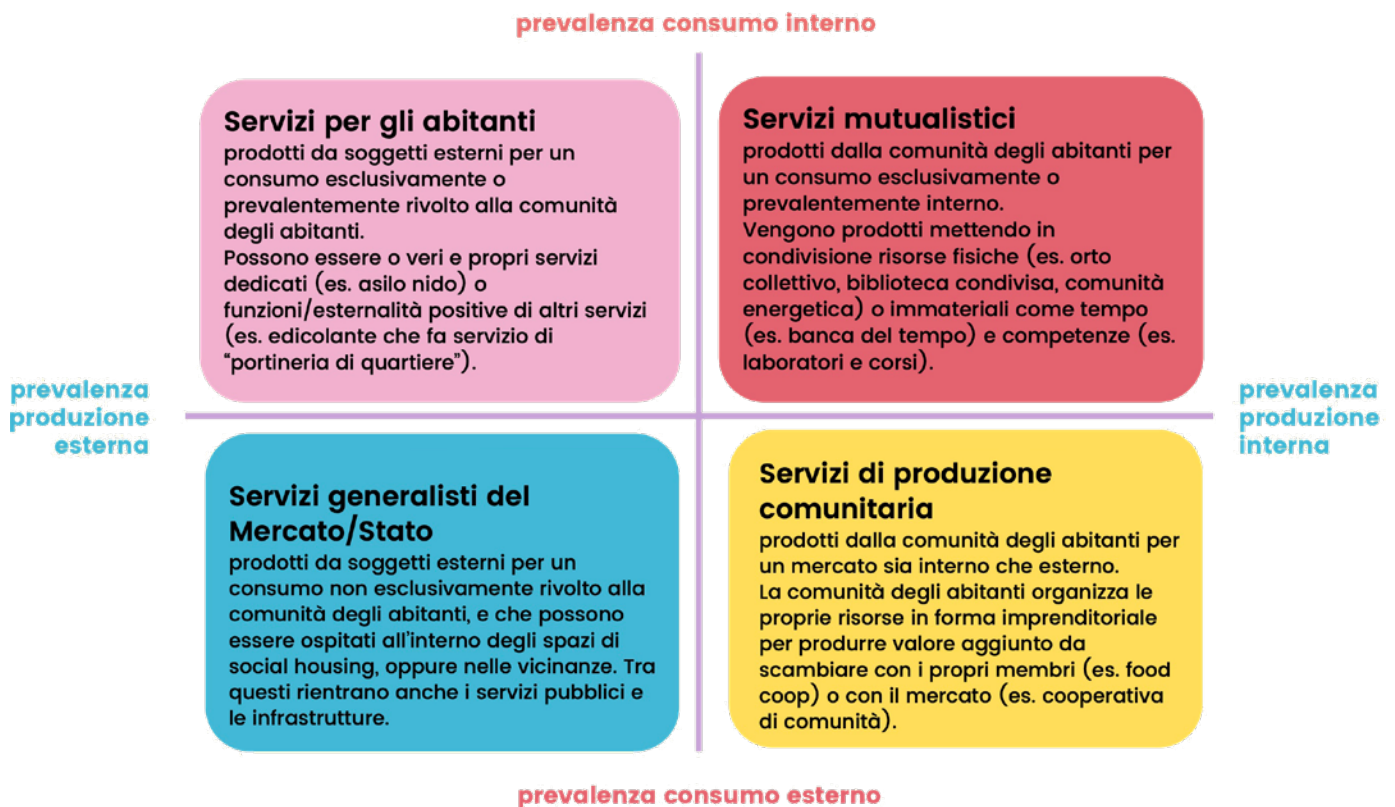
INDICE

Introduzione	pag. 4
<i>Performance</i> sociale del social housing	pag. 5
<i>Rating</i> sociale del Fondo Housing Toscano	pag. 8
Abito in Community, Il Progetto di gestione sociale del Fondo Housing Toscano	pag. 9
Verso l' <i>urban housing</i>	pag. 11
Creazione del <i>network</i> Urban Housing Coop-net	pag. 14
 <i>Urban Community Building</i>	pag. 18
 Sperimentare <i>welfare</i> culturale	pag. 22
 Il filo verde e solidale che lega le comunità	pag. 28
 Attivare Cultura Energetica	pag. 36
 Polifunzionalità Residenziale	pag. 40





L'arretramento del *welfare* pubblico spinge a cercare **risposte a bisogni**, sia individuali che collettivi, nella capacità delle persone e delle realtà della società civile di **autorganizzarsi per condividere risorse e attivare processi generativi di valore sociale** su base mutualistica: il cosiddetto *welfare* generativo.



Come? L'attore pubblico, i soggetti privati dell'economia sociale e non profit, agiscono secondo un modello di **sussidiarietà orizzontale** rapportandosi con un "**terzo attore**", che rappresenta una delle colonne portanti del progetto.

Si tratta dell'**abitante urbano**, che diventa protagonista di un "sistema ternario e non più binario" in quanto potenzialmente **portatore di risorse e pratiche collaborative** da sviluppare all'interno di una **comunità che vive in ecosistemi di prossimità ed economia sociale**.



Performance sociale del social housing



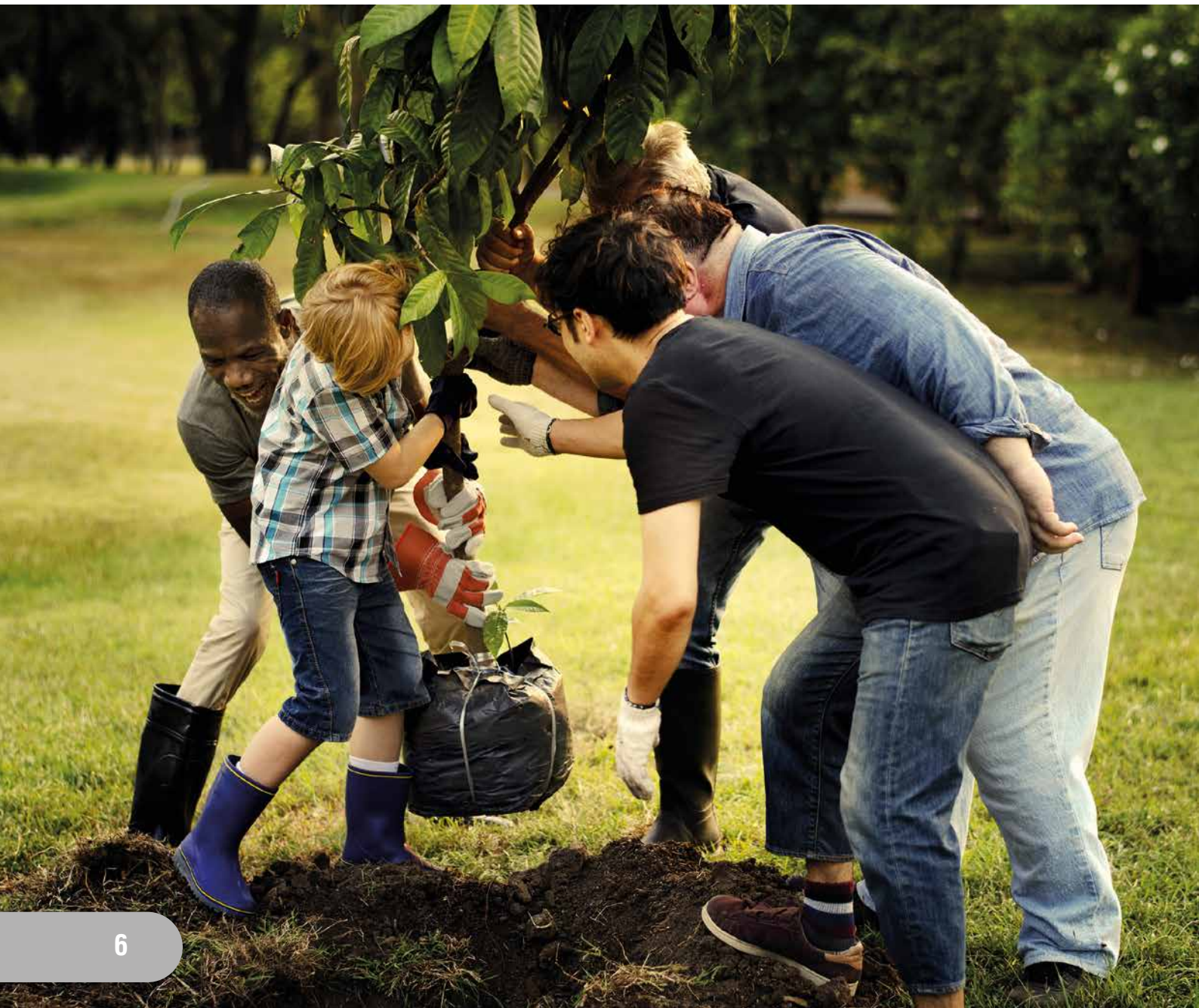
Facilitare la nascita di **comunità urbane** significa attivare **nuovi elementi** in grado di unire e tenere **insieme** le persone: condividere lo stesso luogo di residenza non è sufficiente in quanto il valore aggiunto sta proprio nei **servizi all'abitare** dentro la prossimità dei quali **la comunità urbana** rappresenta la **componente primaria** nelle strategie di **definizione e produzione** dell'offerta da co-progettare ma anche **componente attiva** all'interno del **processo gestionale** sociale integrato.





Dal primo rapporto sulla *performance sociale* del social housing in Italia, redatto dalla società Avanzi, emerge come uno dei risultati principali del è **SIF** (Sistema Integrato dei Fondi), al quale aderisce il Fondo Housing Toscano, è l'aver **innescato partnership innovative** che, seppur guidate dalla Pubblica Amministrazione, ha coinvolto **investitori privati** e **socialmente orientati** nella *governance* e nella **gestione dell'intera catena del valore**.

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 **referimento** 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.

Rating sociale del Fondo Housing *Toscano*



Il rapporto ha indagato l'ambito di valutazione del **Progetto di gestione sociale** dei vari fondi ed iniziative osservando 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.



Il **rating** (punteggio medio pari a 71) relativo al Progetto di gestione sociale del **Fondo Housing Toscano** è in **media con il dato nazionale** (il punteggio complessivo dell'ambito molto elevato e pari 70) e diviene **superiore** di circa il 20% (punteggio medio pari a 83) rispetto al dato nazionale **nelle iniziative di Fondo Housing Toscano di ultima generazione**.



Abito in Community, il Progetto di gestione sociale del Fondo Housing Toscano



Il progetto gestionale ideato da Abitare Toscana per i social housing toscani si chiama **Abito in Community** e si pone come obiettivo l'evoluzione dell'approccio "condominiale" dell'abitare verso una **visione collaborativa** e di comunità, affiancando **all'investimento materiale** un progetto di **strutturazione sociale** per l'abitare stesso.

Diviene dunque necessario prendere coscienza della **mutata concezione** del "bene abitazione" in un servizio o meglio una molteplicità di **servizi per la comunità intorno all'abitare**.

ABITO IN COMMUNITY

Ti mette in contatto con la tua comunità di abitanti per accedere e condividere tutte le sue attività.

Ti permette di creare e inserire nel calendario un evento. Potrai condividerlo con la Community attraverso i messaggi della APP

EVENTI

CAR POOLING

Condividere tratte urbane e non, dare e avere passaggi verso mete comuni. Ti permette di abbattere i costi e... l'inquinamento

GRUPPI DI ACQUISTO

La convenienza e la comodità di fare "gruppo" per risparmiare e ottimizzare la spesa di tutti i giorni

SPAZI CONDIVISI

Facilita e fa condividere la gestione degli spazi comuni adibiti alle attività della Community

BANCA DEL TEMPO

Condividere il proprio tempo libero per attività di vario genere: ripetizioni, baby sitting, compagnia, corsi, etc.

VAI SUL SITO E GUARDA IL VIDEO TUTORIAL

Ti guiderà passo passo, dall'installazione sul tuo smartphone al corretto utilizzo delle varie funzioni.

Come usarla

- Scegli ed entra nella categoria che preferisci e consulta gli annunci in elenco.
- Seleziona l'attività o l'iniziativa di tuo interesse, partecipa o condividila.
- Entra in chat direttamente con chi ha aggiunto l'annuncio per avere maggiori informazioni.
- In più puoi aggiungere il tuo annuncio, inserendo il titolo, la descrizione e l'indirizzo dove viene svolta l'attività. Verrai contattato dalle persone interessate.

E TU COSA ASPETTI? SCARICALA ORA!

Fotografa questo QRCode e scegli la versione per il tuo Smartphone.

Con il video tutorial puoi vedere come installarla ed utilizzarla al meglio!

Basandosi su tale **concezione**, che è divenuta vera e propria **mission del gestore**, si è sviluppato Abito in Community, partendo dall'idea di un **Applicazione Digitale** che creava **spazi virtuali** per attività e servizi e strutturandosi, o meglio proponendosi come supporto verso le **comunità abitative** nate e future per creare reti e **network** vitali ed interagenti sul territorio.



Un progetto che si confronta con logiche e finalità del **social impact**.

Azioni e attività sviluppate dalle comunità abitative, anche per il tramite della APP, potranno contribuire e valorizzare l'**impatto sociale generato dal social housing**: questo è quanto emerge da uno studio condotto dalla società SINLOC e cioè il **combinato del calmieramento del mercato locativo**, della **sharing economy** posta in essere dagli abitanti e del **minor impatto ambientale redistribuisce/incide sul bilancio delle singole famiglie per circa il 20%**.





Verso l'*urban housing*



L'evoluzione di Abito in Community verso l'*urban housing* può rappresentare una **sperimentazione di gestione sostenibile di contesti urbani** collaborativi, resa possibile grazie al **protagonismo** ed al **coinvolgimento** di cittadini e *stakeholder* locali nella gestione della città di prossimità, in cui **creare valore** aggiunto tramite:

- l'attivazione di **economie di scala** e l'efficientamento dei processi di acquisto di beni e servizi;



- la produzione e lo scambio di **servizi integrativi all'abitare** destinati ai residenti, di **servizi locali e urbani** aperti al quartiere che contribuiscano al rafforzamento del **tessuto sociale** e che possano essere erogati, oltreché dalla comunità di abitanti, da cooperative, imprese sociali ed enti del terzo settore attivi sul territorio, di **servizi di vicinato** ed alla **persona**;

- il **presidio** e l'**animazione sociale** di un territorio attraverso lo sviluppo di piccole attività produttive artigianali o imprese sociali che mantengano le caratteristiche di **sostenibilità** e **ricerca di nuovi modi di vivere** il contesto urbano sperimentate dal modello e l'implementazione di **servizi alla città** quali la manutenzione di parti di città attraverso la **cura dei beni comuni**, il presidio sociale e l'animazione territoriale, la creazione di **infrastrutture** utili alla città, **l'arte** e la **cultura**.





Sperimentazione in linea con il modello di sviluppo del paese introdotto dal PNRR e con la strategia industriale UE che ha recentemente inserito l'«ecosistema di prossimità ed economia sociale» come ulteriore ambito, in aggiunta ai precedenti ecosistemi industriali già individuati, attraverso i quali raggiungere l'obiettivo di creare un'economia più sostenibile, digitale, resiliente e competitiva a livello globale (Agenda 2030).

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



Creazione del *network* Urban Housing Coop-net



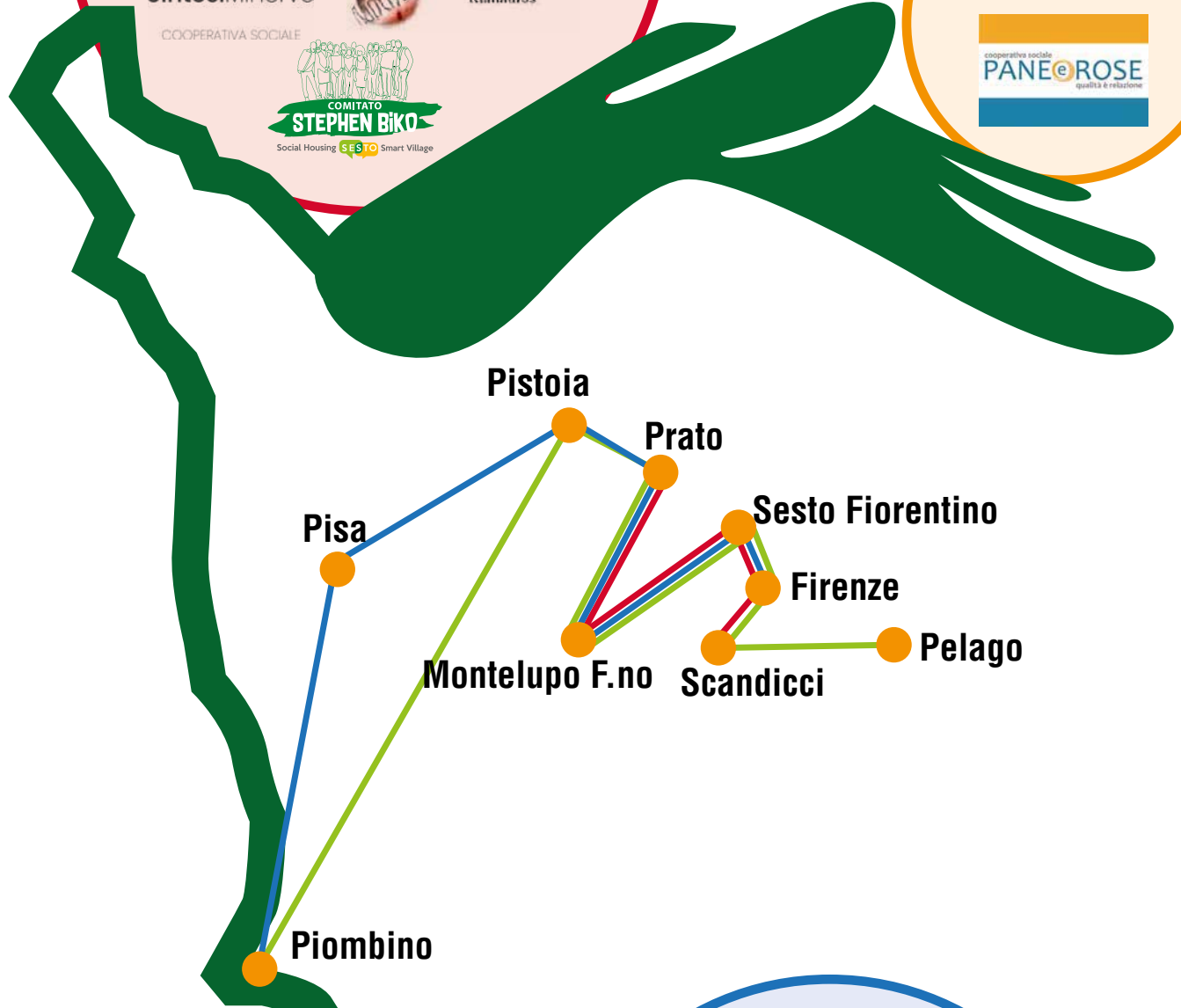
La fase di **creazione del *network*** dovrebbe facilitare, mettendo in rete servizi, iniziative e risorse (cofinanziamenti), il raggiungimento di una massa critica utile a **creare dei bacini** di utenza tali da **attivare economie di scala**, anche a carattere regionale ed in un'ottica sinergica ed integrativa con il mondo del terzo settore locale, radicato nel territorio e quindi garanzia di sostenibilità di lungo periodo, e quindi sviluppare il *network* **Urban Housing Coop-net**.





auser *Volontariato* AS *Abitare Solidale*
 G. Di Vittorio Società Cooperativa Sociale ONLUS
 SintesiMinervc COOPERATIVA SOCIALE
 Street Levels Gallery
 Associazione Culturale Kantharos
 COMITATO STEPHEN BIKO Social Housing **ESTO** Smart Village

Go
 cooperativa sociale **PANEeROSE** qualità e relazione



Go
 SintesiMinervc COOPERATIVA SOCIALE
 SAMARCANDA COOPERATIVA SOCIALE ONLUS
 G. Di Vittorio Società Cooperativa Sociale ONLUS
 cooperativa sociale **PANEeROSE** qualità e relazione

auser *Volontariato* AS *Abitare Solidale*
 G. Di Vittorio Società Cooperativa Sociale ONLUS
 arnerà cooperativa sociale
 SintesiMinervc COOPERATIVA SOCIALE
 CASAE





URBAN COMMUNITY BUILDING



Queste progettualità necessitano di percorsi di “*Urban Community Building*” che si sviluppino in e tramite “*Community Hub*”, per dare vita ad ecosistemi/ambiti di “Prossimità ed Economia Sociale” nei quali sviluppare il valore aggiunto, ovvero messa in atto di **azioni** che facilitino la graduale **transizione** dalla pur virtuosa esperienza di **produzione endogena** di iniziative



rivolte ai soli abitanti dei *social housing*, a una **filiera di servizi** e offerte a forte caratterizzazione culturale, **aperte** al contesto urbano di prossimità, che portino le **comunità abitative** e le realtà del **terzo settore** coinvolte ad



assumere gradualmente il ruolo di **hub territoriali** produttori di **opportunità** e di processi di **rigenerazione urbana immateriale**, ossia fondata sul recupero di relazioni tra vicini, spazi e luoghi della città.

Network attivo o in fase di attivazione

Fondazione CR Firenze - *soggetto cofinanziatore*

Sociolab Cooperativa ed Impresa Sociale

Cooperativa Sociale SintesiMinerva - *soggetto cofinanziatore*

Cooperativa Sociale Pane&Rose - *soggetto cofinanziatore*

Cooperativa Sociale Casae - *soggetto cofinanziatore*

Abitare Toscana srl - *soggetto cofinanziatore*

Comune di Montelupo Fiorentino - *Concessione Comodato d'Uso Gratuito Spazio Pubblico*



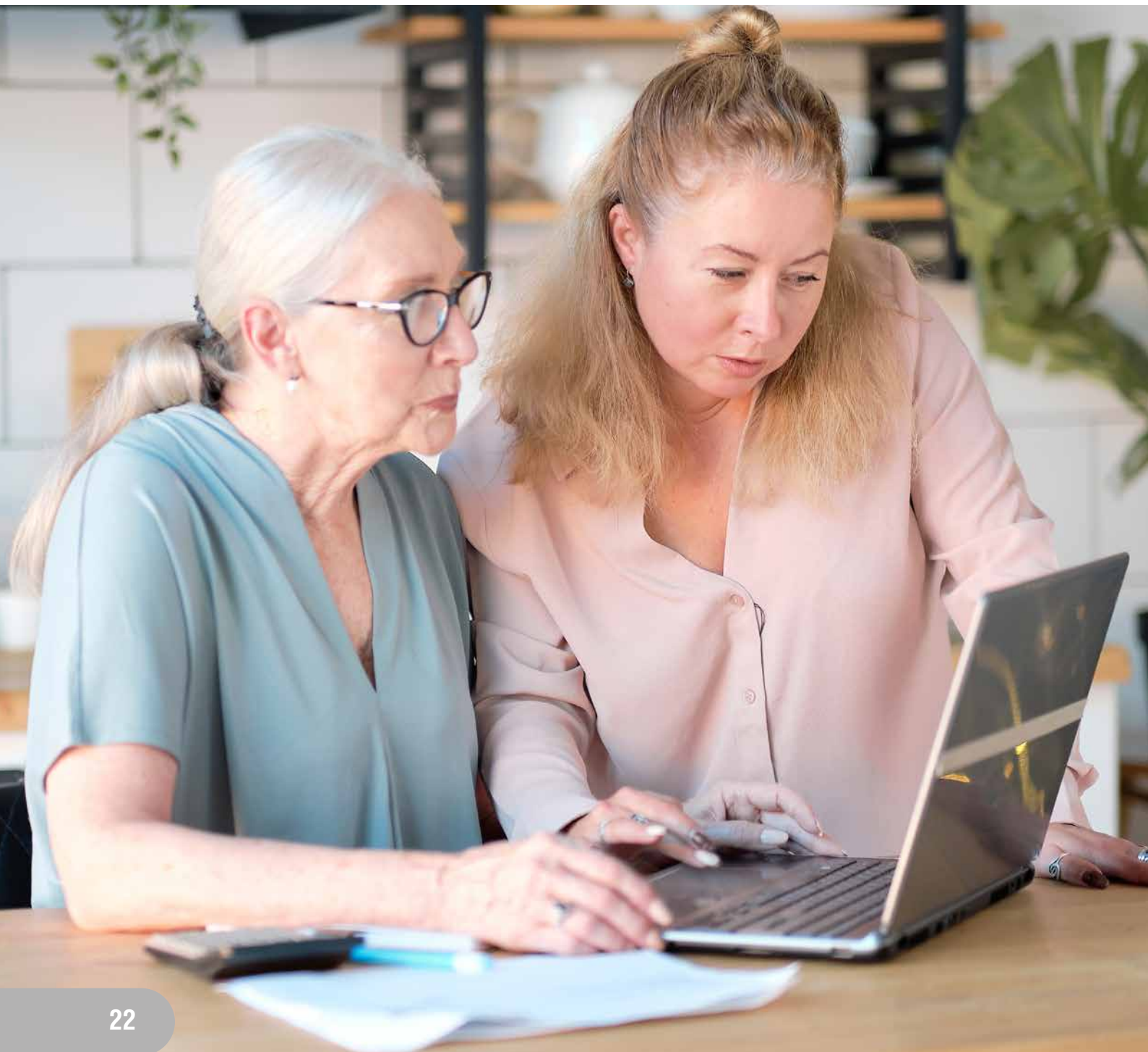




**SPERIMENTARE
WELFARE
CULTURALE**



L'intento è quello di agevolare il riconoscimento dei *social housing* e delle comunità abitative come produttori di occasioni di *welfare* culturale cittadino, e gli spazi comuni presenti nei *social housing* quali *hub* urbani in grado di accogliere istanze culturali e bisogni di cura tramite la cultura, espressi dai vari contesti di prossimità, traducendoli in progetti ed attività aperti a tutti.





➤ La creazione di questi nuovi *habitat* metropolitani accoglienti ed **interconnessi** tra loro sarà facilitata dall'organizzazione di un **programma organico** e complessivo di eventi, laboratori, incontri, opportunità rivolti a un'utenza intergenerazionale, che si svolgeranno **non solo nei *social housing***, anche d'intesa con enti culturali pubblici, e che comunque si presenteranno come **offerta unitaria**.

A titolo esemplificativo si elencano alcune attività in corso o in attivazione:

- corsi di fumetto;
- laboratori di *dj set* e produzione musica;
- corso di *street art*;
- laboratori di teatro sociale;
- eventi teatrali;
- corso di yoga;
- corso di tai chi;
- corso di alfabetizzazione primaria per stranieri;
- laboratori di alfabetizzazione digitale;
- corso di haccp;

All'interno del progetto è prevista anche l'attivazione di borse lavoro per giovani inoccupati e/o soggetti fragili per la gestione di spazi/eventi.

➤ **Ambito di sperimentazione - Area vasta Firenze-Prato**



Network attivo o in fase di attivazione

Fondazione CR Firenze - *soggetto cofinanziatore*

Comitato di Abitanti Stephen Biko (Sesto Smart Village)

Comitato di Abitanti Osteria 2021 (Osteria Social Club)

Comitato di Abitanti Namaste (Gello Living)

Biblioteca Comunale Sesto Fiorentino Ragionieri

Laboratorio Casa ASP - *soggetto cofinanziatore*

Cooperativa Sociale G. Di Vittorio con il progetto “Centro Attività Espressive La Tinaia”

Cooperativa Sociale SintesiMinerva con il progetto “Cultura - Libreria San Paolo e Green Bar”

Associazione Culturale Kantharos

Compagnia Teatri d’Imbarco - *soggetto cofinanziatore*

Street Levels Gallery





➤ Goals Agenda 2030





**IL FILO VERDE
E SOLIDALE
CHE LEGA
LE COMUNITÀ**



Il progetto affronta il tema delle *Healthy Cities*, declinato in primis alla scala del quartiere, assumendo il ruolo dell'**ambiente cittadino** come uno dei fattori determinanti della **salute** e la promozione dell'**invecchiamento attivo** come elemento strategico per il **benessere collettivo**.

L'obiettivo generale del progetto è **innescare**, partendo dalla diffusione di **orti urbani e ciclo-officine**, processi virtuosi volti al **miglioramento** delle condizioni fisico ambientali dello **spazio pubblico urbano**, nonché della sua accessibilità e riconoscibilità, in un'ottica che favorisca il **benessere** e la **salute** dei **cittadini**, puntando su percorsi/processi di **inclusione lavorativa**.



➤ Il **filo verde** consente l'interazione di abitanti dei **social housing**, e quindi attività svolte su **spazi privati**, con **progetti di economia sociale** rivolti all'inclusione lavorativa ed alla cura della persona che, invece, insistono su **beni pubblici** messi a disposizione gratuitamente dalle amministrazioni.



Il filo verde unirà inizialmente 3 ambiti di prossimità:

- **Firenze Osteria Social Club** (area pubblica) nella quale sviluppare **orti terapeutici** a servizio della futura **Casa della Comunità** delle Piagge, **orti didattici** a servizio delle scuole e **orti urbani smart** da affittare ai residenti;
- **Sesto Smart Village** (aree pubbliche) nelle quali riproporre gli **orti urbani smart** e un intervento di **forestazione urbana**/orto botanico;
- **Scandicci Pieve degli Orti**, potenziamento del progetto di **orticoltura sociale** aperta all'associazionismo ed alla adiacente scuola Pettini.



Con la finalità di favorire lo sviluppo di **relazioni**, non solo intra, ma anche **intercomunitarie** e con l'ambizione poi di poterlo fare ad un livello sempre crescente, l'idea è quella di attivare degli scambi dei prodotti ortofrutticoli tra le varie comunità *smart*, tramite la costituzione di una **Applicazione di *matching*** tra prodotti disponibili e necessità, e **trasporto alternativo** dei prodotti (elettrico).

➤ **Il filo solidale:** Ciclabilità diffusa e officine ecosolidali.

Grazie ad un risveglio ecologico delle coscienze, cresce la voglia di **mobilità sostenibile** e di uno stile di vita più **sano** e improntato alle attività *outdoor*.

Di valenza, dunque, sociale e ambientale, l'idea di **collegare** con **piste ciclabili** esistenti e future i **social housing** delle varie città/aree ed impiantare nei





complessi abitativi delle **officine di ciclo-riparazione**, ma anche di recupero e riciclo di biciclette custodite nei depositi dei comuni frutto di furto o abbandono, oppure rimosse perché di intralcio al passaggio di veicoli e pedoni, oppure donate da cittadini.

Si potrebbe adottare un **modello imprenditoriale misto**, rimettendo in vendita gli esemplari più nuovi e più “di tendenza” mentre, con gli esemplari meno attrattivi all’acquisto, approntare una piccola flotta di **byke-sharing gratuito** per gli abitanti del quartiere che potrebbe così disincentivare i furti (perché rubare se puoi averla gratis?)

 **Ambito di sperimentazione - Area vasta Firenze-Prato**

➤ **Network attivo o in fase di attivazione**

Fondazione CR Firenze - *soggetto cofinanziatore*

Comitato di Abitanti Stephen Biko (Sesto Smart Village)

Comitato di Abitanti Osteria 2021 (Osteria Social Club)

Associazione di Abitanti Orti della Pieve (Scandicci Pieve degli Orti)

Comune di Firenze - *Concessione Comodato d'Uso Gratuito Spazio Pubblico e soggetto cofinanziatore*

SDS di Firenze - *potenziale sostenitore*

Comune di Sesto Fiorentino - *Concessione Comodato d'Uso Gratuito Spazio Pubblico*

Consorzio di Cooperative Sociali per l'inclusione lavorativa COOB - *soggetto cofinanziatore*

Cooperativa Sociale Samarcanda

Cooperativa Sociale G. Di Vittorio con il progetto "Il Bruco"

Cooperativa Sociale SintesiMinerva con il progetto "Green Bar"

Cooperativa Sociale Pane&Rose con il progetto "Ciclabilità diffusa e Officina Solidale"





➤ Goals Agenda 2030





A large, stylized sunburst graphic in shades of orange and yellow, centered on a solid orange background. The sunburst consists of a central circle with eight rays extending outwards, each ending in a smaller circle. The rays are slightly curved, giving it a dynamic, energetic feel.

ATTIVARE CULTURA ENERGETICA



L'uso dell'energia è influenzato da **pratiche** culturali e **routine** quotidiane come il modo in cui illuminiamo, riscaldiamo, raffreddiamo, puliamo, laviamo, cuciniamo, ci spostiamo e facciamo acquisti. Capire come queste abitudini influenzano direttamente il consumo di energia è fondamentale per raggiungere qualsivoglia obiettivo energetico.



Con l'approccio Living Lab, **ACE** si propone di **indagare**, partendo dai dati del *rating* GRESB in atto da parte di FHT, i **consumi attuali** degli abitanti dei *social housing*, successivamente **promuovere/attivare** senso di comunità intorno a **best practice energetiche** nei *social housing* e **supportare** (creando reti di soggetti pubblici e privati) nei contesti di prossimità dei *social housing* l'attivazione di **Comunità Energetiche Rinnovabili**.

Ambito di sperimentazione - Ambiti di intervento del Fondo Housing Toscano



➤ **Network attivo o in fase di attivazione**

Università degli Studi di Firenze - Dipartimento DiDa

Comune di Sesto Fiorentino

Comitato di Abitanti Stephen Biko (Sesto Smart Village)

Consorzio di Cooperative Sociali per l'inclusione lavorativa COOB

Cooperativa Sociale Pane&Rose



Goals Agenda 2030





The background is a solid blue color with a large, faint white 'X' shape centered on it. The 'X' is formed by two overlapping, semi-transparent white shapes that resemble stylized human figures or abstract geometric forms. The overall design is clean and modern.

POLIFUNZIONALITÀ RESIDENZIALE



Nella nuova visione di città che i vari interventi di *social housing* e, più in generale, di rigenerazione urbana stanno portando avanti, il **baricentro strategico** si è spostato dalla mera realizzazione e recupero materiale di immobili e infrastrutture, al **sistema di rapporti** tra residenti e tra questi e gli **spazi e i servizi urbani**. Il primo e più essenziale di questi servizi è senz'altro quello abitativo, al cui interno il **significato tradizionale della casa** va assumendo **contenuti nuovi**, strettamente connessi all'evoluzione di caratteristiche e bisogni delle comunità. Pur preservandone l'inalienabile ruolo residenziale, la casa può (e deve) assumere **funzioni abitative distinte**: dall'*housing* temporaneo per lavoratori e studenti fuorisede, a **programmi abitativi** destinati a specifici *target* sociali (anziani, disabili) corredati da altrettanto puntuali set di servizi, sino a **progetti di accoglienza** per soggetti fragili.





➤ In sintesi, una **polifunzionalità residenziale** che potrà risultare tanto più efficace quanto più sarà esercitata e sperimentata con **forme di gestione integrata** all'interno di medesimi contesti abitativi, così da poter riaffermare, pur con intensità e caratteristiche diverse, la centralità della **casa** come **cellula minima** di un **habitat urbano** accogliente e sano.

➤ **Ambito di sperimentazione - Iniziative del Fondo Housing Toscano convenzionate**

➤ **Network attivo o in fase di attivazione**

Comitato di Abitanti Stephen Biko (Sesto Smart Village)

Comitato di Abitanti Osteria 2021 (Osteria Social Club)

Auser Laboratorio Casa APS

SDS Empolese Valdelsa - *potenziale sostenitore*

Cooperativa Sociale G. Di Vittorio

Cooperativa Sociale SintesiMinerva

Cooperativa Sociale Pane&Rose

Cooperativa Sociale Arnera

Cooperativa Sociale Casae



 **Goals Agenda 2030**



