BILANCIO SOCIALE

COSTRUIAMO INSIEME

IL FUTURO

Cooperativa Edilizia a Proprietà Indivisa
Giuseppe Di Vittorio

Ideazione e realizzazione: *Massimo Rizzo e Cooperativa Antilia*

Hanno collaborato: *Martino Grande (supporto metodologico), Irene Fortino, Elena Pede*

Foto: *Archivio Cooperativa G. Di Vittorio, Archivio Area Costruzioni S.r.l., Laura Cantarella, Gianni Direnzo, Michele D'Ottavio, Gavino Fois, Paola Galasso, Massimo Rizzo, Pietro Traina*

Progetto grafico e impaginazione: *Jabé S.r.l - Torino*

In copertina: *Carlotta & Vittoria*

Stampa e confezione: *Marcograf - Venaria (TO)*

Un sentito ringraziamento ai soci e ai consiglieri che si sono impegnati perchè la storia della cooperativa e la memoria di chi ha contribuito a farla crescere negli anni sia in futuro riprodotta e presa ad esempio per proseguire lungo il percorso di impegno e responsabilità che da sempre ci caratterizza.

Indice

PREFAZIONE

Nota metodologica 9

Il “bilancio sociale”: un dovere un diritto
Euplio Iula 11

Il problema casa in locazione
Pasquale Cifani 13

Uno sguardo al futuro
Giancarlo Gonella 15

Cooperative di abitanti, protagoniste e solidali
Luciano Caffini 17

Il concetto di “insieme” nell’abitare
Massimo Rizzo 19

Nota su Giuseppe Di Vittorio 21

CRESCERE INSIEME

Identità
Missione e valori 24
I nostri obiettivi 26
La nostra Storia 28
Mappa degli Stakeholder 36

Soci
Evoluzione della base associativa 38
Evoluzione dei Soci Assegnatari 40

Il bilancio 44

DECIDERE INSIEME

Organi sociali

La governance 50
Organizzazione e personale 53

Organi di controllo

3 livelli di valutazione e controllo 56

L'informazione ai soci

I diversi modi di comunicare 58

ABITARE INSIEME

Abitare in cooperativa

La qualità dell'abitare 64
La sicurezza dell'abitare 65
La convenienza dell'abitare 66

Mutualità interna

Borse di studio 70
Fondo di solidarietà 71

COSTRUIRE INSIEME

Gli interventi

I numeri del costruito 74
Alloggi per gli anziani 78
Torino, via Reiss Romoli, 81 - via Scialoia, 4 80
Torino, via Pietro Cossa, 293 82
Torino, via Tasca, 15/19/23A/23B/25 84
Orbassano, via Riesi, 6 86
Collegno, corso Francia, 129/131/133/135 - via Fiume, 12 88
Torino, via F.lli Garrone, 79 (ang. via Artom) 90
Settimo Torinese, via Ariosto, 30 96
Borgaro Torinese, via dei Mille, 8 98
Mappa degli interventi 100

AGIRE INSIEME

Il territorio

Il ruolo della cooperativa nella società 106

Sistema Legacoop

I rapporti con il mondo della cooperazione 110

I fornitori

Fidelizzazione e qualità 113

La mutualità allargata

Fondazione "Antonino Monaco" 116
Scuola di Goriano Sicoli (AQ) 118
Madre dell'Accoglienza 121
Dal cucchiaio alla città 122
River Mosso 123

PROGRAMMARE INSIEME

Il futuro della cooperativa

Looking back to look forward 126

Crescere in modo sostenibile

Codice concordato Legacoop Abitanti per l'edilizia sostenibile 128
La ricerca della sostenibilità 130

Il futuro prossimo

Interventi innovativi 133

I partner tecnologici

La collaborazione con l'Environment Park 136

NOTA METODOLOGICA

La rendicontazione sociale è il dovere e la responsabilità di un'organizzazione di spiegare e giustificare a chi ne ha diritto (portatore di interesse) che cosa sta facendo per rispettare gli impegni presi in ambito economico, sociale e ambientale.

L'edizione 2010 del Bilancio Sociale è lo strumento con cui la Cooperativa G. Di Vittorio intende:

- *fornire a tutti i portatori di interesse della cooperativa un quadro complessivo delle attività economiche, sociali ed ambientali al fine di consentire loro di formarsi un parere motivato;*
- *esporre gli obiettivi di miglioramento ed innovazione che la Cooperativa si impegna a perseguire;*
- *promuovere e migliorare il processo di comunicazione;*

Nel documento si illustrano:

- *la storia e l'identità della cooperativa, l'evoluzione della compagine associativa e dei dati economici;*
- *gli organi sociali e l'organizzazione interna;*
- *i vantaggi mutualistici ed economici dei soci della cooperativa;*
- *gli interventi abitativi realizzati e la loro evoluzione;*
- *il ruolo della cooperativa nella società;*
- *cosa fa la cooperativa per l'ambiente e lo sviluppo sostenibile.*

Gli standard metodologici di riferimento seguiti sono stati adattati introducendo informazioni che hanno permesso di descrivere meglio la cooperativa, i suoi impegni e la specifica relazione con le diverse categorie di interlocutori. Sono stati seguiti:

- *lo schema semplificato per la redazione del bilancio sociale elaborato dagli stati generali della Legacoop di Bologna nel settembre 2003.*
- *i Principi di redazione del Bilancio Sociale GBS;*
- *lo Standard AccountAbility 1000 (AA 1000);*
- *lo Standard Global Reporting Initiative – linee guida per il reporting di sostenibilità;*

Il percorso che ha portato alla realizzazione del Bilancio Sociale è stato intrapreso dai vertici della cooperativa G. Di Vittorio.

Il gruppo di lavoro, in stretta collaborazione con gli amministratori della cooperativa, ha effettuato l'elaborazione della struttura del documento, la raccolta delle informazioni, anche attraverso interviste a personaggi importanti nella storia della cooperativa, e l'analisi e la descrizione delle attività realizzate.

Si è scelto di costruire il percorso di rendicontazione su base triennale, in quanto le caratteristiche attività della cooperativa edilizia sono meglio rappresentabili in un lasso di tempo superiore all'esercizio annuale.

Particolare importanza assume l'avvio del processo di coinvolgimento dei portatori di interesse attraverso lo strumento del questionario finalizzato a raccogliere suggerimenti ed indicazioni per lo sviluppo e il miglioramento del documento.

> IL “BILANCIO SOCIALE”: UN DOVERE, UN DIRITTO

La redazione del primo numero del Bilancio Sociale costituisce un momento significativo nel percorso che vede la nostra Cooperativa compiere i 38 anni di vita. Il Bilancio Sociale è lo strumento più adeguato che permette di offrire ai soci un rendiconto più comprensibile e diretto della gestione della Cooperativa.

Consideriamo la rendicontazione sociale non solo un dovere, ma un diritto da parte di tutti gli stakeholder e dell’intera collettività.

La Cooperativa, non è solo patrimonio dei soci ma, come ogni altra impresa, un organismo sociale che interagisce quotidianamente con una molteplicità di soggetti che sempre più devono essere informati, in modo trasparente, delle scelte che si compiono e delle ricadute sui soggetti terzi.

Ecco perché la legittima, necessaria ed indispensabile creazione di ricchezza economica deve essere solo una parte degli obiettivi che ci prefiggiamo.

Dobbiamo perseguire uno sviluppo sostenibile in tutti i campi perché deve garantire non solo a noi, ma soprattutto alla generazioni future condizioni di vita uguali se non migliori.

Il Bilancio Sociale è quindi uno strumento di comunicazione più completo e di più facile lettura per comprendere le attività e le dinamiche della cooperativa nei confronti dei soci e degli altri soggetti che collaborano o interagiscono con noi.

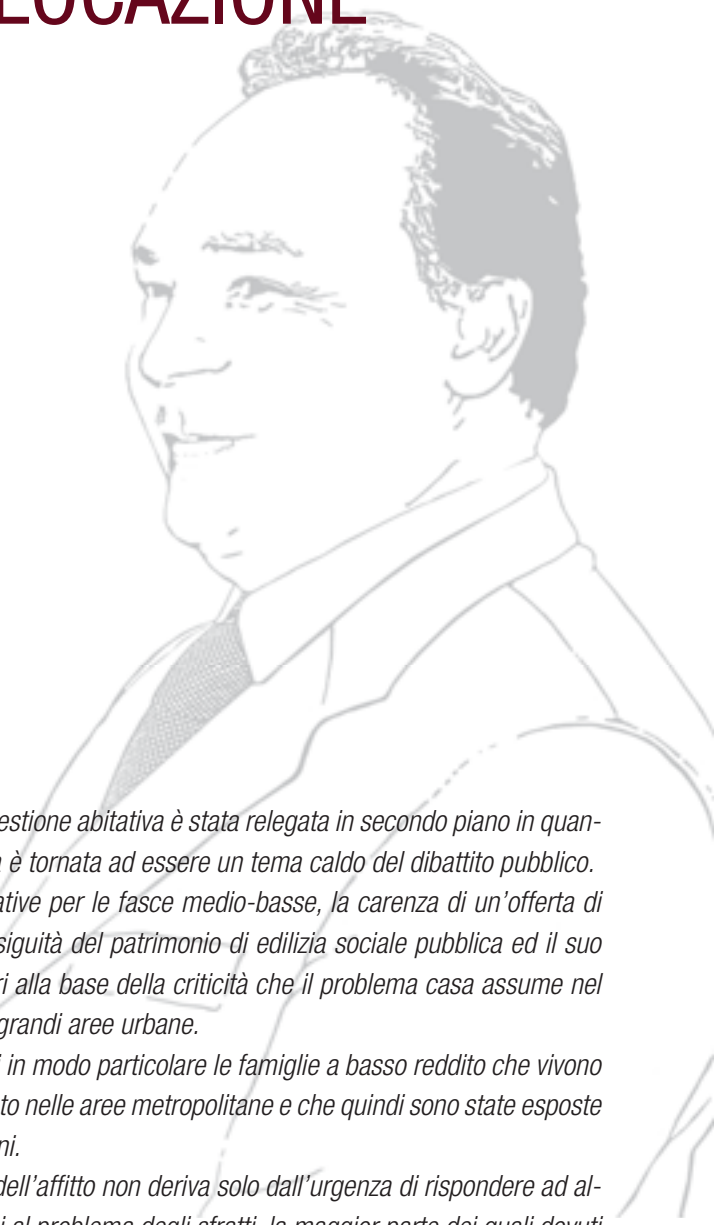
In 38 anni sono stati assegnati più di 4.600 alloggi in godimento ed altri 500 sono in fase di costruzione o progettazione avanzata. Alloggi dignitosi assegnati a costi decisamente inferiori al libero mercato, ma non solo, la cooperativa opera per far sì che ogni singolo intervento diventi una comunità dove i principi della solidarietà e mutualità vengano vissuti quotidianamente.

Con questo primo Bilancio Sociale speriamo di essere riusciti a fornire uno strumento di conoscenza della nostra realtà utile per proseguire con tutti voi nel cammino intrapreso.

Euplio Iula

Presidente
Cooperativa “G. Di Vittorio”

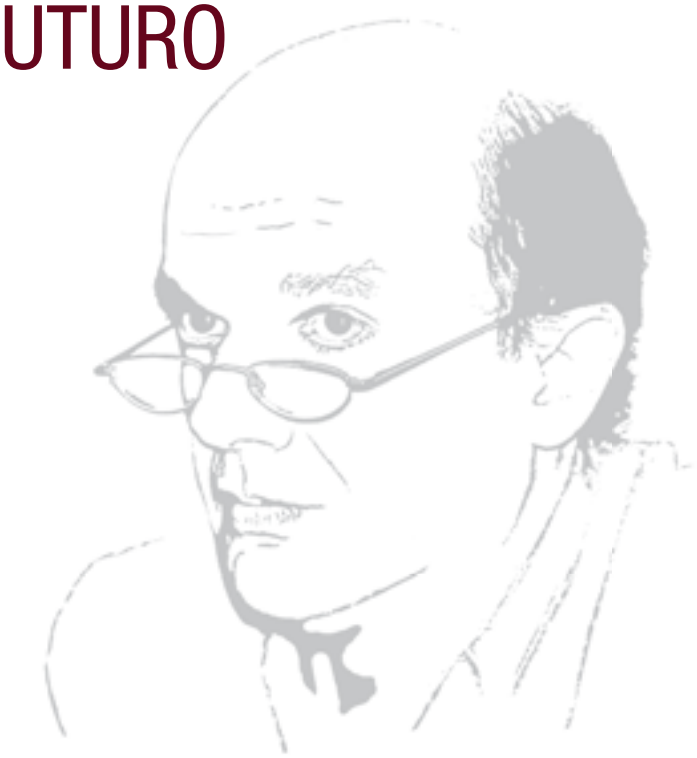
> IL PROBLEMA CASA IN LOCAZIONE



Dopo anni di scarsa attenzione, in cui la questione abitativa è stata relegata in secondo piano in quanto data sostanzialmente per risolta, la casa è tornata ad essere un tema caldo del dibattito pubblico.
La generale debolezza delle politiche abitative per le fasce medio-basse, la carenza di un'offerta di abitazioni in affitto a prezzi accessibili, l'esiguità del patrimonio di edilizia sociale pubblica ed il suo sostanziale "blocco", sono alcuni dei fattori alla base della criticità che il problema casa assume nel nostro paese ed in modo particolare nelle grandi aree urbane.
Non vi è dubbio che la crisi attuale riguardi in modo particolare le famiglie a basso reddito che vivono in alloggi in affitto in regime di libero mercato nelle aree metropolitane e che quindi sono state esposte in questi anni al forte incremento dei canoni.
Ma il bisogno di un rilancio delle politiche dell'affitto non deriva solo dall'urgenza di rispondere ad alcune drammatiche tensioni sociali (si pensi al problema degli sfratti, la maggior parte dei quali dovuti a morosità), ma anche dalla necessità di affrontare il tema della limitata mobilità sociale e territoriale che penalizza l'Italia rispetto ad altri partner europei.
Per questo oggi il tema dell'affitto, ovvero della costruzione di condizioni per il rilancio di un'offerta a prezzi accessibili, diventa cruciale sia sul versante della coesione sociale che su quello della competitività del sistema paese.

Pasquale Cifani
Presidente
Legacoop Abitanti Piemonte

> UNO SGUARDO AL FUTURO



Essere socio di una cooperativa di abitazione non significa solo ottenere una casa a condizioni più vantaggiose rispetto al mercato immobiliare, ma anche porre attenzione allo sviluppo ecosostenibile, compiendo scelte urbanistiche e architettoniche che proteggano le risorse del territorio; significa credere nell'impegno civile e nella responsabilità, promuovendo la collaborazione e l'integrazione di tutti i soggetti che convivono nelle aree realizzate; significa soddisfare le necessità dell'abitare attraverso l'impegno solidaristico, la partecipazione diretta e la promozione di iniziative all'interno della città per diffondere la consapevolezza in ciascun socio di non vivere solamente all'interno di una "abitazione" ma di essere "abitante" ossia partecipe della vita di una comunità.

Da quanto detto appare chiaro quanto le cooperative di abitazione abbiano mente economica e cuore solidale. E' viva, pertanto, in loro l'esigenza di rappresentare non solo "la situazione economica e patrimoniale in modo veritiero e corretto" come pretende il codice civile, ma anche di valutare i rapporti di fiducia che le imprese instaurano con i propri "portatori di interessi".

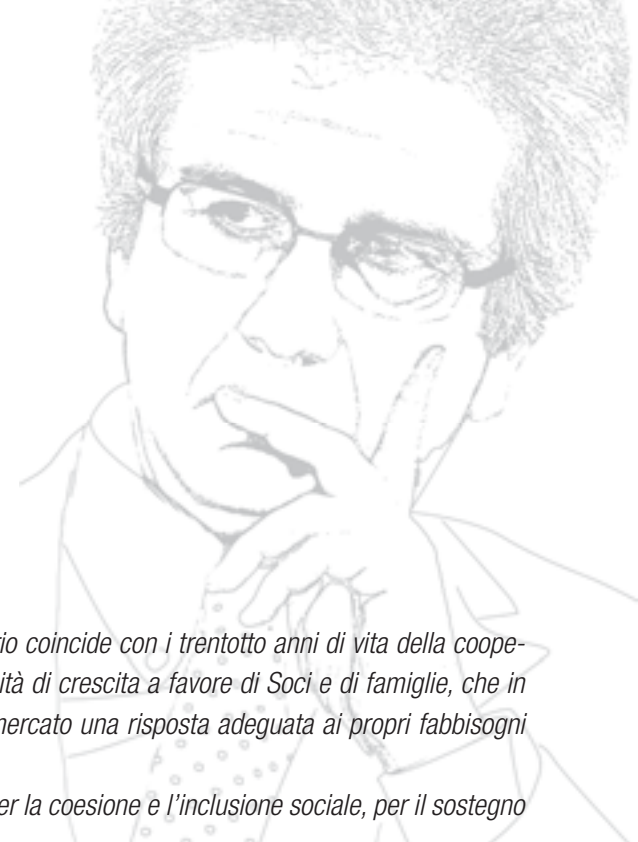
Proprio per questa ragione Legacoop Piemonte ha deciso di promuovere fra le proprie associate il Bilancio Sociale come strumento di comunicazione che fornisce informazioni complete riguardo l'impresa, la sua cultura, la sua attività, i suoi vantaggi competitivi, gli impegni e le responsabilità che si assume nei confronti del contesto sociale.

Con riferimento alla cooperazione di abitazione, il progetto è stato promosso in collaborazione con l'Associazione Regionale delle Cooperative di Abitazione aderenti a Legacoop.

Giancarlo Gonella

Presidente
Legacoop Piemonte

> COOPERATIVE DI ABITANTI, PROTAGONISTE E SOLIDALI



Il bilancio sociale 2010 della cooperativa Di Vittorio coincide con i trentotto anni di vita della cooperativa, a testimonianza di una straordinaria capacità di crescita a favore di Soci e di famiglie, che in assenza della cooperativa non troverebbero sul mercato una risposta adeguata ai propri fabbisogni abitativi.

La possiamo considerare una presenza decisiva per la coesione e l'inclusione sociale, per il sostegno ai redditi, per la qualità della vita.

Tra le pregevoli iniziative della Cooperativa Di Vittorio mi preme sottolineare il Fondo di Solidarietà istituito nel 2007, alimentato da tutti i soci. Si tratta di una modalità originale di aiuto alle famiglie in difficoltà attraverso una collaborazione tra cooperazione di abitanti e cooperazione sociale che sarebbe opportuno replicare anche in altre realtà.

Le cooperative di abitanti sono riuscite a Torino, ma anche in molte parti del territorio nazionale, ad esprimere un protagonismo ed una capacità di investimento in grado di offrire sia abitazioni in proprietà che in affitto, a condizioni di favore rispetto al mercato.

Il modello di offerta che noi rappresentiamo basato sullo scambio mutualistico, sulla partecipazione dei soci, sull'affidabilità e sulla convenienza, si sta affermando anche in questa fase di crisi economica e di caduta preoccupante dell'etica pubblica, come impresa efficiente, radicata sul territorio, sostenuta da consenso sociale e da buoni rapporti con le istituzioni.

Le cooperative di abitanti affrontano la difficile congiuntura pensando al futuro con la consapevolezza non solo di poter superare le difficoltà del momento, ma altresì di potersi preparare adeguatamente a fronteggiare le sfide che gli straordinari cambiamenti ai quali stiamo assistendo propongono.

Il punto di forza della cooperazione sta anche nella capacità di fare rete, di rappresentare un sistema diffuso e riconoscibile nel Paese.

Alla cooperativa Di Vittorio va il ringraziamento e il plauso dell'Associazione Nazionale per la qualità e la serietà del lavoro che svolgono.

Luciano Caffini

Presidente
Legacoop Abitanti

> IL CONCETTO DI “INSIEME” NELL’ABITARE

In fase di costruzione del nostro primo bilancio sociale abbiamo a lungo discusso sulla necessità di trovare un elemento unificante capace di trasmettere i valori che normalmente identificano l’impresa cooperativa e al tempo stesso, di caratterizzare le peculiarità di una cooperativa edilizia a proprietà indivisa. Abbiamo scelto un’immagine semplice, il concetto di “insieme”, perchè in grado di evocare la condivisione della missione della Cooperativa e, allo stesso modo, di sottolineare la peculiarità del modo di abitare promosso dalla Cooperativa: la partecipazione al godimento di un bene, patrimonio comune di tutti i soci.

La successione delle diverse sezioni, che compongono il presente bilancio, rimandano ognuna ad una diversa declinazione di questo concetto: “crescere insieme” racconta una storia iniziata quarant’anni fa con la conquista del diritto a realizzare il primo intervento a Torino, le forme di auto-organizzazione dei soci, il sostegno alle migliaia di lavoratori affluiti, specie dal sud Italia, in cerca di futuro. Da allora la nostra Cooperativa è cresciuta accogliendo anno dopo anno nuovi soci e distinguendosi come una delle più dinamiche cooperative a proprietà indivisa a livello nazionale.

“Decidere insieme”, “abitare insieme”, “costruire insieme”, “agire insieme” e ancora, “programmare insieme” richiamano i principi fondativi della condivisione, della democrazia e della responsabilità che in questi anni hanno caratterizzato le scelte della Cooperativa Di Vittorio: innanzitutto della responsabilità verso tutti i soci, assegnatari di un alloggio o in attesa di riceverne uno, nel momento in cui si progettano gli interventi, si definiscono gli standard qualitativi delle unità abitative e si promuovono forme di integrazione tra nuovi e vecchi residenti. Insieme, siamo diventati un punto di riferimento regionale e nazionale per l’edilizia a proprietà indivisa contribuendo a risolvere i problemi di molte famiglie in cerca di una casa; con noi sono cresciuti imprese, professionisti e artigiani che ci supportano per progettare e realizzare alloggi con crescente attenzione al rispetto dell’ambiente e al risparmio energetico.

Con la stessa responsabilità e con la stessa serietà affrontiamo le sfide del futuro, osservando il cambiamento della società, provando ad anticipare l’emergere di nuove esigenze, e intervenendo per offrire un supporto alle famiglie che insieme a noi intendono condividere i principi e i valori che da quarant’anni ci distinguono e ci hanno fatto crescere.

Massimo Rizzo

Vice Presidente
Cooperativa “G. Di Vittorio”

Il diritto di associazione è senza dubbio fra i diritti fondamentali del cittadino e una delle espressioni più chiare delle libertà democratiche.
Il diritto di associazione è anzi il presidio più sicuro della libertà della persona umana, la quale tende in misura crescente a ricercare la via del proprio sviluppo, della propria difesa, e d'un maggiore benessere economico e spirituale, specialmente nella libertà di coalizzarsi con altre persone, in aggruppamenti sociali, professionali, cooperativi, politici, religiosi, culturali, sportivi e d'ogni alto genere, aventi interessi od ideali comuni od affini. [...]
Tale diritto dev'essere riconosciuto a tutti i cittadini d'ambo i sessi e d'ogni ceto sociale, senza nessuna esclusione. Tuttavia, la Costituzione non può ignorare che se il diritto di associazione dev'essere garantito ad ogni cittadino, esso ha però un valore diverso per i differenti strati sociali.
Nell'attuale sistema sociale, infatti, la ricchezza nazionale è troppo mal ripartita, in quanto si hanno accumulazioni d'immensi capitali nelle mani di pochi cittadini, mentre l'enorme maggioranza di essi ne è completamente sprovvista. In tali condizioni, è chiaro che nei naturali ed inevitabili contrasti di interessi economici e sociali sorgenti fra i vari strati della società nazionale, il cittadino lavoratore ed il cittadino capitalista non si trovano affatto in condizione di eguaglianza. Il cittadino capitalista, basandosi sulla propria potenza economica, può lottare e prevalere anche da solo, in determinate competizioni di carattere economico. Il cittadino lavoratore, invece, da solo, non può ragionevolmente nemmeno pensare a partecipare a tali competizioni. Ne consegue che per il cittadino lavoratore la sola possibilità che esista – perché possa partecipare a date competizioni economiche, senza esserne schiacciato in partenza – è quella di associarsi con altri lavoratori, aventi interessi e scopi comuni, per controbilanciare col numero, con l'associazione e con l'unità d'intenti e d'azione degli associati, la potenza economica del singolo capitalista o d'una associazione di capitalisti.

[Tratto dalla relazione presentata alla III Sottocommissione dell'Assemblea costituente, ottobre 1946]

Giuseppe Di Vittorio

nato a Cerignola (FG), il 13 agosto 1892
bracciante

morto a Lecco, il 3 novembre 1957
padre della Costituente

CRESCERE INSIEME

"Per allevare un bambino
ci vuole un intero villaggio."

Detto Africano

IDENTITÀ

Missione e Valori

La Cooperativa Edilizia "*G. Di Vittorio*" aderisce alla Lega delle Cooperativa e ne condivide i valori e i principi fondanti, evidenziati all'interno della Carta elaborata da Legacoop nel 1995. I principi che la costituiscono hanno radici nella "Dichiarazione di identità cooperativa", approvata dall'Alleanza Cooperativa Internazionale al 31° Congresso di Manchester svoltosi nel 1995.
Orizzonte di riferimento nazionale, vivo e vitale, rimane la Costituzione italiana. In questo quadro, Legacoop ha elaborato valori propri e distintivi, a cui sono chiamate a far riferimento tutte le imprese cooperative aderenti.

Logo dell'Alleanza Cooperativa Internazionale

1. Libertà

La libertà dai vincoli dell'appartenenza politica e dai poteri economici e finanziari garantisce all'impresa cooperativa la possibilità di realizzare, con indipendenza e autonomia, ogni altro valore.

2. Sicurezza

L'impresa cooperativa costruisce il proprio sviluppo senza cedere a nessuna forma di sfruttamento del lavoro e delle persone, contrastando viceversa incertezza e precarietà e perseguendo un lavoro sicuro e di qualità.

3. Parità

L'impresa cooperativa adotta le politiche per le pari opportunità come uno strumento critico di successo, contro ogni forma di discriminazione, in particolare di genere, ritenendo che non può esserci una crescita equilibrata là dove c'è spreco di capitale umano. Tali politiche sono parte integrante della rendicontazione sociale dell'impresa cooperativa.

4. Dinamismo

L'impresa cooperativa è una presenza dinamica e competitiva, capace di essere sul mercato un punto di riferimento e di svolgere una funzione di calmiere dei prezzi dei beni e servizi offerti, di valorizzazione e qualificazione delle prestazioni di lavoro e delle attività di impresa.

5. Vicinanza

L'impresa cooperativa – in un mondo in cui i centri decisionali appaiono sempre più lontani – è un punto di riferimento vicino, capace di leggere i bisogni delle persone e delle comunità e di fornire di conseguenza risposte efficaci, promuovendo le capacità di auto-aiuto, nonché di contribuire a rendere effettiva e utile la pratica della partecipazione democratica.

6. Comunità

L'impresa cooperativa opera secondo i principi della responsabilità sociale, ovvero contempera le esigenze competitive con la cura dell'ambiente circostante, delle comunità in cui è inserita, delle persone che vi lavorano e di quelle che usufruiscono dei suoi servizi o acquistano i suoi prodotti. I rapporti e i bilanci sociali, o altre forme di rendicontazione, sono una prassi individuata per rendere conto di questo impegno.

7. Fiducia

L'impresa cooperativa, con i propri comportamenti, agisce in modo trasparente e onesto verso soci, fornitori, clienti, cittadini e consumatori. Con il proprio agire alimenta così le reti sociali e potenzia le capacità individuali, contribuendo a rafforzare un clima di fiducia e libera intraprendenza.

8. Equità

L'impresa cooperativa opera nel mercato perseguendo l'equità, ovvero l'equilibrio tra ciò che offre e ciò che riceve nel proprio interscambio con il contesto circostante.

9. Collaborazione

L'impresa cooperativa impronta il proprio atteggiamento alla reciproca collaborazione con le altre cooperative.

10. Solidarietà

L'impresa cooperativa considera la solidarietà un valore distintivo della relazione tra le persone, principio ispiratore dell'esistenza dell'impresa cooperativa e regola nei rapporti interni. La solidarietà, per l'impresa cooperativa, è anche autorganizzazione, capacità di fare insieme: per questo è considerata un valore, da riconoscere e sviluppare nelle comunità locali nelle quali è inserita. Solidarietà è, infine, per i cooperatori e le cooperatrici, impegno diretto, da tradurre in scelte e azioni concrete per aiutare le persone a superare le proprie difficoltà e costruire nuove opportunità per tutti e tutte.

IDENTITÀ

I nostri Obiettivi

"Lo scopo della Cooperativa è quello di ottenere, nell'ambito dell'oggetto sociale, tramite la gestione in forma associativa, a condizioni possibilmente migliori rispetto a quelle ottenibili sul mercato, il soddisfacimento dei propri bisogni abitativi, mediante l'assegnazione in godimento di unità immobiliari" (Art. 3 a Statuto Sociale)
La Cooperativa Edilizia "*G. Di Vittorio*" nasce, cresce e modifica nel tempo la propria organizzazione e modalità di intervento, per rispondere al proprio obiettivo originario: soddisfare il bisogno abitativo dei soci nel migliore modo possibile. Migliore rispetto ai costi, più favorevoli di quelli reperibili sul libero mercato, migliore per quanto concerne la qualità dell'abitare, le relazioni di vicinato, il rapporto con il contesto urbano e con l'ambiente, coerentemente con i propri valori distintivi.
In questo senso, l'azione e le scelte della Cooperativa Edilizia "*G. Di Vittorio*" sono guidate dai principi nei quali si riconosce.

Centralità del socio: la Cooperativa Edilizia "*G. Di Vittorio*" è uno strumento a servizio dei soci, nato per rispondere ai loro bisogni economici e sociali; agisce nel mercato con una funzione etico-sociale, sancita dalla Costituzione, coniugando le necessità del proprio sviluppo, fondamentale per il perseguimento degli obiettivi comuni, con la tutela e il rispetto dei soci e della comunità in cui opera.

Condivisione: lo scopo sociale della Cooperativa Edilizia "*G. Di Vittorio*" è perseguito attraverso la cooperazione e la condivisione.

> *Essere cooperativa indivisa vuol dire condividere non solo la proprietà, ma scegliere un modo diverso, solidaristico, di concepire la proprietà, gli spazi ed i modi di abitare.*

Partecipazione democratica: le scelte strategiche e gestionali della cooperativa avvengono attraverso il coinvolgimento diretto e la collaborazione tra i soci. Ogni socio della Cooperativa Edilizia "*G. Di Vittorio*" vanta i medesimi diritti ed ha il dovere di prendere parte attivamente, secondo le proprie possibilità, allo sviluppo della cooperativa.

Mutualismo e solidarietà: è il principio cardine su cui poggia l'agire della Cooperativa. Si tratta di mutualismo interno tra soci ed è caratterizzato dalla possibilità di assegnare in godimento gli alloggi al numero più alto possibile di soci. La cooperativa promuove, attraverso il Fondo di Solidarietà, il sostegno ai soci in difficoltà, intervenendo in favore di situazioni di disagio economico.

Intergenerazionalità: la Cooperativa Edilizia "*G. Di Vittorio*" è costantemente proiettata verso il futuro, adoperandosi per programmare gli investimenti, reinvestendo le risorse a disposizione per accrescere il patrimonio comune, trovando soluzioni alle richieste che provengono dai soci attuali, con un'attenzione alle future esigenze delle nuove generazioni. In questo senso la qualità degli interventi deve garantire una durata nel tempo, un costo contenuto di manutenzione e la garanzia della godibilità di un bene per l'assegnatario e la sua famiglia.

Ambiente: coniugare la sostenibilità sociale del modello di sviluppo e una sempre maggiore responsabilità verso l'ambiente, adeguando gli strumenti di progettazione e di intervento alle più avanzate tecniche di eco-compatibilità, risparmio energetico e basso impatto ambientale.

Integrazione culturale: la Cooperativa Edilizia "*G. Di Vittorio*" ha come obiettivo prioritario quello di costruire modelli di intervento, che mettano al centro la capacità di integrare le persone di diverse culture.

> *La Cooperativa sostiene l'eguaglianza tra ceti sociali, economici, etnici e religiosi, favorendo una comune condivisione dei principi della tolleranza e della coesione sociale.*

IDENTITÀ

La nostra Storia

La casa dei lavoratori

Le origini

La Storia della Cooperativa Edilizia "*G. Di Vittorio*" si intreccia con le trasformazioni economiche e sociali della città e della sua area metropolitana, dall'apice al declino della Torino industriale, fino agli sviluppi più recenti, caratterizzati dalla ricerca di opportunità di sviluppo alternative e di nuovi assetti sociali e urbanistici, non più modellati sulle esigenze, i tempi ed i ritmi della grande fabbrica. In quarant'anni la città ha fronteggiato i problemi di accoglienza e di integrazione degli immigrati provenienti da altre regioni del Paese, le ripercussioni dei processi di deindustrializzazione, l'affacciarsi di nuove richieste, in relazione al mutamento sociale, le recenti ondate migratorie dall'estero. La Cooperativa ha saputo crescere, adeguando nel tempo le risposte alle esigenze di una società in costante trasformazione, diventando un interlocutore fondamentale del sistema locale e uno strumento di autodeterminazione per tante persone, che rischiavano la marginalità.

Noi siamo una risposta ad un welfare che lo Stato non riesce più a sostenere, in questi anni siamo stati gli unici, in Piemonte, a rispondere a coloro che erano troppo ricchi per usufruire di una casa popolare e troppo poveri per permettersene una sul libero mercato.

Alla base della nascita della Cooperativa, più di quarant'anni fa, un problema tanto semplice quanto urgente, posto con forza dai nuovi cittadini immigrati: il bisogno della casa. Un problema che parte dalla fabbrica come luogo che lo ha creato, richiamando a Torino migliaia di immigrati, e che adesso lo subisce, saldandolo alle richieste di una diversa e più accettabile organizzazione del lavoro. Sull'onda di una stagione di forte conflittualità e di protagonismo operaio, nasce il movimento di rivendicazione della casa, che ha il primo momento di visibilità in quello che la storiografia ci ha consegnato come "i fatti di corso Traiano". Il 3 luglio del 1969 i Sindacati organizzano uno sciopero generale per protestare contro gli aumenti degli affitti e il massiccio ricorso agli sfratti, sciopero che culmina con scontri che mettono in luce la drammaticità della situazione. I protagonisti sono i ragazzi del Sud spesso respinti dai cartelli che recitavano "non si affitta ai meridionali", o marginalizzati nei quartieri dormitorio della città.

Per molti meridionali la prima casa che si trovava era una panchina davanti alla Stazione di Porta Nuova e nei giardini di Piazza Carlo Felice

La Cooperativa Edilizia "*G. Di Vittorio*" prende forma in quegli anni, affondando le sue radici nelle rivendicazioni del movimento operaio, nella volontà delle persone di unirsi e cooperare per costruire insieme un futuro attraverso la partecipazione, la mobilitazione e l'auto-organizzazione per rispondere al bisogno primario della casa e, più in generale, al desiderio di autodeterminazione dei valori pieni di cittadinanza sociale.

Il movimento nasce e cresce in modo spontaneo all'interno delle fabbriche, dove, autonomamente, si costituiscono embrioni di cooperative a proprietà indivisa attraverso la raccolta di iscrizioni tra i lavoratori. Complice la mancanza di organizzazione e di struttura, queste cooperative di fabbrica rimangono per lungo tempo senza sbocchi, e solo grazie all'intervento della Lega delle Cooperative si riesce a compiere il salto di qualità in termini di visibilità e di efficacia, attraverso la costituzione di un'unica realtà.

Si è fatta una scelta politica a livello di territorio torinese e piemontese: anche se in quel momento "l'indivisa" era una necessità portata avanti soprattutto dalla sinistra, rappresentava comunque un'esigenza comune. Per questa ragione si è deciso di creare una cooperativa unitaria che rappresentasse tutte le sensibilità.

La Cooperativa Edilizia "*G. Di Vittorio*" nasce così nel 1972 dalla fusione di tante piccole cooperative, sorte all'interno di fabbriche come la Ilte, la Morando, la Comau, la Fiat. L'unione di tutte queste esperienze porta in dote un patrimonio di oltre 5.000 simpatizzanti di cui alcuni diverranno nel tempo i primi soci assegnatari.

Contestualmente, le lotte per la casa contribuiscono a modificare il quadro di regolazione a livello nazionale e regionale. Nel 1971, il Parlamento approva la Legge n. 865 (Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica), diretta a sostenere la crescita dell'edilizia sociale, attraverso la ridefinizione dei criteri per l'espropriazione delle aree di pubblica utilità e la predisposizione di programmi di costruzione di alloggi destinati, tra ■ ■ ■

IDENTITÀ

l'altro, all'edilizia agevolata. Ma è a livello piemontese che, qualche anno dopo, grazie alla Legge Regionale n. 28 del 1976, l'edilizia a proprietà indivisa trova l'occasione per il suo consolidamento. La Legge Regionale 28, specificamente indirizzata alle cooperative a proprietà indivisa, stabilisce due diverse forme di agevolazione: un contributo in conto capitale per sostenere l'acquisizione delle aree ed uno in conto interessi, che abbatte i tassi al 3%, in un momento storico nel quale i tassi viaggiano a due cifre (arrivando, qualche anno dopo, fino al 20%).
Grazie alla norma regionale, le cooperative riescono ad avviare i primi interventi, con la garanzia di praticare ai soci canoni ad un prezzo mediamente più basso del 40%, rispetto a quello del libero mercato e vicino a quello dell'edilizia pubblica.

> *Senza l'intervento della Regione i canoni avrebbero superato la metà di un salario medio di allora.*

Grazie a questi interventi, il Piemonte ha sviluppato uno dei grandi patrimoni immobiliari di proprietà indivisa, un patrimonio di qualità, sparso su tutto il territorio, che ha consentito di dare una risposta al profondo bisogno di case dovuto ai flussi migratori degli anni '50 e '60.

I primi interventi: una casa per chi ne ha bisogno

I primi due interventi della Cooperativa Edilizia "*G. Di Vittorio*", situati entrambi alla periferia nord di Torino, vengono terminati tra il 1979 e il 1980. Il primo, il "villaggio uno", composto da quattrocentoquarantotto alloggi in via Reiss Romoli e il secondo, da duecentoquaranta, nelle quattro semitorri vicino all'ingresso dell'Autostrada Torino Milano.
Queste prime realizzazioni rispondono all'estremo bisogno di alloggi in tempi brevi, di conseguenza le scelte, compiute in fase progettuale, premiano soluzioni essenziali ed economiche, anche se dalle linee architettoniche innovative, basate sulla tecnologia "a tunnel", largamente diffusa nell'edilizia pubblica francese.

Gli alloggi sono grandi e composti da tre camere da letto, doppi servizi, soggiorno e cucina abitabile, ma la qualità di alcuni aspetti è approssimativa. L'urgenza di fornire un'abitazione al maggior numero di soci possibili, in tempi rapidi, va talvolta a scapito dell'attenzione nei confronti delle finiture e dei materiali degli interni. Inoltre, la cooperativa, ancora giovane, fatica a far fronte agli investimenti e infine i finanziamenti regionali – pure importanti – restano piuttosto limitati. Nonostante con questi limiti, la realizzazione dei primi interventi rappresenta un traguardo importante per la Cooperativa ed un segnale ai molti iscritti e a quanti ancora cercano una soluzione al problema della casa. Le prime grandi realizzazioni rappresentavano la risposta più adatta alla necessità di dare una casa ai lavoratori, il numero di alloggi costruiti per ogni intervento doveva, dunque, essere elevato.

> *Ci si era iscritti per fiducia, ma pochi credevano che alla fine saremmo riusciti a realizzare le case. Una volta costruite decidemmo le assegnazioni e le riserve. Tutti volevano questi appartamenti, nonostante si dovessero pagare tanti soldi per l'epoca: centomila lire.*

In queste prime fasi, l'organizzazione della cooperativa è caratterizzata da una fortissima tendenza all'autogestione da parte dei soci. Così nascono i Comitati di Gestione, sul modello dei consigli di fabbrica, così si scelgono i delegati di scala – prime figure di riferimento per tutti i condomini – o vengono divisi i compiti da assegnare ai diversi settori.
I soci si organizzano anche per effettuare servizi di ronda e per presidiare i cantieri dall'occupazione abusiva degli spazi. L'organizzazione riflette la volontà di una partecipazione comune alla progettazione degli interventi e segnala la presenza, anche se non maggioritaria, di un'idea diversa dell'abitare, improntata ad un ideale di condivisione degli spazi e di alcuni beni.

> *Alcuni, i più puri tra i tanti soci, pretendevano che ci fosse nel locale comune un solo televisore e di comprare le lavatrici in comune, insomma di centralizzare tutto, avendo così un risparmio e contrastare il capitalismo ladro.*

Gli anni '80: l'evoluzione degli interventi

Se le prime grandi realizzazioni rappresentavano la risposta più adatta alla necessità di dare una casa ai lavoratori, nel corso degli anni Settanta la Cooperativa consolida la sua presenza sul territorio e modifica, progressivamente, le modalità operative, aprendo una seconda fase di attività, favorita tanto dalle innovazioni normative quanto dai mutamenti della domanda abitativa. Sotto il profilo normativo, l'approvazione del piano nazionale decennale per la casa (Legge 457 del 1978) dà nuova linfa all'attività edilizia, mentre le agevolazioni previste dalla Legge Regionale 28, sostengono fortemente gli interventi delle cooperative a proprietà indivisa.

PROPRIETÀ INDIVISA

LA COOPERATIVA DI VITTORIO COME STRUMENTO DI DEMOCRAZIA E PARTECIPAZIONE

A cavallo tra gli anni Settanta e Ottanta si costruiscono circa 900 alloggi, tutti situati nella prima cintura di Torino, in nuove zone di espansione urbanistica: Settimo, Borgaro, Grugliasco, Collegno, Nichelino. Sono anni in cui l'emergenza casa si riduce e, con il venir meno dell'urgenza, inizia a mutare tanto la composizione sociale della base associativa, quanto la domanda di alloggi. La Cooperativa segue il cambiamento attraverso progressive innovazioni nel modo di costruire e, più in generale, nella progettazione degli interventi. Questi hanno dimensioni più ridotte, la costruzione di pochi grandi complessi abitativi lascia spazio ad un alto numero di cantieri, composti di poche decine di alloggi ognuno. In questo modo vengono soddisfatte le richieste dei soci, che avevano fatto crescere la cooperativa nelle fabbriche del sistema metropolitano, migliorando contemporaneamente la qualità delle realizzazioni. ■ ■ ■

IDENTITÀ

La vera evoluzione si registra a metà degli anni Ottanta, con l'abbandono dell'architettura "a tunnel" e l'approdo verso forme di costruzione più tradizionali. Gli interventi si riducono di portata rispetto all'inizio, ci si concentra maggiormente su palazzine di 3 o 4 piani, di qualità decisamente superiore. La Cooperativa Edilizia "*G. Di Vittorio*" in questo periodo realizza circa 400 alloggi sparsi in tutta l'area metropolitana.

> *Possiamo dire che il passaggio da una maggiore cura della quantità all'attenzione per la qualità dell'architettura della casa e' stata anche e soprattutto una spinta che è arrivata dal basso.*

A livello organizzativo, i Comitati di autogestione lasciano progressivamente il campo a forme più strutturate di rapporto tra soci e Organi della Cooperativa. Con l'aumento del numero di interventi e il crescere della complessità nella gestione, vengono individuati all'interno della Cooperativa, responsabili di zona e amministratori. La partecipazione dei soci alla gestione dei condomini non viene meno, giacché i soci, o i Consiglieri di amministrazione preposti, continuano ad avere un rapporto con i più volenterosi per risolvere i problemi di ordinaria amministrazione e non solo.

Gli anni '90: l'evoluzione imprenditoriale della Cooperativa

L'integrazione tra le risorse derivanti dal piano decennale nazionale per la casa (L.457/71) e le politiche regionali di agevolazione per le cooperative a proprietà indivisa (Legge Regionale 28/76), consentono alla Cooperativa di crescere e di strutturarsi.
Ma il punto di svolta è rappresentato dalla fine del piano per la casa, che vede il suo ultimo bando nel 1994. Da quel momento, le politiche di edilizia sociale si sviluppano attraverso bandi (contratti di quartiere, piani di recupero urbano, eccetera) che presuppongono la disponibilità delle aree edificabili a carico degli operatori. Contestualmente, le risorse a disposizione della Regione Piemonte e previste dalla Legge regionale 28 sono sempre più esigue, tant'è che per fare fronte alla crescita delle spese e rispondendo ad una sollecitazione che viene da parte del mondo cooperativo, la Regione, attraverso la Legge 179 del 1992 offre, alle cooperative di abitanti a proprietà indivisa, la possibilità di assegnare in proprietà una parte del proprio patrimonio ai soci, consentendo, in questo modo, l'afflusso di nuove risorse da reinvestire nei nuovi interventi.
Per effetto di tali fenomeni concomitanti, a partire dai primi anni '90, essere cooperativa o impresa privata, non fa più alcuna differenza per ottenere finanziamenti pubblici; la competizione è allargata a tutti gli operatori, senza distinzione di mission, natura giuridica o altro. La Cooperativa deve acquisire le aree, per edificare e partecipare ai bandi, ma la disponibilità delle aree non è garanzia di assegnazione dei finanziamenti.

Borgaro, Via Perotti - 48 alloggi per anziani

> *Lì fu necessario fare il passaggio da cooperativa che organizza l'utenza ad un soggetto che doveva agire imprenditorialmente sul territorio.*

In questo senso, la Cooperativa Edilizia "*G. Di Vittorio*" dev'essere in grado di realizzare grandi investimenti, assumendone completamente il rischio di impresa. Da quel momento in avanti la Cooperativa ha colto tutta una serie di opportunità di finanziamento che si sono presentate all'orizzonte. Dopo il salto di qualità nel costruire degli anni Ottanta, la Cooperativa consolida la propria struttura economica e finanziaria e migliora la capacità di muoversi sul mercato, sfruttando le opportunità presenti. La Cooperativa Edilizia "*G. Di Vittorio*" cresce, come soggetto imprenditoriale, non a scapito della propria missione originaria – il soddisfacimento del bisogno primario della casa ma proprio per continuare a perseguirla in un contesto normativo, economico e sociale profondamente mutato.

PIANTA PIANO TIPO Borgaro "anziani"

IDENTITÀ

Dalla fine degli anni '90 si apre pertanto una nuova fase di sviluppo, in cui la Cooperativa da un lato si fa "più impresa", dall'altro segue l'evoluzione della domanda abitativa, orientandosi ad una diversa progettazione focalizzata non solo sulla qualità dell'abitazione, ma sulla qualità dell'abitare a 360°. Quindi una progettazione rivolta anche alle forme di integrazione tra gli interventi ed all'inserimento nel contesto urbano. Non a caso, la Cooperativa Edilizia "*G. Di Vittorio*", in anticipo su altri soggetti, inizia a realizzare case destinate alle fasce di popolazione più anziana, posizionate nel centro dei paesi e delle città -per migliorare l'accesso ai servizi- e dotate di unità abitative piccole e funzionali con una prevalenza di spazi comuni.
La Cooperativa progetta interventi per utenze specifiche, per fasce di popolazione più vulnerabili.

Questi progetti sono un elemento di servizio alla comunità.
Progettare la qualità dell'abitare rappresenta una rivoluzione rispetto al passato: l'attenzione si sposta dall'individuo e dall'unità immobiliare alla comunità, alle relazioni di vicinato e al coinvolgimento costante dei soci. La Cooperativa si configura come uno spazio aperto che favorisce lo sviluppo delle relazioni tra le persone. Gli amministratori stessi non sono burocrati esterni, ma soci della cooperativa. Cresce, in questo senso, un modello innovativo di intervento elaborato grazie all'esperienza di anni di lavoro, che premia il coinvolgimento continuo dei soci assegnatari, che favorisce la gestione collettiva degli spazi comuni, che promuove la collaborazione con cooperative sociali, attive ad esempio nell'ambito dell'animazione territoriale e dirette all'educazione dei giovani.

> *Alle nostre case ci si affeziona perché i rapporti che si sviluppano tra le persone sono più solidi*

In Cooperativa esiste l'effetto villaggio, ci si frequenta, si fanno le cene condominiali e quando qualcuno deve lasciare l'alloggio è sempre una piccola tragedia.

Il presente e le sfide per il futuro

Agli inizi del 2000 la Cooperativa Edilizia "*G. Di Vittorio*", insieme ad altri operatori, prende parte al più grande progetto di riqualificazione urbana, che Torino abbia mai promosso: Spina 3. Si tratta di un gigantesco intervento di riordino urbanistico, destinato al recupero di un'area, un tempo occupata dalle industrie pesanti torinesi, che, a seguito dei processi di deindustrializzazione, era divenuta un "buco nero nella città", e una possibile fonte di degrado per le aree circostanti. In quest'area la Cooperativa si rende protagonista della costruzione di uno dei villaggi olimpici destinati all'accoglienza dei media per Torino 2006. Con l'edificazione della Torre Antonino Monaco viene realizzato il palazzo residenziale più alto di Torino, elemento caratterizzante del volto nuovo di una città in trasformazione. All'interno di Spina 3 la Cooperativa Edilizia "*G. Di Vittorio*" e la Cooperativa Edilizia San Pancrazio realizzano circa 1600 alloggi che già contengono principi costruttivi di eco-sostenibilità. Ed è proprio a Spina 3 è insediato dal 1996 l'Environment Park, il parco tecnologico per la ricerca sull'ambiente e l'energia alternativa, che diventa presto partner progettuale della Cooperativa Edilizia "*G. Di Vittorio*", influenzandone le scelte costruttive. La sensibilità verso l'ambiente e le nuove tecnologie sul risparmio energetico e la bioedilizia rappresentano una nuova sfida per la Cooperativa. Si tratta di cambiamenti, in grado di ridurre l'impatto ambientale delle costruzioni e favorire grandi risparmi nei consumi delle famiglie di soci, che andranno a vivere nei nuovi alloggi. Ancora una volta, le scelte sono mirate al miglioramento degli interventi con attenzione ai bisogni ed alle problematiche del presente e con uno sguardo rivolto al futuro. Ciò comporta scelte difficili: gli investimenti in bioedilizia sono elevati e la Cooperativa deve contemperare il desiderio di migliorare la qualità e la sostenibilità degli interventi, con la necessità di contenere i costi per non gravare sui canoni. In questo senso, si è dato un impulso deciso allo sviluppo degli isolanti, sperimentando soluzioni innovative, anche su infissi e vetri, che hanno portato vantaggi importanti, sul fronte energetico, riuscendo comunque a contenerne i costi. Si tratta di interventi durevoli, che non richiedono particolare manutenzione e che hanno l'obiettivo di offrire un risparmio ai soci ed un beneficio alla collettività: la diminuzione della CO_2 emessa.
Si è aperta, dunque, una nuova fase, che porterà, nei prossimi anni, la Cooperativa a sperimentare forme sempre più sofisticate di progettazione e costruzione, con l'obiettivo di produrre impatti minimi sull'ambiente, coniugando così la sostenibilità architettonica ed energetica con quella sociale, primo obiettivo della Cooperativa. Nell'arco di trent'anni la Cooperativa Edilizia "*G. Di Vittorio"* ha saputo offrire le risposte più adeguate al mutamento sociale, migliorando costantemente la qualità delle realizzazioni, in linea con le richieste che provenivano dai soci e favorendo la piena integrazione dei soci nei nuovi insediamenti, attraverso la capacità di dialogo e confronto. L'importante lavoro svolto fino ad oggi fa della Cooperativa Edilizia "*G. Di Vittorio*" il punto di riferimento per l'edilizia sociale nel sistema metropolitano torinese.

> *Un modello da imitare fondato su persone che condividono un progetto sociale basato sulle forme solidaristiche di sviluppo della comunità.*

L'impresa cooperativa pone al centro del proprio agire la responsabilità sociale verso le persone, la comunità l'ambiente. Questo impegno deve essere sempre più visibile, diffuso e aggiornato, anche grazie allo sviluppo e l'utilizzo crescente degli strumenti di rendicontazione.

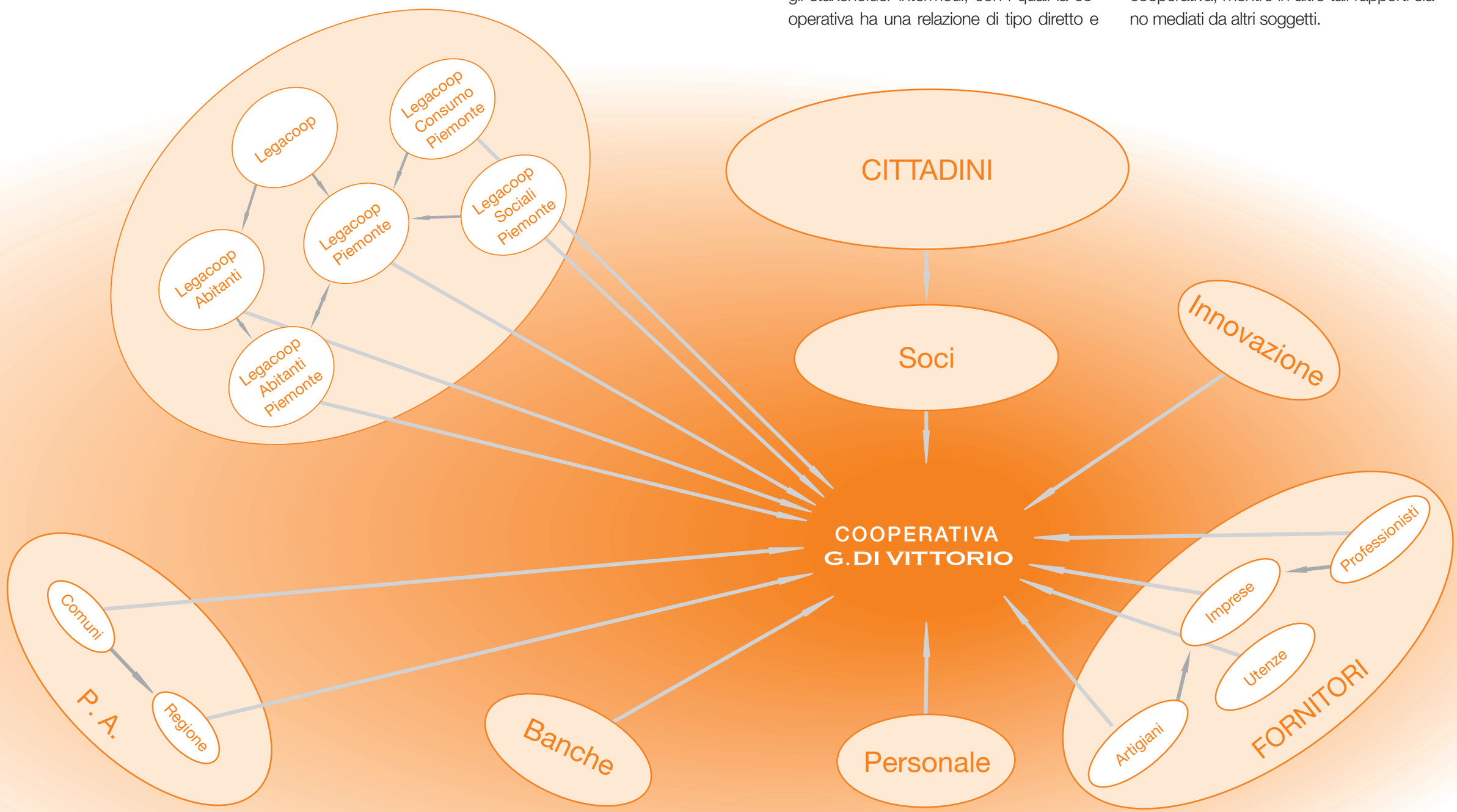
Acquerello del Professore Aimaro Isola, progettista di parte della Spina 3 - Torino

IDENTITÀ

Mappa degli Stakeholder

intermedi e finali della cooperativa

La pluralità di portatori di interesse della Cooperativa *G. Di Vittorio* si differenzia ed è classificabile in vari modi: interni (dipendenti, soci) ed esterni (Enti Locali, cittadini, fornitori, collettività in senso ampio); forti e deboli, che hanno una relazione diretta con la cooperativa o mediata attraverso altri enti. A seconda del grado diretto, o meno, di interlocuzione, rispetto all'attività della Cooperativa, si individuano due macro categorie: gli stakeholder intermedi, con i quali la cooperativa ha una relazione di tipo diretto e gli stakeholder finali, con i quali la relazione è di tipo indiretto, con una ricaduta mediata attraverso l'intervento dei portatori d'interesse intermedi. La mappatura dei portatori di interesse deriva dall'analisi dell'attività della cooperativa. La posizione di alcuni portatori di interesse evidenzia come alcuni gruppi (artigiani, progettisti, partner di innovazione, cooperative di consumo e sociali) in alcune situazioni, abbiano dei rapporti diretti con la cooperativa, mentre in altre tali rapporti siano mediati da altri soggetti.



SOCI

Evoluzione della base associativa

Tra il 1972 e il 2010 durante 38 anni di storia della Cooperativa *"G. Di Vittorio",* il numero dei soci è cresciuto progressivamente fino a raggiungere quota 8.052 nel corso del 2010. L'aumento regolare e costante che si è registrato fino alla prima metà degli anni '90 ha subito una brusca accelerazione nel corso degli ultimi 15 anni, portando il numero di soci dai 2.075 del 1995 ai 5.959 del 2005, per superare gli 8000 nel 2009.
Questo cambiamento coincide con l'approvazione del nuovo Piano Regolatore della Città che segna dal 1995 l'avvio di un ampio disegno di trasformazione urbana e il tentativo di recuperare le aree industriali abbandonate a seguito dei processi di deindustrializzazione degli anni Ottanta.
Il ritorno a Torino, dopo i forti processi di urbanizzazione delle periferie (prima e seconda cintura), segna così un rilancio dell'interesse nei confronti della Cooperativa, un rinnovato entusiasmo e una rinnovata fiducia nella capacità della Cooperativa di offrire case di qualità per i soci.

Figura 1 Numero dei soci tra il 1974 e il 2009

Sotto il profilo del luogo di nascita dei soci, l'evoluzione della cooperativa riflette l'andamento e la stabilizzazione dei flussi migratori verificatisi in Italia negli ultimi 35 anni. La percentuale di soci nati nell'Italia meridionale aumenta fino al 1983 per poi diminuire costantemente. Tra il 1990 e il 1992 la percentuale maggiore di soci della cooperativa è nata nelle regioni dell'Italia Nord Occidentale. Diminuisce progressivamente la percentuale di soci nati nel Nord est e nell'Italia centrale: aree del Paese che fino all'inizio degli anni '80 erano luoghi da cui si emigrava, si sono lentamente arricchite.

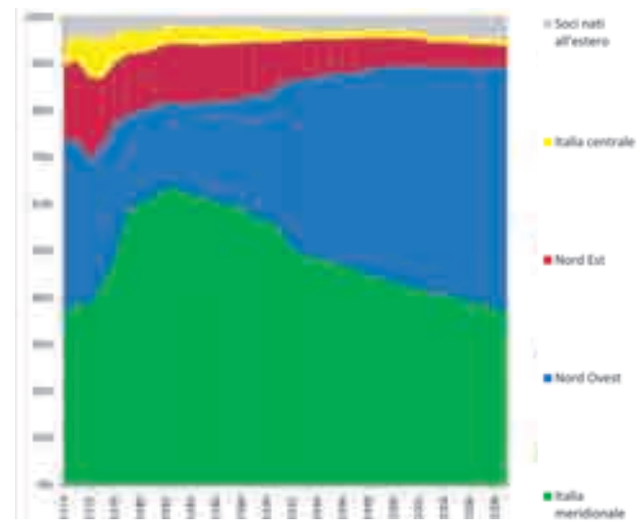


Figura 2 Suddivisione percentuale dei soci per luogo di nascita tra il 1974 e il 2009.

Interessante notare la sostanziale stabilità della percentuale di soci nati in altri paesi; i dati raccolti riflettono 2 fenomeni migratori che si sono "incrociati" nel corso degli anni: fino alla fine degli anni '90 è significativa soprattutto la percentuale di emigranti italiani nati all'estero che sono tornati in Italia con le famiglie dalla Libia (Nord Africa), dall'Istria (Europa Orientale) e altri che hanno deciso di tornare dalla Francia, dal Belgio e dalla Germania (Europa occidentale).

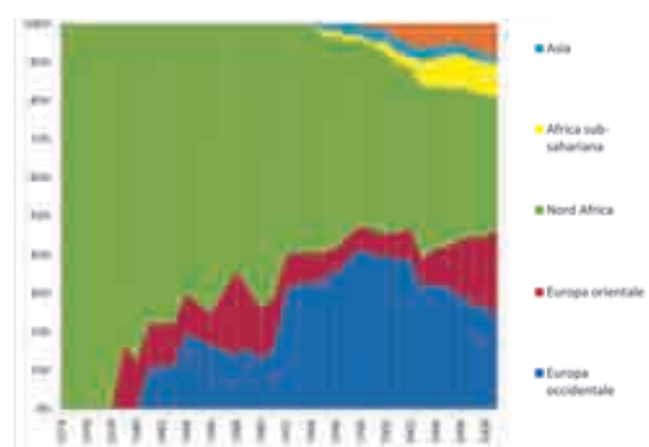


Figura 3 Suddivisione percentuale dei soci nati all'estero per luogo di nascita, tra il 1974 e il 2009

Dalla fine degli anni '90, tra i soci nati all'estero, aumenta invece la percentuale di persone di nazionalità straniera. Soprattutto a partire dal biennio 2002 / 2004 sempre più la *G. Di Vittorio* si connota come risposta alla domanda di alloggi da parte delle nuove generazioni di migranti; al pari di quanto accaduto all'inizio della storia della cooperativa, la *G. Di Vittorio* si distingue come strumento di integrazione sociale e sostegno per le fasce più deboli di popolazione.

SOCI

Evoluzione dei Soci Assegnatari

(1983, 1992, 2001, 2010)

Si è ritenuto opportuno integrare l'analisi dei dati sul totale dei soci focalizzando l'attenzione sui soci assegnatari in 4 anni particolari: 1983, 1992, 2001 e 2010. Questi anni possono rappresentare in modo sintetico l'evoluzione della domanda abitativa e della risposta che la Cooperativa *G. Di Vittorio* è stata in grado di fornire nel tempo: da un periodo in cui l'obiettivo principale era costruire il numero maggiore di alloggi, nel minor tempo possibile, si è arrivati alla fase attuale, in cui il singolo intervento cerca di coniugare la quantità con la qualità dell'abitazione e la qualità dell'ambiente in cui gli interventi sono inseriti.

I dati permettono di descrivere – seppure in modo parziale – come è cambiato nel corso degli anni il "socio tipo" della Cooperativa *G. Di Vittorio*, fotografato nel momento più importante della vita sociale: **l'assegnazione dell'alloggio.**

Dal punto di vista del reddito del nucleo familiare (figure 4 e 5), si tratta di un "socio" che, nel corso degli anni, ha visto aumentare le proprie disponibilità economiche (il "picco" registrato nel 2001 è probabilmente dovuto alla particolare tipologia di alloggi assegnati ed alla loro localizzazione), mantenendo sostanzialmente invariata "la distanza" dal resto della popolazione dell'Italia settentrionale.

Figura 4 Reddito medio nucleo familiare (valori attualizzati al 2010)

* Elaborazione su dati del Bollettino Statistico della Banca d'Italia – I bilanci delle famiglie italiane.
I dati relativi al 2010 sono da intendersi come previsioni.

In particolare la figura 5 mostra come la dinamica dei redditi nel corso degli anni si sia diversificata: la fascia di reddito più importante, nel 1983, era quella tra i 10 e i 20.000 euro (74,1%), con solo tre tipologie di reddito. Dopo 27 anni, nel 2010, la classe immediatamente successiva (quella tra i 20 e i 30.000 euro) è passata dall'8,3% del 1983 al 31,4% e i soci assegnatari si distribuiscono su 5 diverse fasce di reddito.
Come interpretare questo cambiamento, oltre il generale arricchimento dei nuclei familiari dell'Italia settentrionale? Nella maggior parte dei casi la Cooperativa continua a rivolgersi a quelle fasce della popolazione che, se da un lato non possono accedere all'edilizia residenziale pubblica, perché in possesso di un reddito troppo elevato, dall'altro hanno difficoltà a comprare casa rivolgendosi al mercato privato. Negli ultimi anni, però, la *G. Di Vittorio* è stata capace di adattare la propria offerta abitativa ad una domanda più diversificata, riuscendo ad intercettare anche le necessità dei nuclei familiari in possesso di redditi relativamente più alti.

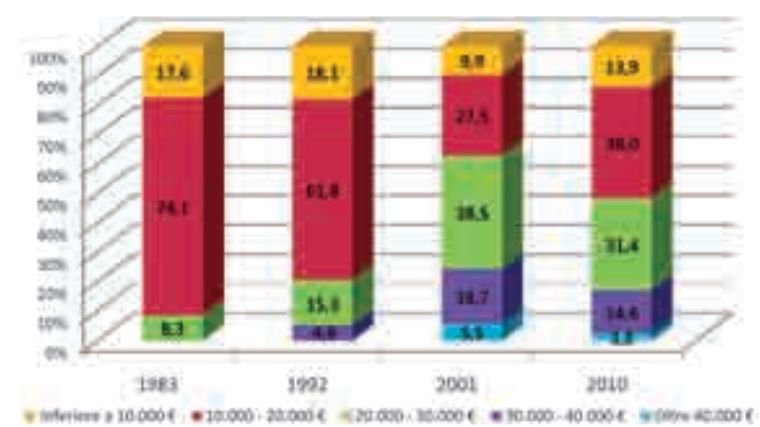


Figura 5 Suddivisione percentuale dei soci assegnatari per classe di reddito del nucleo familiare

(prezzi costanti al 2010)

Come evidenziato dalla figura 6, nel corso degli anni, la *G. Di Vittorio* è diventata una cooperativa sempre più rosa. La percentuale di socie, che si iscrivono, passa dall'8,8% del 1983 al 47,2 del 2010. È evidente come il dato rifletta il mutamento che si è verificato nella società italiana nel periodo preso in considerazione: da un lato il capo famiglia, non è più necessariamente un uomo (sono cambiati i ruoli all'interno dei nuclei familiari), dall'altro è aumentato il numero di donne sole con figli, che richiedono un alloggio.

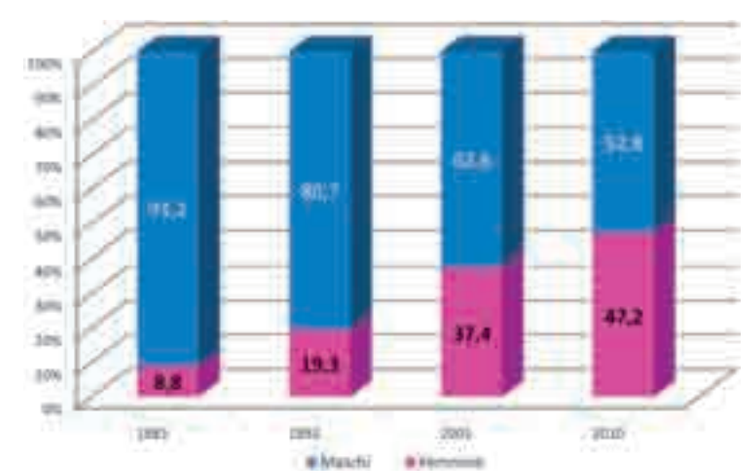


Figura 6 Suddivisione percentuale dei soci assegnatari per genere

(1983 – 1992 – 2001 - 2010)

SOCI

L'aumento del numero di nuclei familiari unipersonali è un dato che sembra andare oltre la tematica di genere (vedi figura 7): nel 1983 le persone sole erano meno dell'8% degli assegnatari, oggi rappresentano il 45% della popolazione esaminata.
È facile immaginare come questo cambiamento abbia influito profondamente sia sulle modalità di realizzazione degli interventi, sia sulle tipologie di servizi di cui un'area (e/o uno stabile) deve essere dotata per rispondere alle esigenze dei soci.
Nel 1983 il 48% dei nuclei familiari, cui la cooperativa consegnava le chiavi, era composto da almeno 4 persone, oggi questi rappresentano circa il 12% degli assegnatari, mentre nell'80% circa dei casi si tratta o di persone sole (45,1%) o di nuclei familiari composti da 2/3 persone (42,4%).

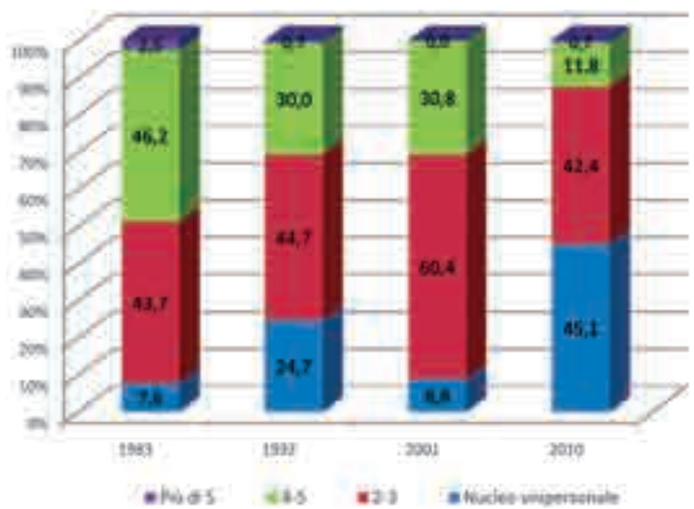


Figura 7 Suddivisione percentuale dei soci assegnatari per numero componenti il nucleo familiare in classi

Altro dato interessante è la suddivisione per classe di età dei soci assegnatari (figura 8). Negli anni la fascia che va dai 18 ai 35 anni e quella tra i 46 e i 55 anni rimangono sostanzialmente invariate: la prima varia tra il 32 e il 34% circa, la seconda si attesta tra il 18 e il 20% circa.
Il fatto che la classe di età dei "giovani" sia rimasta costante è interessante se si considera il processo di invecchiamento della società italiana, che si è verificato negli stessi anni. Forse si può dire che la *G. Di Vittorio*, oggi come nel 1983, è in grado di rispondere alla domanda abitativa di una parte delle coppie più giovani? Se ieri si trattava di operai e impiegati, con "poca anzianità" alle spalle e stipendi relativamente ridotti, oggi stiamo parlando di lavoratori precari e intermittenti che non riescono ad ottenere il mutuo?
Le variazioni più importanti riguardano, comunque, la classe di età tra i 36 e i 45 anni che vede diminuire il proprio peso percentuale: dal 43% del 1983 al 30,6% del 2010. Parallelamente, gli assegnatari con più di 55 anni triplicano il proprio numero, passando dal 6,6% del primo anno preso in esame al 17,4% del 2010.
Nel 1983 il 75% degli assegnatari aveva meno di 45 anni, si trattava cioè di persone nella fase centrale della propria vita lavorativa, oggi questa percentuale è pari al 64%: è sempre la maggioranza delle assegnazioni, ma – così come avviene in tutto il Paese - l'ago della bilancia sembra tendere lentamente verso le classi di età più avanzate.

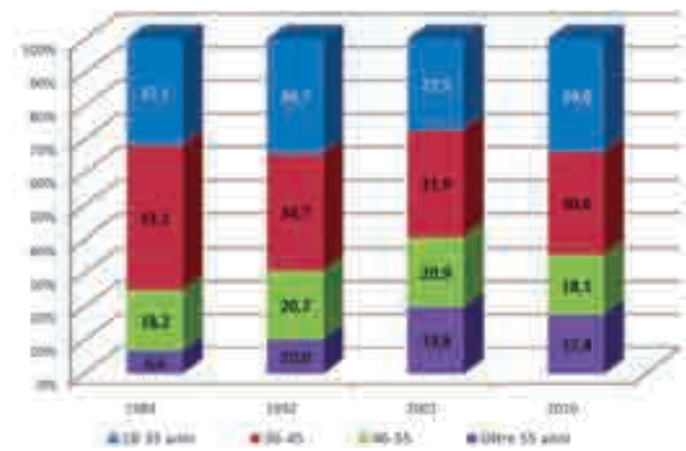


Figura 8 Suddivisione percentuale per classe di età dei soci assegnatari
(1983 – 1992 – 2001 - 2010)

Infine, sotto il profilo della posizione professionale, la figura 9 rappresenta ancora una volta la capacità della Cooperativa *G. Di Vittorio* di adattarsi ai mutamenti della società e della domanda abitativa. Quella che nel 1983 era essenzialmente una "cooperativa di operai" oggi è in grado di dare una risposta anche alle esigenze abitative dei pensionati, dei lavoratori privi di occupazione stabile, degli autonomi e dei commercianti.
Perché oggi questi lavoratori si rivolgono ad una cooperativa a proprietà indivisa? Probabilmente non c'è una sola risposta: da un lato è diminuita la capacità di impiegati, commercianti e lavoratori autonomi di comprare casa sul mercato privato, dall'altro la qualità delle abitazioni costruite dalla *G. Di Vittorio* è migliorata a tal punto da costituire un'alternativa da prendere in considerazione.

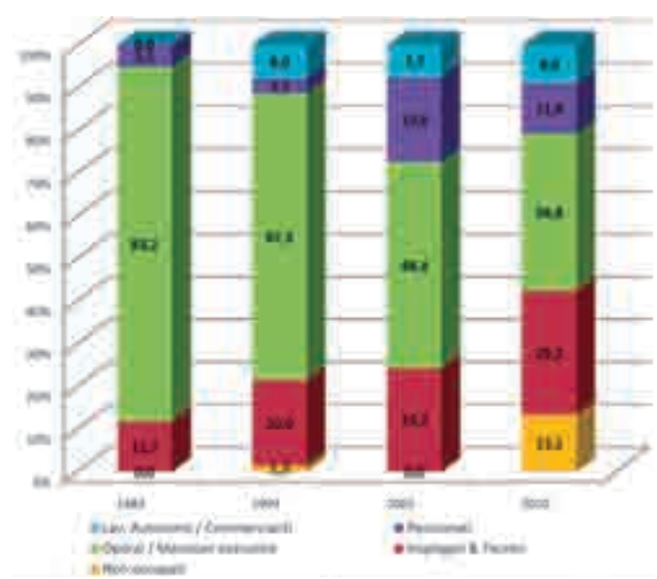


Figura 9 Suddivisione percentuale per posizione professionale del socio assegnatario
(1983 - 1992 - 2001 - 2010)

IL BILANCIO

Conto economico

La rendicontazione economica si pone l'obiettivo di individuare una serie di indicatori, utili a fornire una rappresentazione dell'attività della cooperativa soprattutto sotto il profilo quantitativo. In questa sezione del Bilancio Sociale si procede all'illustrazione del Conto Economico e all'analisi della creazione e distribuzione del Valore Aggiunto. Il parametro del valore aggiunto misura la ricchezza prodotta dall'azienda nell'esercizio, con riferimento agli interlocutori (stakeholder), che partecipano alla sua distribuzione.
I dati utilizzati sono tratti direttamente dal Bilancio, redatto nel rispetto delle norme civilistiche e verificato dagli organi di controllo.

	31-12-2009	31-12-2008	31-12-2007
A) Valore della produzione:			
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	4.963.158	4.410.929	4.274.769
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	1.521.052	1.767.217	1.662.691
5) altri ricavi e proventi	5.207.802	5.881.759	5.795.351
Totale valore della produzione	**11.692.012**	**12.059.905**	**11.732.812**
B) Costi della produzione:			
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	64.865	60.039	67.440
7) per servizi	5.777.658	5.199.248	4.814.848
8) per godimento di beni di terzi	96.351	93.134	94.694
9) per il personale	1.418.075	1.350.746	1.271.172
10) ammortamenti e svalutazioni	133.173	93.462	103.382
13) altri accantonamenti	885.622	814.824	835.595
14) oneri diversi di gestione	871.519	791.049	1.214.452
Totale costi della produzione	**9.247.263**	**8.402.502**	**8.401.583**
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	2.444.749	3.657.403	3.331.229
C) Proventi e oneri finanziari:			
15) proventi da partecipazioni da imprese controllate	23.855	18.971	19.336
16) altri proventi finanziari	175.314	295.454	280.115
17) interessi e altri oneri finanziari	2.907.985	4.365.262	4.126.543
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17)	-2.708.816	-4.050.837	-3.827.091
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie:			
18) rivalutazioni	0	31.624	0
19) svalutazioni	18.258	17.920	24.482
Totale delle rettifiche di valore di attività finanziarie (18 - 19)	**-18.258**	**13.704**	**-24.482**
E) Proventi e oneri straordinari:			
20) proventi	565.237	741.474	807.453
21) oneri	30.966	139.644	105.972
Totale delle partite straordinarie (20 - 21)	**534.271**	**601.830**	**701.481**
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D + - E)	251.946	222.100	181.136
22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate			
imposte correnti (IRAP)	69.702	67.217	61.268
23) Utile (perdita) dell'esercizio	**182.244**	**154.883**	**119.868**

Determinazione del valore aggiunto

Il processo di calcolo, basato sugli standard di rendicontazione previsti dal Gruppo di Studio per il Bilancio Sociale (GBS) e sui riferimenti normativi in materia, riclassifica i dati del conto economico, in modo da evidenziare la produzione e la successiva distribuzione del valore aggiunto (V.A.) agli stakeholder di riferimento.
La creazione e distribuzione del valore aggiunto evidenziano l'apporto dell'attività della cooperativa alla struttura socio-economica del territorio e la ripartizione delle risorse tra i portatori di interesse.
Il V.A. è una grandezza economica che deriva dalla riclassificazione del Conto Economico. Per V.A. si intende la differenza tra il valore economico generato dall'azienda ed i costi sostenuti per l'acquisizione di beni e servizi. È in sostanza il parametro che misura la "ricchezza" creata dall'azienda nello svolgimento della sua attività.
Il V.A. caratteristico lordo è dato dalla differenza tra i ricavi e i consumi intermedi, ossia i costi che non costituiscono remunerazione per gli interlocutori interni all'organizzazione (come il personale, i Soci o la Pubblica Amministrazione) e non vanno a favore del mondo associativo o della collettività. Il V.A. globale lordo è dato dalla somma tra il V.A. caratteristico lordo e le componenti straordinarie. Il V.A. globale netto si ottiene sottraendo gli ammortamenti al V.A. globale lordo. Vista la natura di cooperativa, si precisa che, nella composizione dei ricavi, sono compresi i contributi in conto esercizio.

	VAR% 07-09	2009	2008	2007
A) Valore della produzione:				
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	16,1	4.963.158	4.410.929	4.274.769
4) Altri ricavi e proventi	-9,8	6.728.854	7.648.976	7.458.042
Ricavi della produzione tipica	**-0,3**	**11.692.012**	**12.059.905**	**11.732.811**
B) Costi intermedi della produzione				
6) Consumi di materie prime,	-3,8	64.865	60.039	67.440
7) Costi per servizi	22,7	5.462.713	4.858.256	4.450.906
8) Costi per godimento di beni di terzi	1,7	96.351	93.134	94.694
10) Altri accantonamenti	6,0	885.622	814.824	835.595
11) Oneri diversi di gestione	-13,9	639.968	636.059	743.710
VALORE AGGIUNTO CARATTERISTICO LORDO	**-18,0**	**4.542.493**	**5.597.593**	**5.540.466**
C) Componenti accessori e straordinari				
12. +/- Saldo gestione accessoria	**-22,0**	**295.220**	**421.591**	**378.350**
Ricavi accessori	-22,2	313.478	439.511	402.832
- Costi accessori	-25,4	18.258	17.920	24.482
13 +/- Saldo componenti straordinari	**-26,5**	**515.407**	**601.830**	**701.481**
Ricavi straordinari	-30,0	565.237	741.474	807.453
- Costi straordinari	-53,0	49.830	139.644	105.972
VALORE AGGIUNTO GLOBALE LORDO	**-19,1**	**5.353.120**	**6.621.014**	**6.620.297**
- Ammortamenti della gestione per gruppi omogenei di beni	10,6	114.309	93.462	103.381
VALORE AGGIUNTO GLOBALE NETTO	**-19,6**	**5.238.811**	**6.527.552**	**6.516.916**

IL BILANCIO

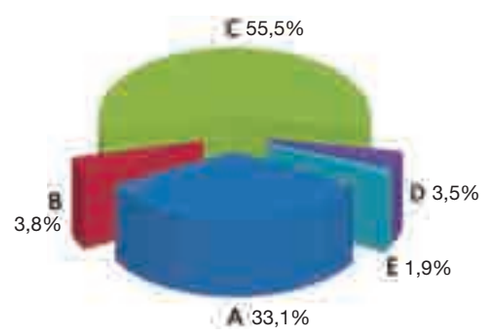
Distribuzione del valore aggiunto

Il Valore Aggiunto è una grandezza fondamentale, per rendere evidente l'effetto economico, che le attività della cooperativa hanno prodotto sui più importanti gruppi di stakeholders. L'analisi della sua distribuzione è elemento imprescindibile, per valutare i risultati conseguiti nei confronti dei portatori di interesse: in termini di benefici diretti e indiretti, di risorse distribuite e di utilità sociale realizzata.

	VAR% 07-09	2009	2008	2007
A) Remunerazione del personale	6,0	1.733.020	1.691.738	1.635.114
Personale non dipendente	-13,5	314.945	340.992	363.942
Personale dipendente	11,6	1.418.075	1.350.746	1.271.172
B) Remunerazione della Pubblica Amministrazione	-60,0	199.871	200.110	499.822
C) Remunerazione del capitale di credito	-29,5	2.907.985	4.365.262	4.126.543
Oneri per capitali a lungo termine				
soci finanziatori	5,8	436.980	429.043	413.219
banche (MUTUI)	-33,5	2.471.005	3.936.219	3.713.324
D) Remunerazione del capitale di rischio		0	0	0
Dividendi (utili distribuiti alla proprietà)		0	0	0
E) Remunerazione dell'azienda	52,0	182.244	154.883	119.868
+/- Variazioni riserve				
(Ammortamenti)	10,6	114.309	93.462	103.381
F) Liberalità esterne	215,0	101.382	22.097	32.188
VALORE AGGIUNTO GLOBALE NETTO	-19,6	5.238.811	6.527.552	6.516.916

Analisi della distribuzione del valore aggiunto

Il valore aggiunto globale netto rappresenta il risultato dell'attività della Cooperativa, secondo una riclassificazione, che suddivide convenzionalmente i nostri stakeholders in due grandi categorie: i soggetti che hanno contribuito a creare, in modo "diretto", la ricchezza, quali: soci assegnatari, imprese realizzatrici delle opere, fornitori di servizi, ecc. collocati nel prospetto di determinazione del valore aggiunto, e i soggetti destinatari della ricchezza prodotta. Il V.A. distribuito dalla Cooperativa *G. Di Vittorio* nel corso dell'esercizio 2009 è pari a € 5.238.811. Nel grafico seguente viene presentata la distribuzione del V.A. in termini percentuali.

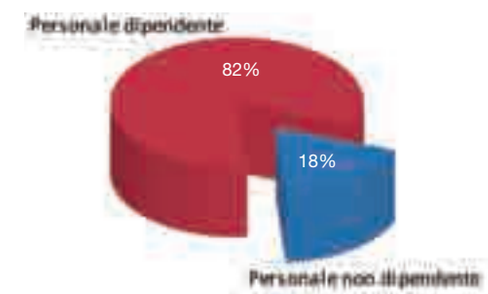


Distribuzione del Valore Aggiunto	2009
A - Remunerazione del personale	33,1
B - Remunerazione della Pubblica Amministrazione	3,8
C - Remunerazione del capitale di credito	55,5
D - Remunerazione dell'azienda	3,5
E - Liberalità esterne	1,9

I destinatari sono:

a) Il personale dipendente e non. L'importo è significativo, 1.733.020 €, il 33% del V.A., rappresenta l'organizzazione tecnica e amministrativa della Cooperativa, funzionale al raggiungimento degli obiettivi.
L'82% è distribuito al personale dipendente e dal 2007 ad oggi è cresciuto dell'11,6%.
Il 18% del personale non dipendente rappresenta il compenso di amministratori, sindaci e revisori della cooperativa. Dal 2007 ad oggi è calato del 13,5%.

Remunerazione del personale	**33,1**
Personale non dipendente	6,0
Personale dipendente	27,1



b) La pubblica amministrazione; in questa voce è stato evidenziato il carico fiscale sopportato dalla Cooperativa, 200.000 €, il 4% del V.A. Si evidenzia che la variazione rispetto al 2007, del 60% è dovuta alla diminuzione delle imposte relative all'ICI.

c) Gli enti finanziatori e i soci assegnatari – L'importo più significativo è rappresentato dagli oneri finanziari relativi ai mutui accesi con gli istituti di credito: 2.471.005 €, calati del 33% rispetto al 2007. I soci assegnatari, tramite il Fondo di Mutualità hanno conferito 436.980 €, in crescita (+5,8%) rispetto al 2007. Tale valore rappresenta la capacità della Cooperativa di autofinanziarsi.

Remunerazione del capitale di credito	**55,5**
Soci finanziatori	8,3
Banche (mutui)	47,2

d) Remunerazione capitale di rischio: la voce è a zero perché la cooperativa non distribuisce utili.

e) Remunerazione della Cooperativa. Rappresenta il margine destinato a patrimonializzare la Cooperativa. Per il 2009 è di 182.000 € (3,5%), in crescita costante dal 2007 (+50%).

f) Liberalità esterne: evidenzia il sostegno ad attività sociali, culturali, sportive, partecipazione a manifestazioni ed eventi della comunità di riferimento.
Per il 2009 è di 100.000 € (2%) e segna un incremento del 215%.

DECIDERE INSIEME

"Anche il progresso, diventato vecchio e saggio, votò contro."

Ennio Flaiano

ORGANI SOCIALI

La governance

Conformemente alla struttura cooperativa, la *G. Di Vittorio* è articolata in Organi che garantiscono la partecipazione dei soci ai processi decisionali e di controllo e che regolano il governo della società. Sono organi della Cooperativa:

Il Consiglio degli Amministratori e il Collegio Sindacale nominali per il triennio 06/2009-06/2012

- **l'Assemblea dei Soci**
- **Il Consiglio di Amministrazione**
- **Il Presidente del CdA**
- **Il Collegio Sindacale**

L'Assemblea dei Soci, che rappresenta l'universalità dei soci, costituisce l'organo di indirizzo e deliberazione della Cooperativa. L'Assemblea Ordinaria approva il bilancio di esercizio, nomina il CdA, il Collegio Sindacale ed il Presidente dello Stesso.
Determina compensi e responsabilità di Amministratori e Sindaci ed approva i Regolamenti che disciplinano i rapporti tra Società e Soci. L'assemblea delibera a maggioranza assoluta dei voti. Hanno diritto al voto tutti i soci iscritti da almeno 90 giorni ed in regola con i versamenti dovuti.

Il Consiglio di Amministrazione compie tutti gli atti necessari alla gestione ed al buon funzionamento della società. Il Consiglio, tra le altre attività, redige una bozza di Bilancio, predispone i Regolamenti, cura l'esecuzione delle Deliberazioni dell'Assemblea.

Il Consiglio nomina il Presidente e due o tre Vice Presidenti che possano sostituirlo nel caso di suo impedimento.
Il Presidente ha la rappresentanza legale della Società. Il Collegio Sindacale vigila sull'osservanza delle Legge e dello Statuto e sulla corretta amministrazione della Società. I Soci prendono parte alla gestione della Cooperativa attraverso la partecipazione alle Assemblee Generali e Separate.
Per garantire allo stesso tempo la più ampia partecipazione dei Soci e la governabilità dei processi democratici, nonché per dare voce ai singoli territori nei quali insistono gli interventi realizzati, la cooperativa si è strutturata – ai sensi dell'articolo 2570 del Codice Civile – in quattro Sezioni Soci corrispondenti ad altrettante Assemblee Separate.
Le sezioni, che per Statuto devono essere composta da almeno 500 Soci, sono suddivise su base territoriale in:

- **Sezione Soci Torino:** che comprende tutto il territorio urbano della Città;
- **Sezione Soci Nord:** costituita dai Soci dei Comuni di Borgaro Torinese, Caselle, Ciriè, Chieri, Druento, Leinì, San Maurizio e Settimo Torinese;
- **Sezioni Soci Sud:** Beinasco, Carmagnola, Moncalieri, Nichelino, Orbassano, Pinerolo, Rivalta Torinese, Trofarello, Volvera e Villanova d'Asti;
- **Sezione Soci Ovest:** Collegno, Grugliasco, Rivoli e Venaria.

Le Assemblee separate, nominano i propri Delegati in Assemblea Generale, rispettando il requisito di numerosità della Sezione (1 Delegato ogni 50 Soci) e garantendo l'adeguata rappresentanza delle minoranze in seno ad ogni Sezione.

> *Nelle Assemblee Separate il voto è palese per alzata di mano, ogni Socio ha diritto ad un voto, a prescindere dal valore della sua quota societaria, secondo la tradizione democratica del processo decisionale all'interno delle società cooperative.*

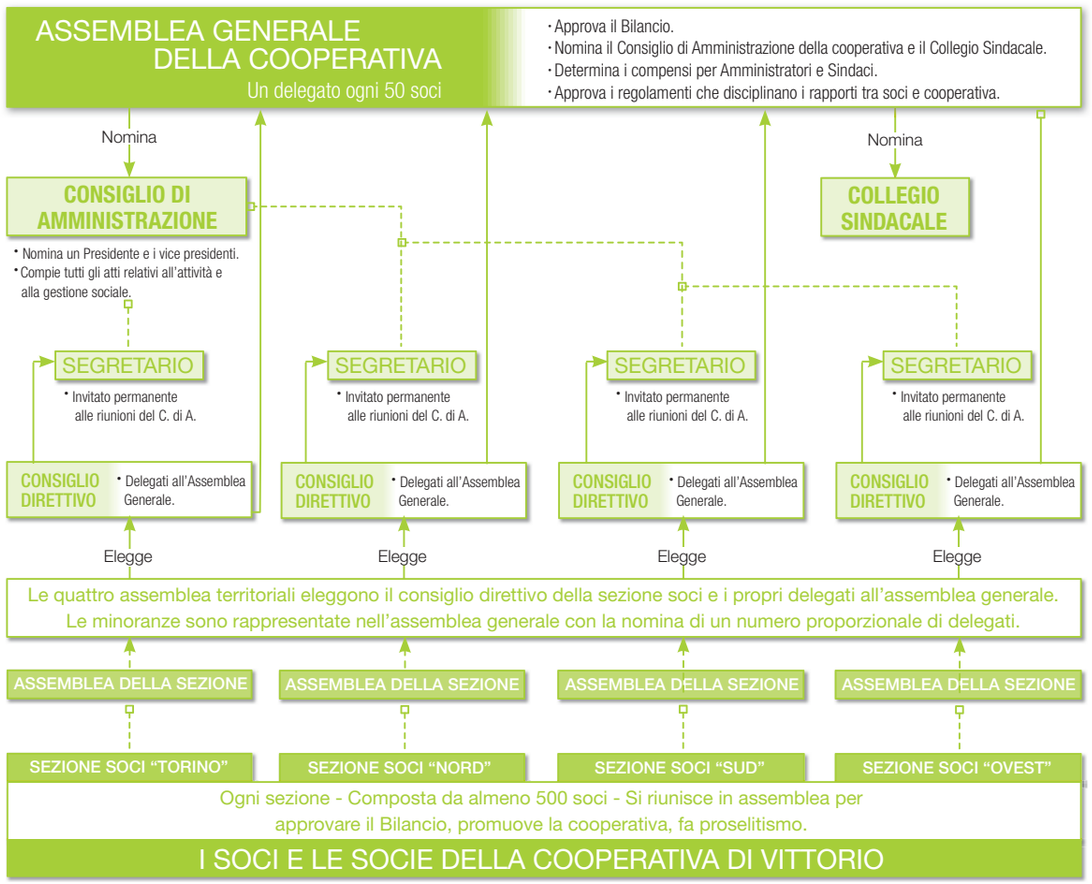
Ogni Assemblea separata elegge altresì il Consiglio Direttivo della relativa Sezione Soci, che si adopera per informare e organizzare la partecipazione dei Soci alle Assemblee separate.

I Segretari delle Sezioni sono altresì invitati permanenti alle adunanze del Consiglio di

Amministrazione, rappresentando un'ulteriore funzione di raccordo tra le Sezioni e l'organo esecutivo della Cooperativa.
La governance dei soci, che si esprime con la partecipazione alle assemblee, è un dovere oltre che un diritto per i soci. La Cooperativa *G. Di Vittorio* cerca, da sempre, di far sì che le assemblee siano il più partecipate possibili utilizzando il Consiglio di Amministrazione ed i soci più presenti in cooperativa in un opera di convincimento nei confronti dei soci affinché partecipino alle stesse.

La sottoscrizione della presenza ad una assemblea separata

Inoltre, oltre al passaparola e alle procedure dovute per legge, la Cooperativa si sta attrezzando con i nuovi strumenti di comunicazione per raggiungere ed informare in tempo reale più soci possibili affinché possano dare il loro contributo alle discussioni. Negli ultimi anni abbiamo avuto la presenza di circa 650 soci alle assemblee, circa l'8,10% del totale soci, di cui 140 soci facenti capo alle sezione Sud, 130 alla sezione Nord, 100 alla sezione Ovest e 280 alla sezione Torino, mentre le assemblee condominiali, che servono per preparare il bilancio, sono sempre molto partecipate.



Schema grafico Organi Sociali

ORGANIZZAZIONE E PERSONALE

Lo staff della Cooperativa G. Di Vittorio si compone attualmente di 18 collaboratori a tempo indeterminato, di cui 3 dirigenti, 1 quadro e 14 impiegati.

Le politiche del personale adottate dalla Cooperativa hanno subito negli anni una costante evoluzione fermo restando un tratto costante: l'attenzione alla persona.
All'inizio degli anni '80 la cooperativa si reggeva principalmente sul volontariato di alcuni soci, ma con la crescita e le sempre maggiori difficoltà introdotte da una legislazione più attenta al mondo cooperativo è stato necessario iniziare a strutturarsi come una impresa.
I primi dipendenti della Cooperativa sono stati gli stessi soci che fino ad allora avevano svolto il lavoro da volontari, costruendo quindi un luogo di lavoro dove gli interessi dei dipendenti coincidevano in gran parte con gli interessi dei soci.
La crescita costante della Cooperativa ha determinato l'introduzione di nuovi criteri per la selezione dei dipendenti con attenzione alle qualità delle persone individuate.
Oggi il personale, che svolge solo mansioni da ufficio, è formato da persone qualificate in possesso di diploma o laurea che segue corsi di formazione e si confronta quotidianamente con il mondo esterno.
La Cooperativa adotta politiche retributive nella fascia medio alta del mercato ma, soprattutto, negozia con i dipendenti l'orario di lavoro. Il part-time, per chi lo richiede, è di norma concesso, così come la modifica degli orari di ingresso o di uscita o la durata della pausa pranzo, che vengono stabiliti in funzione delle esigenze famigliari dei lavoratori e delle lavoratrici compatibilmente con la necessità di garantire continuità ed efficienza ai servizi.

> *Questa politica ha come obbiettivo quello di favorire la conciliazione dei tempi di vita e di lavoro, favorendo chi deve gestire i figli in età scolare o più in generale, famigliari con esigenze specifiche di orario e assistenza.*

ORGANIZZAZIONE E PERSONALE

L'effetto sull'attività della Cooperativa è stato quello di riorganizzare l'intero processo lavorativo garantendo l'apertura continuata della sede dalle 9,00 alle 18,30, ampliando così la possibilità per tutti i soci di accedere ai servizi della cooperativa in ogni momento della giornata.

La struttura organizzativa è suddivisa a livello funzionale in tre grandi aree:

- ***la progettazione di nuovi interventi e la programmazione delle opere di manutenzione del patrimonio costruito***
- ***la gestione dei rapporti con i Soci***
- ***l'amministrazione e l'organizzazione dell'impresa cooperativa.***
- **Progettazione, monitoraggio e manutenzione.**

La Cooperativa affida a professionisti e imprese esterne la progettazione e la realizzazione degli interventi mantenendo tramite l'ufficio tecnico il coordinamento e il controllo di questi due processi lavorativi fondamentali.

> *L'Ufficio Tecnico si occupa di gestire il processo costruttivo ponendo particolare attenzione al miglioramento continuo della qualità architettonica, paesaggistica ed ambientale del patrimonio immobiliare della cooperativa.*

Attraverso una collaborazione costante con professionisti esterni, la Cooperativa Edilizia *G. Di Vittorio* sta investendo in misura crescente nella sperimentazione di nuovi materiali e nuove tecnologie capaci di accrescere l'efficienza energetica degli edifici e, contemporaneamente, migliorare la qualità delle realizzazioni.
Particolare attenzione viene posta nella gestione delle manutenzioni. Ogni intervento ha un socio-responsabile che si occupa della piccola manutenzione e si rapporta con il Consigliere di zona per le manutenzioni che comportano spese limitate.
Quando un intervento necessita di una manutenzione straordinaria interviene l'ufficio tecnico che, in accordo con i soci, verifica la problematica ed individua il professionista e l'impresa che si occuperanno materialmente di provvedere alla manutenzione.

• Il rapporto con i Soci

La crescita della Cooperativa ha negli anni reso necessario organizzare l'attività di relazione tra Soci e impresa predisponendo uffici in grado di raccogliere le richieste provenienti tanto dai singoli associati quanto dagli Amministratori dei diversi interventi. L'Ufficio Soci funge da interfaccia con il territorio, attraverso la raccolta delle segnalazioni che provengono dai Soci Assegnatari; in parallelo, in collaborazione con l'Ufficio Tecnico si occupa di definire il programma degli interventi di manutenzione partendo dalla relazione sullo stato di conservazione degli interventi predisposta dai differenti amministratori.
Allo stesso modo la Cooperativa ha potenziato il servizio front office di Segreteria per diffondere in maniera puntuale le informazioni per tutti i soci, comunicazioni relative all'avanzamento degli interventi e consegna dei nuovi alloggi, le informazioni per le persone interessate ad associarsi alla Cooperativa. All'Ufficio Affitti è stata affidata la responsabilità della fatturazione attiva verso i soci assegnatari. Ogni mese vengono predisposti i documenti di pagamento per oltre 2300 soci, si raccolgono i dati sull'andamento dei pagamenti e viene monitorato il rispetto delle scadenze.

• Amministrazione

8.000 associati, 2.300 soci assegnatari, oltre 100 interventi. Pochi numeri per esprimere l'estrema complessità della gestione della Cooperativa affidata agli uffici dell'Amministrazione cui compete la responsabilità di offrire al Consiglio di Amministrazione e all'Assemblea Soci le informazioni utili per valutare l'andamento della cooperativa.
La Di Vittorio elabora al proprio interno, con l'ausilio di alcuni professionisti, la redazione completa del fascicolo di bilancio e le relative dichiarazioni fiscali. Inoltre vengono studiate le implementazioni al software gestionale che verranno poi utilizzate anche dalle altre Cooperative di abitanti.

ORGANI DI CONTROLLO

3 livelli di valutazione e controllo

Interesse fondamentale della Cooperativa Edilizia *"G. Di Vittorio"* è quello di garantire la massima trasparenza nei confronti di tutti i soci sulla corretta e positiva gestione amministrativa, contabile e organizzativa dell'impresa. In questo senso intervengono tre diversi livelli di controllo che periodicamente si occupano di valutare il rispetto della Legge ed i principi di mutualità, oltre all'adeguatezza e la correttezza dei bilanci.

Il controllo sulla gestione aziendale: il ruolo del Collegio Sindacale

Il Collegio Sindacale vigila sull'osservanza della Legge e dello Statuto, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione ed in particolare sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile adottato dalla Società e sul suo concreto funzionamento. (Statuto, art. 38)

Il Collegio Sindacale Rag. Edmondo Gatto, Dott. Pierfranco Risoli, Dott. Roberto Coda

Il Collegio Sindacale, eletto ogni triennio, è composto da molti anni da professionisti di riconosciuta esperienza e competenza, ognuno dei quali è iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili e svolge la propria attività professionale autonomamente rispetto all'impegno specifico che lo lega alla Cooperativa.
La scelta di affidare il Collegio Sindacale a soggetti di alto profilo tecnico è diretta ad ottenere la massima garanzia e affidabilità del processo di valutazione e controllo sulla gestione dell'impresa cooperativa. Le relazioni del Collegio Sindacale sul bilancio, così come previsto dalla legge, vengono allegate allo stesso allo scopo di raggiungere la massima diffusione aiutando così i soci ad interpretare in maniera corretta documenti dalla forte natura tecnica.

Il controllo sulla correttezza del Bilancio civilistico

Sul piano della valutazione della corretta e puntuale esposizione dei numeri riportati sul bilancio, la Cooperative Edilizia *"G. Di Vittorio"* è soggetta al controllo, ai sensi della legge n° 59 del 1992, da parte di una società di Revisione e Certificazione di bilancio iscritta al registro della CONSOB e della Legacoop.

> *Tale incarico deve essere dato direttamente dai soci in Assemblea Generale e solo ad essa risponde la società di certificazione che, a maggior tutela e trasparenza, non può assumere l'incarico per più di due trienni consecutivi.*

Attualmente la società incaricata è l'ALEPH Auditing Srl, con sede in Cuneo.

La vigilanza da parte di LegaCoop

La finalità della vigilanza è una verifica, secondo il decreto 220 del 2002 che riforma la storica "Legge Basevi", della presenza nella cooperativa dei "requisiti mutualistici". La Revisione Cooperativa, a cui è annualmente soggetta la Cooperativa Edilizia *"G. Di Vittorio"*, garantisce attenzione e una valutazione rigorosa dell'osservanza dei requisiti fondativi di mutualità presenti in Statuto stabilendo ed accertando, innanzitutto, l'effettiva presenza della mutualità, e insieme la sua prevalenza o meno. La vigilanza, effettuata da un Revisore incaricato dall'Associazione di appartenenza, si conclude con un giudizio che deve essere esposto nella sede della cooperativa in modo visibile fino al giudizio successivo.
Il Ministero può sempre incaricare un suo revisore per un'ulteriore verifica ed in particolare è obbligato a farlo quando vi è una segnalazione da parte del revisore dell'Associazione.

L'INFORMAZIONE AI SOCI

I diversi modi di comunicare

Le linee di comunicazione hanno l'obiettivo di tenere i soci costantemente informati sulle attività della Cooperativa Di Vittorio; attraverso l'utilizzo di differenti strumenti vengono veicolate le informazioni e gli approfondimenti relativi all'andamento economico gestionale della cooperativa, gli interventi, i bandi per l'assegnazione degli alloggi e la gestione degli interventi.

Abitare in Cooperativa

È il periodico di informazione di LegaCoop Abitanti Piemonte. Nasce nel 1999 con l'obiettivo di raggiungere tutti i soci, assegnatari e non, le istituzioni locali e chi nel nostro settore è interessato ad informarsi sulle iniziative in corso di LegaCoop Abitanti Piemonte e delle cooperative di abitazione ad essa associate.
Abitare è una pubblicazione quadrimestrale che negli anni ha sempre dato spazio sia ai rappresentanti delle cooperative, per far sì che raccontassero cosa si programmava e perché, alimentando le discussioni sugli obbiettivi su cui puntare in futuro, sia ai soci affinché attraverso il "loro" giornale istituzionale potessero raccontare la propria esperienza in cooperativa; in particolare negli ultimi anni la contro copertina di Abitare racconta brevemente di una famiglia che vive in cooperativa.
La Cooperativa Di Vittorio utilizza il giornale per comunicare le date dei bandi interni per l'assegnazione degli alloggi e ha sempre avuto l'opportunità di far conoscere le proprie iniziative o quelle dalla stessa appoggiate ad un'ampia platea di persone.

> *Abitare è inoltre un ottimo veicolo di informazione per gli amministratori pubblici che si occupano del nostro settore, per comunicare ai soci le politiche che la Regione o i Comuni intendono adottare per risolvere il problema della casa.*

Attraverso Abitare i soci vengono informati anche sulle scelte tecniche adottate per la costruzione delle case ed in particolare su come le cooperative si organizzano per affrontare le sfide del futuro riguardo il risparmio energetico e le costruzioni eco sostenibili.

La fattura trasparente

Ogni mese circa 2.500 soci assegnatari della Cooperativa ricevono la fattura che elenca gli importi dovuti dal socio per il godimento dell'unità abitativa; la chiarezza e la trasparenza di questo documento sono componenti centrali della responsabilità e della correttezza nei confronti dei soci.
La fattura esplicita in dettaglio le voci che concorrono a generare l'importo complessivo, così composto:

- Il canone, quantificato secondo Statuto, per il godimento dell'unità abitativa;
- L'accantonamento per le spese di manutenzione straordinaria, che concorrono a formare un fondo specifico cui attingere per mantenere elevati gli standard di qualità degli interventi;
- Le spese generali, 5% del canone, necessarie a finanziare le spese di funzionamento organizzative e amministrative, sostenute dalla Cooperativa;
- Le spese di gestione dell'intervento, riferite ai costi ordinari di gestione del singolo condominio;
- L'importo destinato a finanziare il Fondo di Solidarietà (sez. 3), due euro al mese per ogni socio assegnatario utilizzati, secondo il principio della mutualità interna, per accrescere le forme di sostegno ai soci in temporanea difficoltà;
- L'acconto spese di riscaldamento (per chi ha il riscaldamento centralizzato);
- Le dilazioni, eventualmente concesse, per il Fondo di Mutualità
- L'IVA dovuta per legge

La fattura mensile viene consegnata nella buca delle lettere almeno una settimana prima della scadenza del pagamento e spesso viene utilizzata la stessa busta per inserire comunicati, regolamenti od altre informazioni necessarie ai soci rendendo la fattura un ulteriore mezzo di comunicazione periodica e costante con i Soci assegnatari.

Sito Internet

www.coopdivittorio.it è il portale che raccoglie le comunicazioni per i soci e offre una panoramica sulla Cooperativa e sui servizi che elargisce. All'interno delle varie sezioni sono riportate le fotografie e le caratteristiche degli interventi realizzati in oltre trent'anni di storia, l'apertura di bandi per le nuove assegnazioni, le modalità per diventare socio, la convocazione delle Assemblee. Inoltre dal sito è possibile scaricare lo Statuto Sociale ed i Regolamenti in vigore.
Sul sito sono presenti anche i video realizzati per far conoscere la cooperativa e la rassegna stampa alla stessa dedicata. ■ ■ ■

L'INFORMAZIONE AI SOCI

I diversi modi di comunicare

É inoltre possibile comunicare ed informarsi, attraverso i link, con le associazioni e gli altri soggetti del nostro settore.

Consegna delle chiavi

Negli anni si è consolidata la buona pratica di organizzare un momento pubblico per la consegna delle nuove unità abitative ai soci. Alla presenza delle autorità locali, Sindaco e Assessori dei Comuni nel quale è stato costruito l'intervento e rappresentanti della Regione Piemonte, i nuovi assegnatari ricevono ufficialmente le chiavi di casa condividendo insieme ai nuovi vicini e gli abitanti del quartiere l'ingresso nella comunità cittadina ed un primo momento di socialità e felicità per la nuova casa.

Il sindaco di Orbassano Eugenio Gambetta consegna le chiavi alla socia Chiara Tremante

Bilancio Sociale

Questo primo Bilancio sociale della Cooperativa Di Vittorio rappresenta un nuovo strumento per comunicare e diffondere i valori e i risultati che in questi anni hanno caratterizzato l'impresa. Nasce dalla consapevolezza che le attività della cooperativa producono effetti sociali che vanno al di là di un semplice resoconto economico perché investono più in generale le caratteristiche di sviluppo del territorio, le forme dell'abitare, l'organizzazione e la coesione sociale nel sistema metropolitano.

La Cooperativa offre un bene in grado di influenzare con forza le forme di aggregazione tra le comunità locali, le dinamiche e la struttura della società locale.

A partire dalla prima realizzazione sul finire degli anni Settanta, la Cooperativa è cresciuta, ha mutato la sua organizzazione interna, adattato e raffinato le proprie tecniche costruttive ottenendo importanti risultati di impatto sull'ambiente e di risparmio energetico, ha offerto una casa a oltre 5000 soci. Il Bilancio sociale intende ripercorre la storia della Di Vittorio, raccogliere e ordinare gli elementi qualificanti di oltre trent'anni di impegno perché possano testimoniare una storia di impresa e di cooperazione che ha contribuito alla crescita del sistema metropolitano torinese.

Il bilancio sociale è dunque uno strumento capace di affermare i principi attraverso i quali si è sviluppata la storia della Cooperativa evidenziandone i caratteri e gli scopi, gli obiettivi raggiunti e quelli futuri.

Il progetto Love Artom

Quando la Di Vittorio, insieme alla Cooperativa San Pancrazio, si è aggiudicata il bando per la costruzione del nuovo intervento in via Artom, in sostituzione dei due stabili di edilizia residenziale pubblica abbattuti, si è anche impegnata ad accompagnare la costruzione con un percorso comunicativo in grado di far conoscere la rinascita del quartiere ad un pubblico vasto.

É nata così l'idea del *claim*: **Love Artom – di un quartiere ci si innamora.**

Il progetto Love Artom si è sviluppato con una serie di eventi molto diversi tra loro ma con un denominatore comune: il luogo dove si sono svolti.

MurArtom ha visto i migliori writers del panorama torinese e milanese disegnare tele a tema che, poi, sono state vendute all'asta ed il ricavato è andato a Specchio dei Tempi per le tredicesime degli anziani del quartiere.

Live Artom – musica in cantiere ha visto alternarsi, band emergenti e gruppi già affermati, sul palco del cantiere e suonare musica jazz, underground, popolare e musica d'autore.

Beach Artom ha coniugato, nel complesso sportivo del CUS (a poche centinaia di metri dal cantiere) sport e musica con la partecipazione di più di cento ragazzi.

Shot – Artom. Immagini di luoghi, volti, architetture che si trasformano ha raccontato, attraverso il concorso fotografico, l'evoluzione del quartiere; più di 40, tra professionisti e non, sono stati i partecipanti.

Il progetto Love Artom si è chiuso, infine, con un grande **concerto di Ron** che ha visto la partecipazione di oltre 5.000 persone.

Il progetto si è quindi rivolto a un pubblico il più ampio possibile; agli abitanti del quartiere, per mostrare loro che l'interesse per l'area è reale e costante, e agli abitanti delle altre zone della città, per mostrare loro quanto via Artom sia cambiata. Anche l'attenzione manifestata dai media ha contribuito a far si che la percezione di quel quartiere, una volta noto solo per la cronaca nera, sia cambiata e che forse di un quartiere ci si innamora.

Il Passaparola

La forma più efficace di comunicazione della Di Vittorio è anche la più antica: il passaparola. In Cooperativa, non a caso, si arriva spesso perchè consigliati da un amico o da un parente. La possibilità di *misurare* in prima persona la realizzazione di un obiettivo centrale nella vita di una persona a noi vicina è la forma più efficace di pubblicità per la Cooperativa. Quello che si ha è un giudizio diretto e quindi una consapevolezza vera di qualcuno che può abitare in un alloggio decoroso, ad un canone sostenibile.

> *La casa è un bene primario e possedere un indirizzo è sinonimo di essere parte di una comunità.*

Un obiettivo che chiunque sogna per costruire il proprio futuro. Per questo motivo, da sempre, è il passaparola delle informazioni il principale motore di nuove adesioni in Cooperativa.

ABITARE INSIEME

"Le case sono fatte per viverci,
non per essere guardate."

Francis Bacon

ABITARE IN COOPERATIVA

La qualità dell'abitare

Abitare in una casa dignitosa è un obiettivo di tutti i cittadini, in particolare di quelle fasce di popolazione, che, per condizione economiche e sociali disagiate, non sono mai riuscite a permetterselo.
La Di Vittorio, da sempre, ha costruito, avendo ben chiara questa idea, accompagnando anche i soci più deboli, sotto questo profilo, verso un modo di pensare e vivere la casa *più borghese.*
Progettare gli interni, avendo presenti le necessità di arredo e di spazi necessari alle famiglie, fare attenzione al posizionamento dei punti luce, dei termosifoni, della possibilità di mobilità all'interno dell'alloggio, è stato, per l'ufficio tecnico della Cooperativa, un continuo apprendimento in stretta collaborazione con i soci, sempre cercando di non far lievitare i costi. Anche gli spazi esterni sono oggetto di attenzione. Le case della Di Vittorio si presentano sempre in ordine, senza scritte e con giardini curati. La piccola manutenzione ordinaria è seguita dagli stessi soci che abitano l'edificio, i quali garantiscono velocità ed efficienza nell'affrontare i problemi, con un occhio attento al risparmio.

Torino, Via Tesca

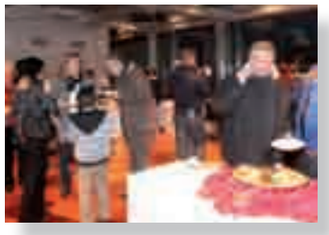
Alloggio tipo composto da: due camere, soggiorno, cucina e servizi. (Grugliasco - King)

La sicurezza dell'abitare

L'Art. 3 dello Statuto Sociale definisce lo scopo della Cooperativa nel soddisfacimento, tramite la gestione in forma associata, dei bisogni abitativi dei soci, mediante l'assegnazione in godimento di unità immobiliari.

> *La gestione mutualistica da una parte consente l'accesso alla casa a persone, o famiglie, che non potrebbero acquistare un appartamento, dall'altra garantisce agli assegnatari condizioni comparativamente migliori di quelle conseguibili sul mercato delle locazioni.*

Il costo reale del canone è già, in principio, inferiore al valore delle locazioni sul mercato privato (a parità di caratteristiche dell'abitazione) ed il suo importo è fisso nel tempo. Nella fattura viene inoltre addebitata una quota per la manutenzione straordinaria, che viene accantonata, insieme all'IVA recuperata sulle spese di gestione, ed utilizzata quando sarà necessaria, senza incidere sui bilanci familiari dei soci. L'incremento del canone risponde unicamente all'adeguamento annuale o biennale, indicizzato al 75% dello scatto Istat, non alle oscillazioni del mercato immobiliare. In teoria, nell'ipotesi in cui il mercato registrasse una contrazione dei prezzi, ciò potrebbe costituire uno svantaggio. Si tratta però di un'ipotesi del tutto astratta: tra il 1991 e il 2009, mediamente, gli affitti nelle aree urbane italiane sono aumentati del 105% (Elaborazioni Nomisma, 2010), in misura inferiore all'incremento dei prezzi di acquisto, ma abbondantemente al di sopra dell'aumento, nello stesso periodo, del reddito medio delle famiglie. Nel medio-lungo periodo, dunque, i soci hanno una certezza di spesa per la casa e possono, conseguentemente, programmare con maggior tranquillità il futuro. Il socio assegnatario ha anche la certezza dell'abitazione: non deve rinegoziare periodicamente il "canone", né correrà il rischio (sempre presente sul mercato) di dover rinunciare alla casa, perché il proprietario né ha necessità o, peggio, intende incrementare ulteriormente i propri guadagni. Le condizioni di godimento sono definite – "per sempre" - all'atto dell'ingresso. Il socio dal momento in cui diviene assegnatario potrà beneficiarne (salvo i casi sanzionabili con l'esclusione da socio) per tutta la vita. Alla sua morte (Art. 10 dello Statuto), inoltre, l'assegnazione passa al coniuge superstite, ovvero al coniuge separato, o ancora al convivente more uxorio (se in possesso dei requisiti in vigore per l'assegnazione), senza discriminazioni di genere. Ai soci è data la possibilità, previa verifica della disponibilità di alloggi, di trasferirsi, in caso d'insorgenza di problemi di convivenza o di altro tipo, presso un'altra abitazione della cooperativa. Mediamente, ogni anno, hanno luogo 15-20 trasferimenti. In più, a fronte di eventuali periodi di accertata difficoltà economica, i soci assegnatari possono usufruire del sostegno derivante dal Fondo di Solidarietà (istituito ai sensi degli art. 7, 46 e 47 dello Statuto), cui ciascun socio contribuisce attraverso il versamento mensile di 2 euro.



ABITARE IN COOPERATIVA

La convenienza dell'abitare

La sicurezza di poter disporre della casa (purchè non si tradisca il patto di solidarietà, che lega tra di loro i soci, sancito dallo Statuto e dai Regolamenti), la certezza di canoni, che non vengono rinegoziati ogni 4 anni, né subiscono variazioni in caso di manutenzione straordinaria, il diritto dei conviventi, senza alcuna discriminazione, di sostituirsi vita natural durante al socio nel godimento dell'alloggio rappresentano una garanzia per il futuro di tutti i soci e, contemporaneamente,

> *un beneficio economico immediato che si sostanzia in canoni di locazione inferiori, come minimo del 40/50%, rispetto all'affitto di unità abitative, comparabili per caratteristiche e posizione, presenti sul mercato di libera contrattazione.*

Questo risultato emerge con chiarezza da una comparazione, svolta attraverso i dati dell'Agenzia del Territorio, su alcuni interventi realizzati dalla Cooperativa negli ultimi anni sia in Città che in prima cintura.
Prendendo a riferimento la zona semi-centrale di Torino, un'unità abitativa, costruita negli ultimi 5 anni, di circa 60 metri quadrati e dotata di box auto (gli interventi della Di Vittorio si contraddistinguono per un'offerta completa a favore dei soci e delle loro esigenze di mobilità) raggiunge i 13,7 euro per metro quadrato sul mercato libero, contro i 6,3 euro offerti dalla Cooperativa.
In parallelo, gli interventi, realizzati in zona periferica registrano differenze ancora più marcate: 5,1 euro/metro contro i 12,3 del mercato di libera contrattazione.

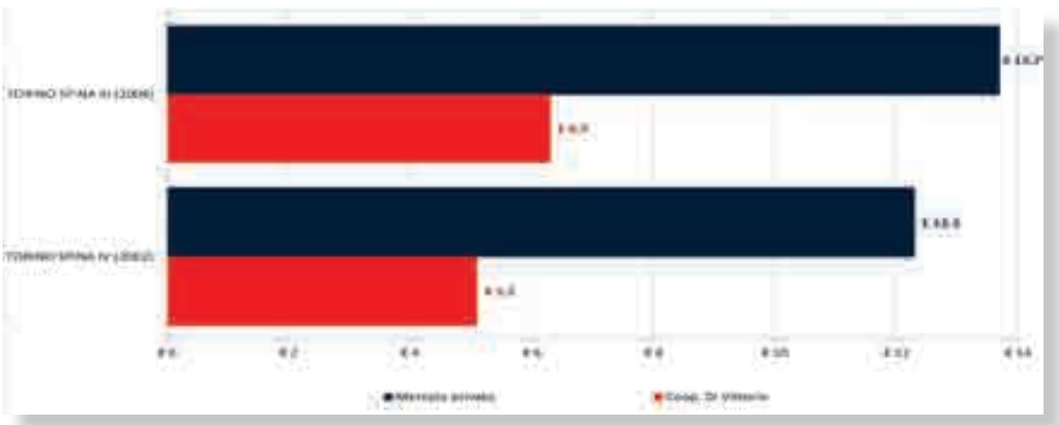


Figura 10 Confronto canone €/mq città di Torino Spina 3 - Spina 4

Fonte: Nostra elaborazione su dati dell'Agenzia del Territorio – Banca dati quotazioni immobiliari.
N.B. Canoni mensili in Euro a mq - compreso garage – al secondo semestre 2009.
Tra parentesi è indicato l'anno di fine lavori dell'intervento.

Il vantaggio di vivere in Cooperativa aumenta negli anni.

> *La politica seguita dalla Di Vittorio ha come obiettivo quello di consolidare il beneficio per il socio e di farlo crescere nel tempo:*

i canoni pagati dai soci non seguono le dinamiche dell'inflazione perché annualmente, non viene applicato per intero l'indice Istat di adeguamento prezzi, ma solo il 75%; in altre parole, ogni anno i soci, oltre a partire da valori di locazione più bassi rispetto a quelli di mercato, beneficiano di una riduzione del 25% sugli aumenti previsti per legge. Questo elemento comporta, nel medio e nel lungo periodo, un vantaggio progressivo, che si assomma alla certezza del canone.
In particolare il socio della Di Vittorio non dovrà mai tornare sul mercato privato della locazione, in quanto l'assegnazione è permanente, ed inoltre l'assegnazione di una casa della cooperativa non comporterà mai la rinegoziazione del canone originario. La linearità dell'aumento dei canoni di locazione consente, inoltre, ai soci di prevedere l'incremento del costo della casa e quindi poter programmare con maggior tranquillità il proprio futuro e quello del suo nucleo familiare. L'indagine realizzata nel 2009 dalla Camera di Commercio di Torino evidenzia come nel comune capoluogo la spesa per la casa rappresenti circa il 40% del reddito disponibile per una famiglia media. Alcuni esempi, all'interno dei Comuni della cintura torinese evidenziano benefici economici del 50% solo sulle nuove realizzazioni e livelli prossimi, se non superiori all'80%, nel caso di interventi conclusi negli anni Novanta e ancor prima negli anni Ottanta.

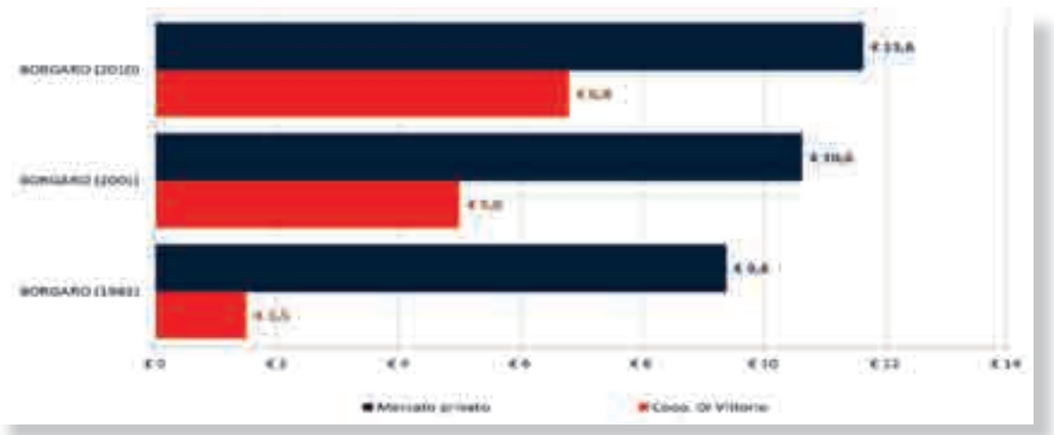


Figura 11 Confronto canone €/mq Borgaro Torinese (TO)

ABITARE IN COOPERATIVA

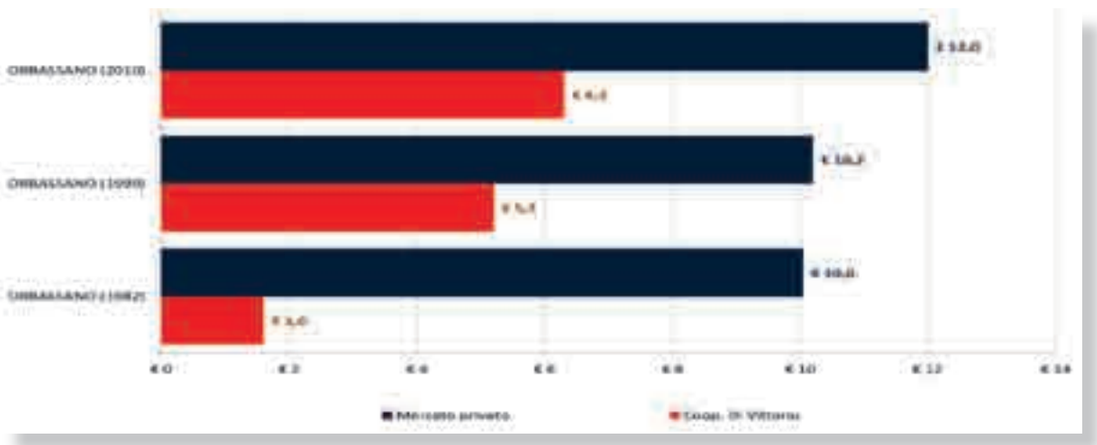


Figura 12 Confronto canone €/mq Orbassano (TO)

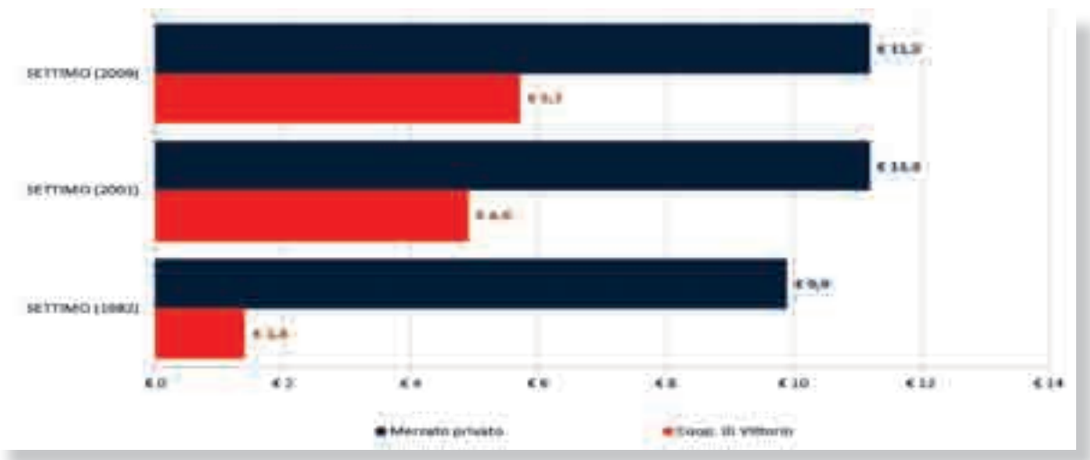


Figura 13 Confronto canone €/mq Settimo Torinese (TO)

A fronte di un mercato, quello della locazione, che ha registrato tassi di crescita vertiginosi dagli anni Novanta in poi (complice la chiusura della stagione dell'"equo-canone" e l'emersione, quantomeno parziale, degli aumenti, che già venivano fatti pagare ai condomini, al di fuori dei regolari contratti di locazione) i canoni della Cooperativa hanno mantenuto caratteri di forte linearità e soprattutto hanno mostrato una dinamica di aumento molto contenuta.

Grugliasco (TO), via Vaglienti - 96 alloggi consegnati nel 1982

Torino, corso Rosai - 135 alloggi consegnati nel 2004

Attraverso un'elaborazione sui dati dell'Osservatorio immobiliare della Città di Torino sono stati messi a confronto gli andamenti di costo di due alloggi-tipo composti da 2 camere e cucina e box auto, il primo di proprietà della Cooperativa, il secondo proveniente dal mercato libero.
Nonostante i dati siano disponibili solo dal 2002 in avanti è facile notare come le due linee di tendenza segnino una crescente distanza, che si concretizza in un differenziale di costi, che supera i 1000 euro all'anno in meno di 10 anni.

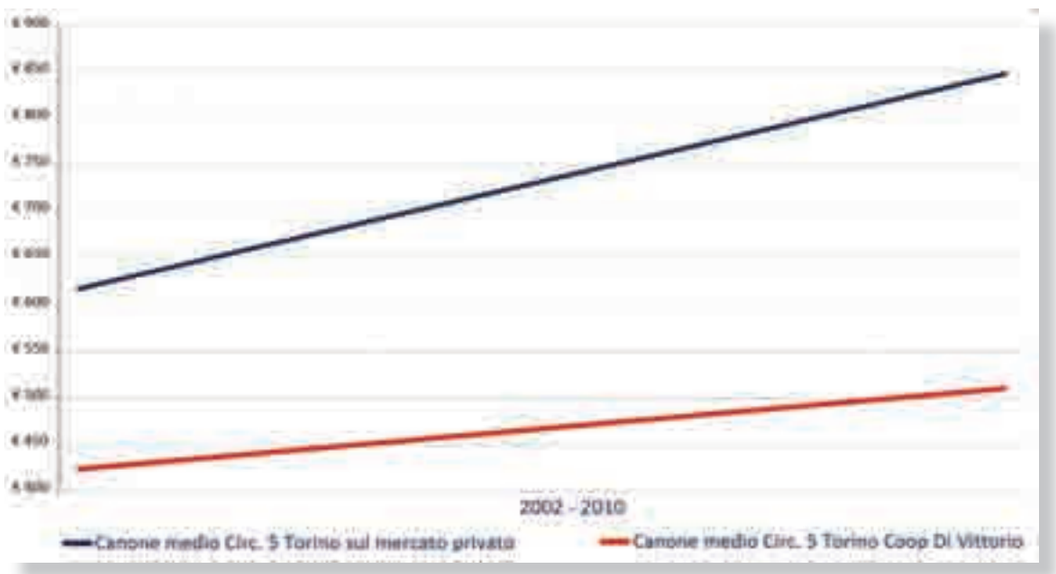


Figura 14 Andamento del canone di locazione nella Circoscrizione 5 della Città di Torino tra il 2002 e il 2010

MUTUALITÀ INTERNA

Borse di studio

La Fondazione “Antonino Monaco” raccogliendo il testimone dal cooperatore scomparso nel 2003 a cui è intitolata, ha promosso un iniziativa rivolta ai giovani e al loro percorso formativo, consegnando le prime dieci borse di studio ai migliori studenti, figli di soci delle Cooperative Di Vittorio e San Pancrazio.
Tre borse di studio da 1000 euro ognuna sono andate a studenti, che hanno affrontato con successo il passaggio tra la scuola media inferiore e quella superiore, le altre sette, del valore di 1500 euro, sono state consegnate a studenti delle scuole superiori, che hanno terminato gli studi con una votazione di almeno 80/100. Inoltre tutti i ragazzi a cui è stata assegnata la borsa di studio, e che hanno intrapreso gli studi universitari, potranno continuare a contare sul contributo della Fondazione, se sapranno mantenersi in regola con gli esami e se otterranno votazioni di almeno 24/30.
L’evento, svoltosi lo scorso 20 marzo 2010 alla presenza del Presidente di Legacoop, Giuliano Poletti, intende proporsi, d’ora in avanti, come appuntamento annuale, per sottolineare la volontà del mondo cooperativo di sostenere e premiare l’eccellenza, consolidando così una tradizione per tutti i giovani che intendono impegnarsi nello studio.

I ragazzi a cui è stata assegnata la prima borsa di studio della Fondazione (in ordine alfabetico):
Nicolò Bidotti
Carlo Brogio
Gabriele Cannone
Giada Cerbone
Kristian Coucourde
Rossella Garofalo
Mattia Piazza
Evelina Pstrag
Katarzina
Fabio Paolo Rizzo
Daniele Scarpa

MUTUALITÀ INTERNA

Fondo di solidarietà

La Cooperativa *G. Di Vittorio* si è sempre distinta per la volontà di offrire una casa alle famiglie, che pur non potendo accedere all’edilizia sovvenzionata non potevano sostenere i costi del libero mercato; alcune di queste famiglie hanno subito negli anni una perdita del potere d’acquisto e, per questo, un progressivo impoverimento.

La crisi ha prodotto effetti gravi sulla capacità della famiglie di far fronte agli impegni economici, allargando le fasce di povertà all’interno della popolazione. La Cooperativa Di Vittorio, osservatorio privilegiato di questi cambiamenti, ha di recente deciso di istituire un *Fondo di Solidarietà* destinato ai soci assegnatari di immobili, che attraversano gravi problemi economici. Basandosi sui principi di partecipazione e mutualità che guidano l’azione delle cooperative, il Fondo di Solidarietà è costituito dal versamento mensile di 2 euro da parte di tutti i soci assegnatari, raddoppiato attraverso il contributo della Cooperativa. Il Fondo è gestito dalla Cooperativa Sociale “Tenda servizi”, nata nel 1994 per iniziativa di un gruppo di volontari impegnati nell’associazionismo cittadino e attiva principalmente nell’housing sociale e nell’accompagnamento al lavoro, in particolar modo per donne e minori. La cooperativa Tenda Servizi gestisce lo sportello di accoglienza dei beneficiari del Fondo di Solidarietà, istruisce le pratiche per la commissione di valutazione delle richieste, fornisce un servizio “pronto spesa”, anche attraverso visite domiciliari, effettua direttamente il pagamento utenze, le spese mediche, le tasse scolastiche e orienta ai servizi del territorio.
La scelta di affidare ad un soggetto terzo la gestione di questo Fondo, fa si che da una parte i soci in difficoltà si sentano meno timorosi a chiederne l’utilizzo e dall’altra la struttura della Di Vittorio non possa confondere l’ordinaria amministrazione con questa gestione.
Il sostegno è previsto per far fronte alle spese legate alle utenze domestiche: luce, acqua, gas e telefono, generi di prima necessità: alimentari, vestiario, cure mediche e sanitarie, medicinali e spese scolastiche per la scuola dell’obbligo.
La Tenda Servizi valuta la situazione finanziaria del socio, la composizione del nucleo familiare e stabilisce le forme più adeguate di sostegno in funzione delle necessità manifestate.
Il fondo, da quando è stato istituito sino al 30 ottobre 2010, ha raccolto euro 220.532 ed ha aiutato 116 soci, per una somma complessiva di euro 180.872. L’erogazione, continua e solidale, che mensilmente viene versata da tutti i soci, richiama ciò che disse Madre Teresa di Calcutta:

> *quello che noi facciamo è solo una goccia nell’oceano, ma se non lo facessimo l’oceano avrebbe una goccia in meno*

Grazie a questo oceano solidale di tutti i soci, molte persone hanno ricevuto un aiuto concreto, che ha permesso loro di restare a galla in un periodo di crisi come quello che stiamo attraversando.

COSTRUIRE INSIEME

"Non c'è per nessuna comunità investimento migliore del mettere latte dentro ai bambini."

Wiston Churrchill

GLI INTERVENTI

I numeri del costruito

Progettare, costruire e crescere anno dopo anno significa saper leggere il contesto in cui si opera ma soprattutto interpretare il cambiamento e anticipare le tendenze in atto.
In oltre trent'anni di storia la Cooperativa Edilizia "*G. Di Vittorio*" ha saputo fare questo: rispondere alle esigenze di una società in continua trasformazione e programmare il futuro intercettando le necessità che non solo a Torino, ma in tutta la prima e seconda cintura metropolitana stavano emergendo, predisponendo volta dopo volta interventi secondo le caratteristiche, le possibilità e le richieste dei soci.

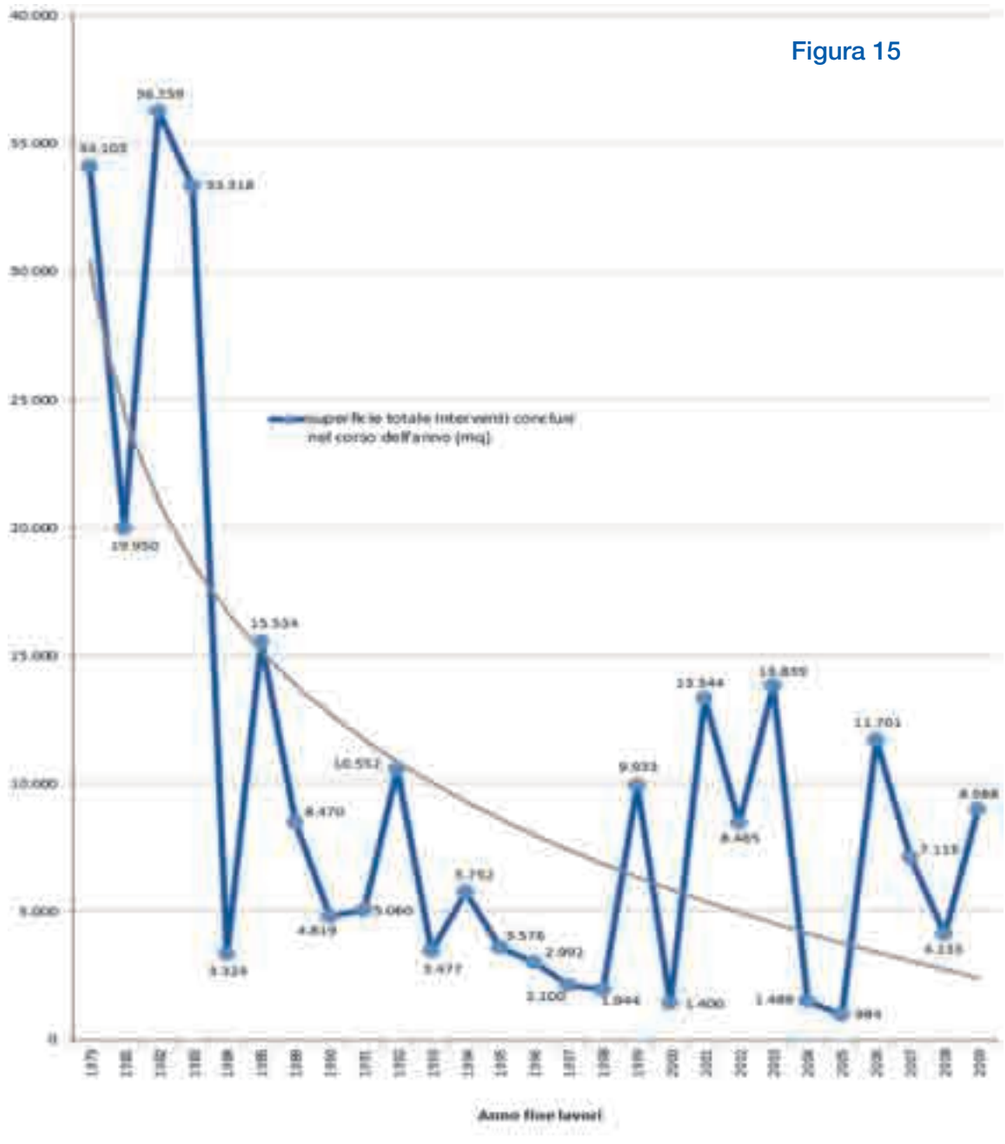
> *Lo sforzo prodotto ha permesso così a circa 12.000 persone, tra soci e familiari, di godere del bene casa e a circa 1800 di queste famiglie di ottenere in proprietà l'alloggio, avuto prima in godimento, ad un prezzo estremamente favorevole, pari al valore storico.*

La Cooperativa Edilizia *"G. Di Vittorio"* ha promosso 105 interventi in poco più di trent'anni in tutta l'area metropolitana, costruendo oltre 4600 alloggi, per un totale di oltre 305 mila metri quadrati di superficie abitabile. Le figure 15 e 16 ritraggono in modo chiaro il cambiamento che ha attraversato il modo di costruire lungo questi decenni. Nei primi cinque anni gli interventi si caratterizzano per ampie metrature e un numero elevato di alloggi costruiti; sono gli anni in cui Torino, nonostante avesse raggiunto il picco di residenti a metà anni Settanta, era ancora alle prese con la ferita di una forte immigrazione dal Sud Italia cui non era stata grado di corrispondere un'adeguata offerta di politiche sociali per la casa. La nascita della Di Vittorio riproduce la condizione metropolitana di quegli anni; l'unione tra le piccole cooperative di abitazione sorte nelle fabbriche è stato il segnale della saldatura di un fronte comune, e la risposta di tanti giovani lavoratori immigrati che a Torino cercavano un alloggio per progettare il proprio futuro.

Le prime grandi realizzazioni erano progettate per famiglie numerose; gli alloggi offrivano spazi generosi abbinati, tuttavia, ad un livello qualitativo inferiore a quello che negli anni è stato in seguito raggiunto, grazie ad un progressivo consolidamento finanziario della Cooperativa.

> *Quando alla fine degli anni Settanta i primi soci coronarono il sogno di vedere realizzati i primi due interventi, le caratteristiche architettoniche delle costruzioni, il tipo di alloggi, la localizzazione degli interventi rispondevano ai vincoli di urgenza imposti dall'emergenza casa.*

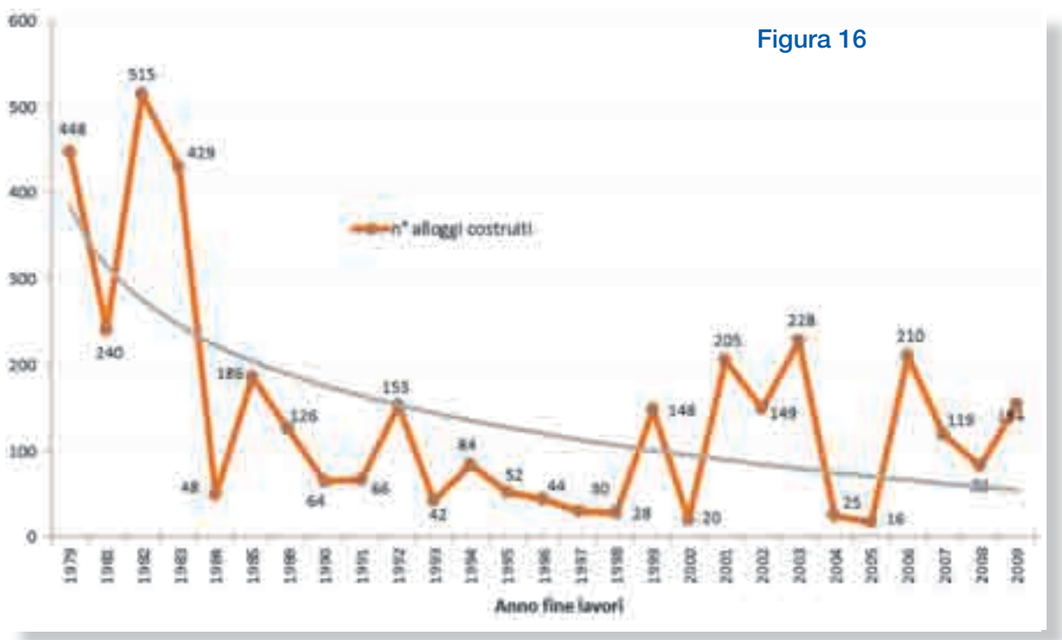
Da metà degli anni Ottanta in poi diminuiscono progressivamente, tanto il numero di alloggi costruiti, quanto la superficie media degli stessi; se tra il 1979 e il 1983 la Di Vittorio realizza oltre 400 alloggi l'anno con metrature superiori agli 83 mq, lungo la restante parte del decennio e negli anni Novanta gli interventi si riducono a circa 100 l'anno e l'alloggio medio si attesta intorno ai 70 mq.
Lungo gli anni Ottanta il processo di gentrification verso il capoluogo stava lasciando il passo all'urbanizzazione delle periferie e più in generale, alla sub urbanizzazione di ampi centri di primi e seconda cintura metropolitana.



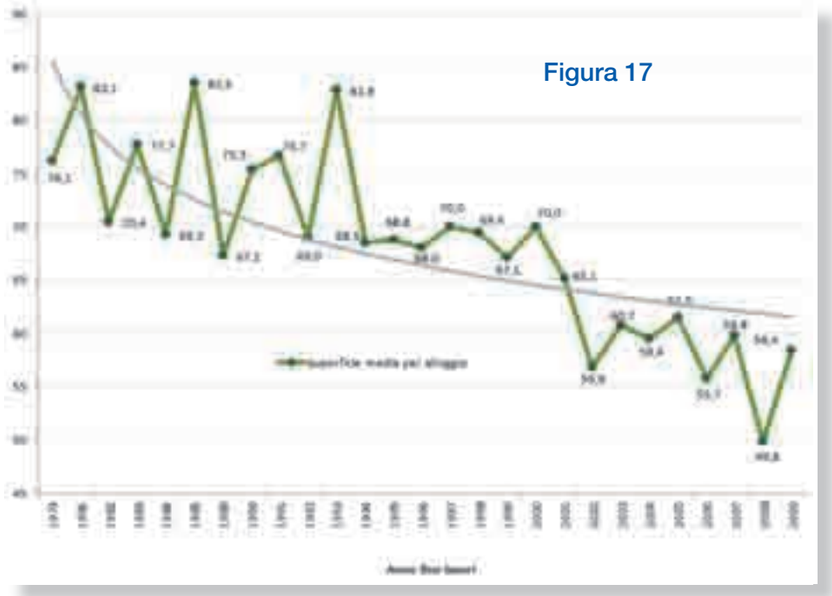
Superficie totale degli interventi conclusi tra il 1979 e il 2009

GLI INTERVENTI

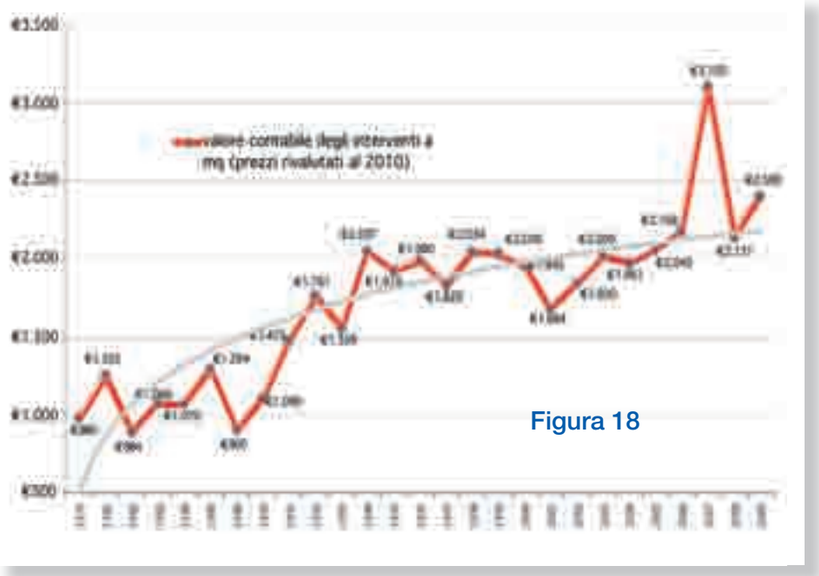
Questa dinamica sociale, abbinata alla presenza dei tanti soci della Di Vittorio che lavoravano nelle fabbriche dell'area metropolitana, aveva spinto la Cooperativa ad allargare il perimetro di intervento. Fuori da Torino era, inoltre, più semplice individuare le aree, acquisirle ed implementare gli interventi; i Comuni delle cinture, alle prese con i processi di espansione, erano fortemente interessati ad attrarre investimenti in grado di soddisfare la domanda di abitazioni a canoni calmierati. Al di là delle fluttuazioni annuali, determinate principalmente dalle differenti date di ultimazioni di interventi pluriennali, è riscontrabile una tendenza di fondo alla progressiva riduzione degli spazi abitativi, in linea con quanto registrano le rilevazioni nazionali Nomisma e Gabetti. Dall'altra parte la diminuzione, in valori assoluti, del numero di interventi è in parte giustificata dall'evoluzione delle politiche pubbliche di incentivazione all'edilizia a proprietà indivisa.
Lungo gli anni Ottanta si esauriscono gli effetti del Piano Casa, progetto regionale per l'edilizia sociale; negli anni a seguire, in assenza di progetti di sistema, gli investimenti seguono le differenti linee di finanziamento nazionali ed europee.
In parallelo, le innovazioni introdotte nelle tecniche costruttive e l'impiego di nuovi materiali migliorano sensibilmente il livello qualitativo degli alloggi.



In risposta alle crescenti esigenze dei soci che avevano negli anni progressivamente migliorato il proprio tenore di vita, la Cooperativa investe in innovazione, aumentando il valore delle sue realizzazioni. La figura 18 esprime in maniera chiara l'incremento costante che hanno fatto registrare le realizzazioni della Cooperativa. Dal 1979 in avanti il valore contabile attualizzato degli interventi è cresciuto di oltre il 230%.
I diversi modelli che attraversano la storia della Di Vittorio riflettono un cambiamento più generale della società italiana e delle aspettative relative alla casa: dalla generale domanda di nuove case, alla richiesta di uno spazio qualitativamente sempre migliore, all'importanza di unire questo aspetto ad un'attenzione crescente alla qualità dell'abitare più in generale: la qualità del contesto urbano di riferimento e il miglioramento dell'accesso ai servizi.



Il 2001 è l'anno in cui terminano i programmi della Legge 457/78 e subentrano nuove leggi di finanziamento che, in funzione delle mutate esigenze della società, è premiante per alloggi di metratura inferiore.



Considerando anche gli interventi non ancora conclusi, tra il 1979 e il 2010 la cooperativa ha costruito alloggi per un valore pari ad euro 273.6 milioni (risultante dallo stato patrimoniale al 31/12/2009, prezzi attualizzati al 2010).

GLI INTERVENTI

Alloggi per gli anziani

Pianta piani tipo, Nichelino

Alloggio tipo anziani in Nichelino

Un recente convegno organizzato dallo Spi CGIL Torino ha evidenziato che il 15% degli anziani ha problemi legati alla mobilità anche in casa e che il 44% che ha più di 65 anni vive da solo. Il 46% degli anziani lamenta, inoltre, la presenza di barriere architettoniche negli edifici che abita. Dal punto di vista economico, sempre i dati, evidenziano che un anziano su tre spende per l'affitto circa la metà della pensione.

> *L'impegno della Cooperativa Edilizia "G. Di Vittorio" in questi ultimi anni è stato indirizzato a rispondere alle esigenze di una fascia di popolazione ad alto livello di vulnerabilità che esprime specifiche esigenze sia in termini di caratteristiche dell'abitazione che più in generale di qualità dell'abitare.*

Il lavoro dei progettisti ha seguito due criteri principali: innanzitutto, realizzare interventi in zone urbanizzate, possibilmente centrali, opportunamente dotate di servizi di mobilità pubblica e in prossimità dei servizi sanitari locali; in secondo luogo, costruire alloggi piccoli, funzionali ed in parte già arredati, inseriti all'interno di complessi dotati di numerosi spazi comuni e zone verdi all'esterno per favorire la socializzazione, le relazioni di prossimità, il senso di appartenenza.

> *Gli alloggi dedicati agli anziani sono soprattutto il prodotto di una politica rivolta a migliorare la qualità dell'abitare.*

Una progettazione virtuosa ha consentito di ottenere un canone molto contenuto che permette, anche a chi ha la pensione minima, di poter vivere dignitosamente.
All'interno dei mono e bilocali realizzati gli spazi sono studiati per migliorare l'accesso e la mobilità anche per i soci costretti sulla sedia a rotelle; le prese elettriche sono posizionate in modo da favorirne la fruibilità e l'attenzione ai dispositivi per la salvaguardia degli inquilini è ai massimi livelli. In particolare gli alloggi sono dotati di dispositivi "salva la vita" per i casi di emergenza e le cucine vengono fornite di piastre elettriche per la cottura, allo scopo di ridurre gli inconvenienti e i pericoli degli impianti a gas.
La medesima cura è stata dedicata a valorizzare l'incontro, la condivisione e lo scambio tra i soci. La socialità è un elemento cruciale per la qualità della vita, specie per soggetti anziani che spesso lamentano situazioni di marginalità. Ecco perchè la progettazione ha individuato negli spazi comuni l'elemento in grado di favorire questi processi;

> *a Nichelino, Chieri, Torino, sono nate biblioteche, sale gioco, spazi di incontro a disposizione dei residenti; gli spazi verdi intorno agli interventi sono studiati per rinsaldare il tessuto sociale tra i nuovi e i vecchi residenti.*

Carattere distintivo degli interventi della Cooperativa Edilizia *"G. Di Vittorio"* è inoltre l'attenzione al mix sociale. Costruire residenze per gli anziani non significa organizzare condominii abitati solo dalla medesima categoria sociale; al contrario, l'incontro tra anziani, giovani e famiglie è un tratto qualificante di questa politica perché arricchisce il bagaglio sociale dei soci e favorisce forme di solidarietà, assistenza domestica e mutuo sostegno.

Nichelino, piazza Dalla Chiesa

GLI INTERVENTI

Torino, via Reiss Romoli, 81
via Scialoia, 4

SCHEDA INTERVENTO

anno di consegna	1979
durata dei lavori	1080 giorni
numero alloggi	448
tipologia alloggio	soggiorno, cucina, 2/3 camere, servizi e box di pertinenza
metratura media	da 81,50 a 97 mq di superficie utile
impresa realizzatrice	Res Coop
progettisti	COAR Collettivo di Architettura
caratteristiche specifiche dell'intervento	Architettura a tunnel, elementi di prefabbricazione, riscaldamento centralizzato
caratteristiche del contesto all'interno del quale è inserito l'intervento	Nuova urbanizzazione alla periferia della città
legge di finanziamento	leggi 166/75 e 492/75
costo medio della locazione nel 2010	euro 117,00

via Reiss Romoli

GLI INTERVENTI

Torino, via Pietro Cossa, 293

SCHEDA INTERVENTO

anno di consegna	1993
durata dei lavori	600 giorni
numero alloggi	42
tipologia alloggio	2 camere soggiorno, cucina, servizi e box di pertinenza
metratura media	82,78 mq di superficie utile
impresa realizzatrice	impresa Piotto
progettisti	Studio Archides
caratteristiche specifiche dell'intervento	Costruzione in tradizionale, riscaldamento autonomo, verde condominiale
caratteristiche del contesto all'interno del quale è inserito l'intervento	Parco pubblico all'interno dei complessi residenziali, servizi sociali di zona, collegamenti con mezzi pubblici, zona commerciale
legge di finanziamento	legge 457/78 - 5° biennio legge regionale 28/76
costo medio della locazione nel 2010	euro 290,00

GLI INTERVENTI

Torino, via Tasca, 15/19/23A/23B/25

SCHEDA INTERVENTO

anno di consegna	2003
durata dei lavori	560 giorni
numero alloggi	77
tipologia alloggio	cucina, soggiorno, 1/2 camere, servizi e box di pertinenza
metratura media	da 47,50 a 76,80 mq di superficie utile
impresa realizzatrice	Area Costruzioni s.r.l.
progettisti	Studio Almirante
caratteristiche specifiche dell'intervento	Costruzione in tradizionale, riscaldamento autonomo, verde condominiale
caratteristiche del contesto all'interno del quale è inserito l'intervento	Zona di recupero urbano, mix sociale, verde pubblico di nuova concezione
legge di finanziamento	Articolo 9 legge 493/93 FIP '99
costo medio della locazione nel 2010	euro 278,00

via Tasca

GLI INTERVENTI

Orbassano, via Riesi, 6

SCHEDA INTERVENTO

anno di consegna	1992
durata dei lavori	510 giorni
numero alloggi	30
tipologia alloggio	cucina, soggiorno, 2 camere, servizi e box di pertinenza
metratura media	da 93,00 a 104,00 mq di superficie utile
impresa realizzatrice	Atalgi s.r.l.
progettisti	Studio Archides Ing. Colosi
caratteristiche specifiche dell'intervento	Costruzione in tradizionale, riscaldamento autonomo
caratteristiche del contesto all'interno del quale è inserito l'intervento	Zona centrale e commerciale servizi di mobilità e socialità
legge di finanziamento	legge 457/78 - 5° biennio legge regionale 28/76
costo medio della locazione nel 2010	euro 279,00

via Riesi

GLI INTERVENTI

Collegno, corso Francia, 129/131/133/135 via Fiume, 12

SCHEDA INTERVENTO

anno di consegna	1999
durata dei lavori	540 giorni
numero alloggi	43
tipologia alloggio	cucina, soggiorno, 2 camere, servizi e box di pertinenza
metratura media	70,00 mq di superficie utile
impresa realizzatrice	impresa Piotto
progettisti	Studio Archides
caratteristiche specifiche dell'intervento	Costruzione in tradizionale, riscaldamento autonomo. ampi terrazzi
caratteristiche del contesto all'interno del quale è inserito l'intervento	Zona già urbanizzata servizi di mobilità, mix sociale
legge di finanziamento	legge regionale 28/76 FIP '96
costo medio della locazione nel 2010	euro 288,00

corso Francia

GLI INTERVENTI

Torino, via F.lli Garrone, 79 (ang. via Artom)

SCHEDA INTERVENTO

anno di consegna	2009
durata dei lavori	650 giorni
numero alloggi	39
tipologia alloggio	soggiorno con parete cottura, 1/2/3 camere, servizi e box di pertinenza
metratura media	da 48,50 a 85,00 mq di superficie utile
impresa realizzatrice	Area Costruzioni s.r.l.
progettisti	Studio Archides Arch. E. Cisero
caratteristiche specifiche dell'intervento	Coibentazioni con pareti ventilate riscaldamento centralizzato con contabilizzatori individuali e pannelli radianti, ampi terrazzi
caratteristiche del contesto all'interno del quale è inserito l'intervento	Primo esempio in Italia di intervento realizzato a seguito di abbattimento di palazzi, parco pubblico, zona commerciale
legge di finanziamento	Articolo 9 legge 493/93
costo medio della locazione nel 2010	euro 360,00

Via Artom

Il 28 ottobre 1996, il Consiglio Comunale di Torino ha approvato il Programma di Recupero Urbano di via Artom, che prevedeva l'abbattimento di tutti e otto gli edifici di edilizia residenziale pubblica e la successiva realizzazione di nuovi interventi di edilizia sovvenzionata ed agevolata. Questa proposta, troppo onerosa, è stata riformulata nel 2000 prevedendo la demolizione di due stabili e la successiva realizzazione di uno stabile che garantisse una quota di alloggi in locazione permanente, una quota per la vendita ed un centro commerciale. La cooperativa Di Vittorio insieme alla Cooperativa San Pancrazio e all'Associazione di commercianti ed artigiani "Mirafiori 2000" hanno realizzato il nuovo edificio che per caratteristiche di sostenibilità, di scelte architettoniche e di risparmio energetico si pone all'avanguardia in Torino e non solo.

GLI INTERVENTI

Settimo Torinese, via Ariosto, 30

SCHEDA INTERVENTO

anno di consegna	1997
durata dei lavori	480 giorni
numero alloggi	30
tipologia alloggio	cucina, soggiorno, 2 camere, servizi e box di pertinenza
metratura media	70,00 mq di superficie utile
impresa realizzatrice	impresa Piotto
progettisti	Arch. Moscarello
caratteristiche specifiche dell'intervento	Costruzione in tradizionale, riscaldamento autonomo, verde condominiale
caratteristiche del contesto all'interno del quale è inserito l'intervento	Zona già urbanizzata servizi di mobilità, mix sociale
legge di finanziamento	legge 457/78 Piano Integrato
costo medio della locazione nel 2010	euro 241,00

via Ariosto

GLI INTERVENTI

Borgaro Torinese, via dei Mille, 8

SCHEDA INTERVENTO

anno di consegna	2010
durata dei lavori	510 giorni
numero alloggi	28 + 8 a servizi sociali
tipologia alloggio	soggiorno, cucina o parete cottura, 1/2 camere, servizi e box di pertinenza
metratura media	da 45,00 a 75,00 mq di superficie utile
impresa realizzatrice	Area Costruzioni s.r.l.
progettisti	Al Studio Arch. G. Pavoni
caratteristiche specifiche dell'intervento	Tetto e facciate esterne ventilate, serre bioclimatiche, isolamenti termici efficaci e completamente riciclabili, recupero acque piovane
caratteristiche del contesto all'interno del quale è inserito l'intervento	Recupero ex area industriale, zona centrale
legge di finanziamento	POR - contratto di quartiere 1
costo medio della locazione nel 2010	euro 320,00

GLI INTERVENTI

I numeri del costruito

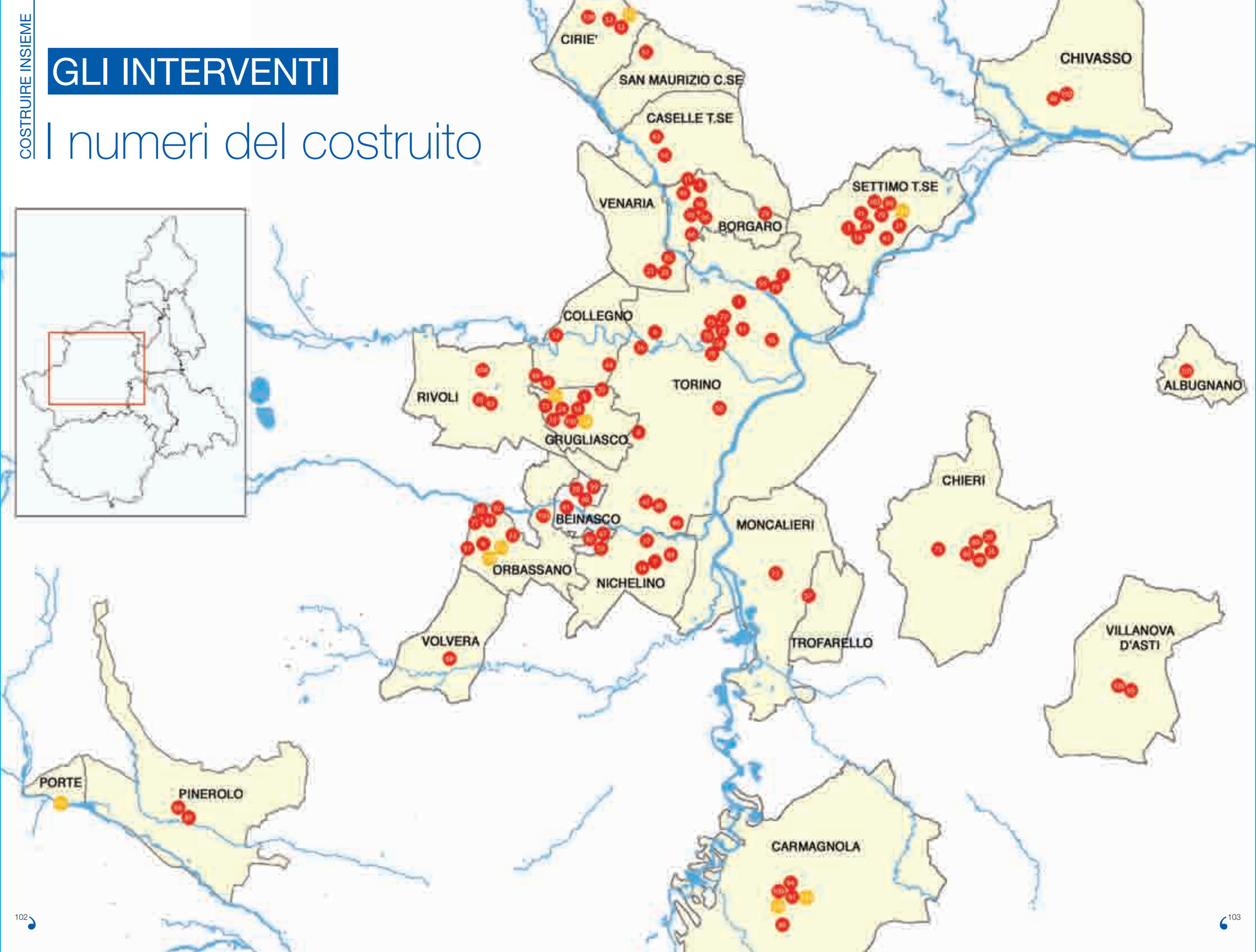
La Cooperativa Di Vittorio ha realizzato **117 interventi** per complessivi **4.645 alloggi** nell'area metropolitana torinese concentrando la sua attenzione nei Comuni di:

	interventi	n° alloggi	alloggi venduti
• Torino	19	1.508	735
• Albugnano (AT)	1	8	
• Beinasco	11	352	136
• Borgaro	8	267	111
• Caselle Torinese	2	32	
• Carmagnola	6	112	
• Chieri	6	154	15
• Chivasso	2	28	
• Cirié	4	83	14
• Collegno	4	199	79
• Grugliasco	10	391	144
• Moncalieri	1	36	
• Nichelino	4	231	155
• Orbassano	13	365	87
• Pinerolo	2	16	
• Porte	1	27	
• Rivoli	3	138	71
• San Maurizio Canavese	1	18	15
• Settimo Torinese	12	442	154
• Trofarello	1	77	
• Venaria	3	119	36
• Villanova d'Asti (AT)	2	30	
• Volvera	1	12	

• Totale alloggi 4.645 • Interventi 117

GLI INTERVENTI

I numeri del costruito



AGIRE INSIEME

"La Repubblica riconosce la funzione sociale della cooperazione a carattere di mutualità e senza fini di speculazione privata."

Costituzione Italiana - articolo 45

IL TERRITORIO

Il ruolo della cooperativa nella società

Nel perseguimento della propria mission la Cooperativa produce benefici che vanno al di là del patto mutualistico tra i soci e che ricadono su tutto il territorio locale. La storia degli ultimi trent'anni del sistema metropolitano torinese evidenzia il ruolo centrale che le cooperative edilizie e in particolare la Cooperativa *"G. Di Vittorio"*, hanno svolto per permettere a migliaia di famiglie di trovare una casa.

> *La Cooperativa, ha intercettato e continua ad intercettare le esigenze di migliaia di famiglie portatrici di una domanda di abitazione che il mercato non è in grado di soddisfare e che, allo stesso modo, non ricade tra le maglie dell'edilizia pubblica.*

Il ruolo della Cooperativa è stato e continua ad essere quello di "antenna" del mutamento della società locale, strumento di integrazione e inclusione sociale.
In parallelo la Cooperativa contribuisce ad alimentare un indotto che garantisce posti di lavoro e ricchezza a imprese e professionisti del territorio, assicurando risultati crescenti anno dopo anno. I continui investimenti e l'apertura di finestre di opportunità (come i programmi nazionali e regionali per l'edilizia convenzionata) offrono la possibilità di proseguire il cammino di crescita che ha caratterizzato la Cooperativa sin dai suoi esordi, estendendo così il numero di soci che beneficeranno di una casa, e sostenendo il volano economico che la Di Vittorio produce nel corso degli anni.
La cooperativa di abitanti, oltre a generare direttamente beni mutualistici per i soci, contribuisce alla creazione di beni collettivi o esternalità positive sull'ambiente sociale ed economico del territorio.

Questi ultimi sono da inquadrare nella peculiare situazione abitativa del paese. L'Italia è una delle Nazioni con la più elevata quota di famiglie proprietarie di abitazione (70% circa), ma la corsa all'acquisto della casa degli scorsi decenni ha ottenuto l'effetto d'incrementare il divario tra famiglie proprietarie e famiglie in affitto. Queste ultime sono oggi, comparativamente, molto più povere e a rischio di esclusione di quanto non fossero quarant'anni addietro.
Parallelamente occorre ricordare come nel nostro Paese il disagio abitativo abbia costituito uno dei maggiori problemi delle aree urbane a partire dallo sviluppo industriale e, con maggiore intensità, dal secondo dopoguerra, con le grandi migrazioni trans-regionali. Le politiche abitative di prima generazione si caratterizzavano per un forte impegno dello Stato, oltre che delle maggiori aziende del territorio (vedi il patrimonio immobiliare Fiat), nell'offerta di abitazione.

> *A partire dagli anni '80 c'è stato un crollo dell'offerta pubblica di case popolari che ha spinto le famiglie a rivolgersi al mercato.*

Fino alla fine degli anni '90 la crescita dei redditi ha consentito un deciso ampliamento della base proprietaria, ma il forte rallentamento degli anni successivi si è verificato nel contesto di un'esplosione dei prezzi delle case, una "bolla immobiliare" da più analisti considerata alla base della grande recessione globale aperta nel 2007 dalla crisi dei mutui subprime negli Usa.
La combinazione di questi processi è alla base dei fenomeni di nuovo disagio abitativo, che coinvolgono essenzialmente tre categorie di cittadini:

- la popolazione non regolare o in condizioni strutturali di forte disagio sociale;
- la popolazione che rientra nelle fasce aventi diritto alle abitazioni in Edilizia Residenziale Pubblica;
- le famiglie e le persone della "zona grigia", che non dispongono di sufficienti risorse per accedere al mercato privato, ma non rientrano tra gli aventi diritto alla casa popolare; questa fascia, in costante crescita, è quella che ha trovato nelle cooperative di abitazione a proprietà indivisa una soluzione sostenibile.

Secondo alcune recenti simulazioni una coppia con reddito superiore del 40% alla soglia di povertà non potrebbe oggi accedere al mercato delle locazioni in nessuna area della città di Torino; una coppia con reddito superiore dell'80% potrebbe affittare esclusivamente in pochissime zone a basso valore immobiliare, a meno di non destinare al canone oltre il 30% del proprio reddito (percentuale convenzionalmente adottata come soglia critica).

19 Dicembre 2009 consegna di 35 alloggi in Orbassano finanziati con "Programma casa: 10.000 alloggi entro il 2012" della Regione Piemonte

IL TERRITORIO

In conseguenza di ciò, molte famiglie optano per soluzioni abitative di standard inferiore (per spazio, qualità, condizioni igieniche) a quanto da esse ritenuto dignitoso; le cooperative di abitanti torinesi offrono una alternativa concreta proprio a questi nuclei familiari: abitazioni di qualità a prezzi accessibili.

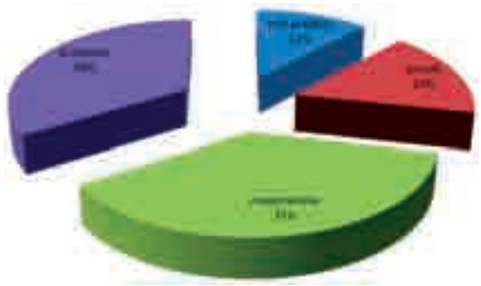
In tutti i paesi europei, negli ultimi decenni, sono state attivate politiche abitative di seconda generazione basate sull'erogazione di sussidi per coprire parte dei costi abitativi (particolarmente di locazione) delle famiglie. Tali politiche tuttavia non hanno decretato negli stessi paesi la fine del social housing: l'edilizia economica e popolare è gestita sovente da enti non profit, in partenariato o meno con l'attore pubblico locale.

> *L'Italia, viceversa, appare in ritardo sia sul versante del sostegno alla domanda, sia nell'offerta di abitazioni a costi contenuti.*

Nelle politiche abitative il nostro paese è in coda alla graduatoria europea ed investe appena lo 0,6 per mille (0,06%) della spesa sociale, a fronte di una media UE del 2% circa (dati Eurostat).

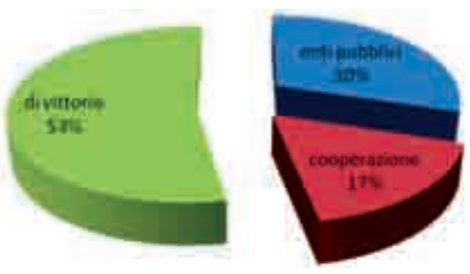
Torino presenta, rispetto al panorama nazionale, alcune caratteristiche in contro tendenza: l'edilizia residenziale pubblica ha un certo dinamismo e programmi più diffusi e incisivi che in altre città italiane che riguardano l'housing sociale e il sostegno all'affitto (con locazioni convenzionate e assistite). In particolare, il "Programma casa: 10.000 alloggi entro il 2012", lanciato nel 2006 dalla Regione Piemonte, prevede principalmente la realizzazione di alloggi da destinare all'affitto a canone sociale o calmierato. La Cooperativa *G. Di Vittorio* è stata, da subito, uno dei soggetti attuatori di primaria importanza (in ambito metropolitano e provinciale di Torino) degli obiettivi previsti dal Programma.
Limitando l'osservazione al primo biennio di realizzazione degli interventi (2007-2008), si può infatti osservare che:

a) Il 71% della spesa complessiva in edilizia agevolata in area metropolitana è stata realizzata da cooperative di abitazione; il 34% nell'ambito metropolitano e il 32% nel resto della provincia è stato realizzato dalla Cooperativa *G. Di Vittorio*.



Distribuzione spesa per edilizia agevolata
nell'Area Metropolitana di Torino
per soggetto realizzatore – Biennio 2007-2008.

b) Il 70% della spesa complessiva in edilizia agevolata sperimentale in area metropolitana è stata realizzata da cooperative di abitazione; il 53% nell'ambito metropolitano e il 42% nel resto della provincia è stato realizzato dalla Cooperativa *G. Di Vittorio*.



In sintesi, in base a quanto detto finora, qual è il ruolo svolto dalla Cooperativa G. Di Vittorio nella società?
In quanto soggetto strategico per la realizzazione degli interventi di edilizia sociale previsti dalla programmazione regionale, la Cooperativa Di Vittorio è un'impresa mutualistica che produce beni pubblici, contribuendo a ricreare le condizioni di uno sviluppo urbano in equilibrio tra efficienza e coesione sociale. Tale prospettiva contribuisce al mantenimento di un mix sociale più ricco nelle aree interne della città e di trasformazione urbana, contrastando i fenomeni di segregazione e crescita di zone monoceto. Contiene inoltre i fenomeni di espulsione dal tessuto urbano, lo sprawl residenziale e il confinamento in periferie slabbrate o nuovi quartieri che consumano territorio dei ceti meno abbienti. Tali benefici si riflettono anche nel contrasto al fenomeno della crescita dei city users quotidiani e del correlato sovraffollamento delle infrastrutture della mobilità periurbana. Il numero relativamente elevato di stranieri assegnatari di abitazione, infine, contribuisce a creare condizioni integrative e di promozione sociale, contrastando i fenomeni del sommerso e del degrado abitativo e dei soventi correlati fenomeni di insicurezza percepita dei cittadini.

SISTEMA LEGACOOP

I rapporti con il mondo della cooperazione

Condivisione, Parità, Equità, Solidarietà e Collaborazione, valori assoluti stabiliti dalla "Dichiarazione di identità cooperativa" sono i cardini che sorreggono la struttura di una cooperativa che fa della "proprietà indivisa" il suo carattere identitario.

Il legame con il mondo di LEGACOOP

La genesi della Cooperativa *G. Di Vittorio* e il suo sviluppo devono molto al supporto organizzativo e strategico della Lega delle Cooperative. Furono, infatti, l'aiuto e la regia di Legacoop all'inizio degli anni Settanta a favorire la concentrazione di tutte le piccole cooperative di fabbrica, nate spontaneamente dalla fine degli anni Sessanta, all'interno della Cooperativa Giuseppe Di Vittorio. I soci cercarono in Legacoop un riferimento in grado di restituire una capacità organizzativa e strategica che mancava a tutte quelle iniziative e una prospettiva di crescita al movimento in ambito torinese.

All'interno della grande organizzazione nazionale la Cooperativa ha saputo nel tempo ricavare spazi di rappresentanza e partecipare così alle scelte di indirizzo. In particolare all'interno della struttura associativa la Di Vittorio si esprime attraverso l'associazione di settore: Legacoop Abitanti nazionale (ex A.N.C.Ab.) e la sua rappresentanza locale, LegaCoop Abitanti Piemonte (ex A.R.C.Ab Piemonte).

Il rapporto che unisce la *G. Di Vittorio* al mondo di LegaCoop si esprime con particolare forza attraverso l'adesione ai valori costitutivi che guidano e orientano l'azione della Lega.

Attraverso LegaCoop e le sue strutture territoriali la Cooperativa Di Vittorio promuove e diffonde la cultura e il movimento dell'edilizia cooperativa a proprietà indivisa.

Legacoop abitanti: associazione nazionale di cooperative la cui mission è quella di promuovere la cooperazione di abitanti come risposta ai bisogni abitativi delle fasce più deboli e emergenti dai processi economici e sociali. L'associazione si occupa di coordinare l'azione degli organismi associati, promuovere la formazione di programmi edilizi per consentire ai soci l'accesso alla casa in proprietà o in locazione. LegaCoop Abitanti si propone di:

- offrire prodotti immobiliari vantaggiosi per rapporto qualità/prezzo;
- gestire l'intero processo immobiliare e realizzarlo in condizioni di trasparenza e chiarezza tali da consentire la massima tutela del socio/acquirente;
- contribuire, attraverso le proprie realizzazioni, a rispettare e migliorare l'ambiente urbano e a produrre un valore durevole e incrementabile nel tempo del patrimonio.

è l'Associazione regionale di cooperative di abitanti che assiste le cooperative nelle relazioni con l'Assessorato regionale all'Edilizia e, in generale, con gli Enti locali; elabora politiche di sviluppo e cura i rapporti con le altre associazioni imprenditoriali.

Le cooperative di abitazione sono attualmente impegnate in progetti ad elevato contenuto sociale, come la realizzazione di case per anziani, giovani, famiglie a reddito medio-basso e immigrati; promuovono, inoltre, interventi di qualità con progetti mirati nel campo della bio-edilizia e della architettura sostenibile, contribuendo a rispettare e migliorare l'ambiente urbano, le risorse naturali e a tutelare la salute dell'uomo.

La Cooperativa *G. Di Vittorio*, in quanto la più grande cooperativa sul territorio, esprime oggi il Presidente dell'Associazione regionale.

Il forte contributo offerto dalla Di Vittorio all'interno dell'Associazione ha contribuito all'affermazione della cooperazione a proprietà indivisa in Piemonte, portando la nostra Regione in una posizione preminente a livello nazionale.

Cooperativa Edilizia San Pancrazio

La Di Vittorio opera in stretta collaborazione con altre imprese cooperative in cui direttamente partecipa o con cui ha stretto da tempo una profonda collaborazione. Innanzitutto la Cooperativa San Pancrazio, alter ego sul lato della proprietà divisa, nata anch'essa a metà anni Settanta dalla stessa base cooperativa, e cresciuta con forza lungo gli anni Ottanta per corrispondere al desiderio di molti soci di poter acquistare un alloggio. Sono anni in cui molti lavoratori hanno raggiunto una maggior tranquillità economica ed iniziano a valutare con attenzione l'opportunità di investire sul bene casa. Grazie a prezzi concorrenziali rispetto al mercato e ad una qualità costruttiva comune al patrimonio della Di Vittorio, la Cooperativa San Pancrazio ha saputo crescere progressivamente ed è oggi un partner progettuale strategico che sviluppa interventi con la Cooperativa Di Vittorio provvedendo a soddisfare la domanda di assegnazione in proprietà che proviene dei soci. Intervenire insieme in un'area significa, tra l'altro, contribuire al mix-sociale e scongiurare la possibilità che alcuni cittadini vengano ghettizzati.

BiCoop: la società supporta la Cooperativa Di Vittorio e la Cooperativa San Pancrazio per l'acquisto delle aree sui cui saranno sviluppati gli interventi.

Intercoop: è service provider della sede della Cooperativa Di Vittorio e di altre strutture del mondo cooperativo.

Particolare del Palazzo della società Intercoop in Torino Via Perrone, 3 dove ha sede la Cooperativa G. Di Vittorio

SISTEMA LEGACOOP

AssiPiemonte '96: società partecipata dalla Di Vittorio e dal mondo cooperativo piemontese è il soggetto di riferimento utilizzato per curare la copertura assicurativa. L'Assipiemonte opera con un mandato del Gruppo UGF.

Coop Casa Piemonte: il Consorzio Coop Casa Piemonte riunisce tutte le Cooperative di abitanti della Regione in un unico soggetto, fornendo servizi fiscali, amministrativi, legali ed altre consulenze alle proprie associate; svolge per le stesse anche una funzione di interfaccia con i principali enti pubblici.

Legacoopsociali Piemonte

Il concetto di "qualità dell'abitare" non si limita all'attenzione nei confronti delle tecniche costruttive e all'organizzazione dello spazio domestico, né si completa con l'obiettivo di inserire le nuove costruzioni all'interno di interventi più complessi

che riguardano il rapporto con il contesto abitativo del quartiere, l'urbanizzazione degli spazi e la modifica della viabilità.

> *"Qualità dell'abitare" richiama l'idea del valore delle relazioni umane nello spazio, la costruzione di comunità, la valorizzazione dei rapporti umani di prossimità e il mix sociale.*

In questo senso la Cooperativa Di Vittorio ha intrapreso da anni rapporti con cooperative sociali con le quali condividere e mettere in atto forme di animazione territoriale rivolte ai soci per recupera-

re forme di socialità, relazioni umane e solidarietà. Alle cooperative sociali vengono affidati i servizi socio-sanitari ed educativi, che alle volte vengono imposti dalle pubbliche amministrazioni, all'interno degli strumenti urbanistici, ed alle volte sono una scelta volontaria e condivisa tra la Di Vittorio e la cooperazione sociale per dare servizi e fare comunità.

L'Associazione Regionale Cooperative di Consumo

Con la cooperazione di consumo è ormai consolidata da diversi anni una collaborazione intercooperativa che serve a migliorare la qualità della vita delle persone e dei soci sui territori nei quali si opera.

A Torino, sull'asse di via Livorno da un lato insistono le Isole del parco, edifici di nuova costruzione della Di Vittorio e della San Pancrazio, e sul lato opposto il centro commerciale Dora che ospita al suo interno un Iperccoop; situazioni analoghe si ritrovano ad Orbassano nell'area ex Autocentro e a Collegno nell'area ex Elbi. Questa complementarità serve a garantire ai soci un servizio a portata di mano ed alla comunità porta in dote meno inquinamento e minori costi generali.

I FORNITORI

Fidelizzazione e qualità

In oltre trent'anni di lavoro la Cooperativa è divenuta un soggetto economico di riferimento nel settore in cui opera. Operando in settore ad alto investimento di lavoro, soprattutto manuale, la Cooperativa ha garantito il lavoro ad un numero sempre maggiore di imprese e professionisti che hanno prestato i propri servizi per la progettazione, la realizzazione, la certificazione e la manutenzione degli interventi. La Di Vittorio è oggi un soggetto economico rilevante del contesto economico torinese, pertanto le scelte effettuate in materia di fornitori producono ricadute consistenti sulla capacità del sistema locale di produrre ricchezza.
Un aspetto non secondario della responsabilità di impresa è dunque rappresentato dalle politiche di fidelizzazione dei fornitori, le pratiche di selezione delle imprese che contribuiscono alla realizzazione della missione della Cooperativa e ancora l'impostazione strategica degli investimenti. Nella sua storia la Di Vittorio ha sperimentato collaborazioni con un grande numero di soggetti selezionando, anno dopo anno, i partner più affidabili e capaci di tradurre in realtà la necessità di costruire alloggi dignitosi, funzionali e all'avanguardia dal punto di vista tecnologico.
La scelta di non affidare le opere solo attraverso procedure ad evidenza pubblica per selezionare il migliore offerente rimanda alla volontà di superare la logica del costo più basso.

> *Progettare e realizzare interventi complessi impone la necessità di padroneggiare elevate conoscenze e competenze tecniche, necessarie a mantenere alti gli standard qualitativi e la capacità di investire nelle nuove tecnologie, sul risparmio energetico e l'eco-sostenibilità.*

In aggiunta a questo la Cooperativa pone da sempre grande attenzione sulla qualità della vita in cantiere e sul rispetto di tutte le norme sulla sicurezza dei lavoratori. In questo senso, la scelta di selezionare un gruppo privilegiato di fornitori con cui negli anni si sono consolidate prassi di collaborazione rappresenta una garanzia per tutti i soci sia sulla qualità del costruito, sia sulla tutela dei lavoratori impegnati nei vari interventi. Inoltre grazie alla continuità di rapporto, le imprese non possono permettersi di non intervenire nel caso in cui un manufatto presentasse, anche a distanza di anni, un difetto di costruzione o necessitasse di una miglioria.

Livio Piotto, Rinaldo Venneri e Antonio Candido insieme a Galliano Vagaggini, 3 impresari che lavorano con la Cooperativa

La Cooperativa affida alle imprese costruttrici la realizzazione degli interventi chiavi in mano con la consapevolezza che l'ufficio tecnico è sempre presente nelle scelte importanti di cantiere e di progettazione riportando anche, ai diversi soggetti legati alla costruzione, i malumori registrati dai soci che abitano in case costruite precedentemente, migliorando così la qualità dell'abitare oltre che con l'inventiva degli architetti anche con l'esperienza degli abitanti.
In particolare le innovazioni tecnologiche sono discusse e valutate in sede di progettazione, di concerto con le imprese ed i progettisti, per valutare gli obiettivi di efficienza e le caratteristiche ■ ■ ■

I FORNITORI

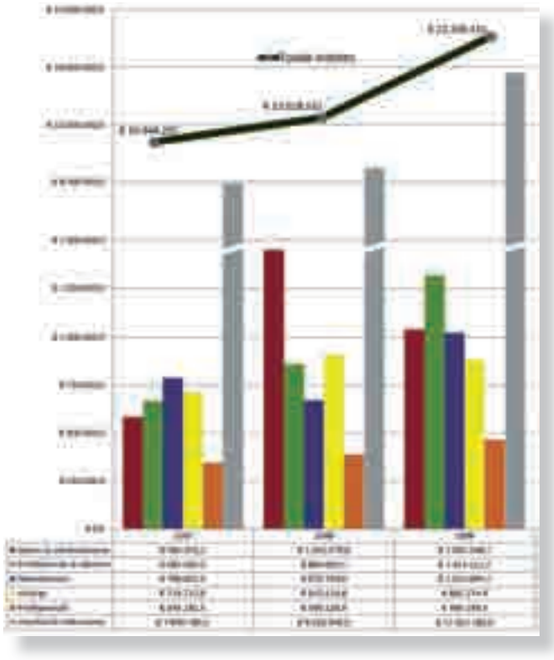
tecniche dell'intervento condividendo da subito le scelte più adeguate per raggiungere i parametri di sostenibilità e gli standard qualitativi richiesti.

Gli investimenti sul territorio

Negli ultimi tre anni la Di Vittorio ha incrementato sensibilmente gli investimenti e di conseguenza accresciuto la quantità di risorse destinate ad alimentare il proprio indotto.

> *Nel 2009 la Cooperativa ha distribuito complessivamente circa 22,3 milioni di euro alle imprese del territorio torinese, registrando un incremento di oltre il 64% rispetto all'anno precedente e, a livello tendenziale, raddoppiando nei fatti il livello raggiunto nel corso del 2007 (prossimo agli 11 milioni di euro).*

I beneficiari dello sviluppo della Cooperativa Edilizia *"G. Di Vittorio"* sono innanzitutto le imprese di costruzione che hanno raccolto in misura variabile nei diversi anni, tra il 68% e il 78% del totale delle risorse erogate; in seconda battuta un ruolo importante è ricoperto dai professionisti esterni, impegnati nella progettazione degli interventi e nella realizzazione degli stessi: monitoraggio, certificazione e direzione dei lavori all'interno dei cantiere. La consulenza qualificata dei tecnici esterni incide in maniera rilevante (oltre 1,7 milioni di euro nel 2009 sommando le due categorie) a sottolineare l'attenzione nei confronti della qualità delle realizzazioni e della conseguente necessità di avvalersi di alti livelli di professionalità. In parallelo, con l'aumento del patrimonio immobiliare della Cooperativa sono cresciuti i costi connessi alla manutenzione, ordinaria e straordinaria, e in funzione delle caratteristiche delle nuove realizzazioni sono aumentate le risorse dovute agli enti locali per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.



Il rapporto con gli istituti di credito

Un ruolo importante va attribuito agli Istituti di credito che, negli anni, hanno accompagnato le scelte della Cooperativa Edilizia *"G. Di Vittorio"* e finanziato gli investimenti. A partire dagli anni Settanta e dai bienni di attuazione del piano casa degli anni Ottanta il sostegno all'attività della Cooperativa è stato offerto principalmente dall'Istituto San Paolo di Torino (ora Banca IntesaSanpaolo) che accordava i mutui fondiari che la Regione Piemonte, grazie alla Legge Regionale 28 del 1976, abbatteva ad una rata pari al 3% annuo dell'importo del mutuo garantendo al contempo il pagamento delle rate in caso di default delle cooperative.

Il cambiamento della normativa in materia di edilizia agevolata, unito alla volontà di evitare l'esposizione eccessiva nei confronti della stessa banca, ha determinato negli anni a seguire la necessità di diversificare il portafoglio dei finanziatori. La Cooperativa Edilizia *"G. Di Vittorio"* ha così iniziato a lavorare con la Cassa di Risparmio di Torino (ora UNICREDIT) e tra gli altri con: Mediocredito, Monte dei Paschi di Siena, UGF Banca, Cassa di Risparmio di Asti. Istituti di credito che hanno scommesso sulla capacità di crescita dell'impresa e che sono stati ripagati dalla solidità dimostrata dalla Cooperativa.

> *In tutti questi anni la Cooperativa Edilizia G. Di Vittorio non ha mai tardato a saldare il pagamento delle rate sui mutui contratti né ha mai visto respingere una sua richiesta di finanziamento.*

Torino, via San Secondo 17 alloggi, consegnati nel 1999, edificio ristrutturato dalla Cooperativa "Rondine 92"

LA MUTUALITÀ *ALLARGATA*

Fondazione "Antonino Monaco"

La Fondazione Antonino Monaco nasce nel 2004 su iniziativa della Cooperativa Di Vittorio e della Cooperativa San Pancrazio allo scopo di perpetuare la memoria di un protagonista della cooperazione edilizia a Torino e per legare il suo nome ad un'iniziativa nel campo della cultura politica, amministrativa, sociale e per adempiere a finalità assistenziali.

"Il Professore"

> *Antonino Monaco nell'arco della sua vita è stato la perfetta incarnazione dei valori del mondo cooperativo, con il suo impegno ha sostenuto i diritti di cittadinanza degli individui, promuovendo forme di solidarietà e mutualismo che hanno spesso travalicato i confini della cooperativa e sostenuto un modello sociale che ponesse al centro la comunità e le reti sociali.*

Coniugando questi valori con l'interesse ad interpretare il mutamento sociale e l'evoluzione dei bisogni della società la Fondazione Monaco ha avviato nel 2008 un percorso scientifico-culturale di ricerca diretto a comprendere, interpretare e, per quanto possibile, anticipare le linee del cambiamento e gli scenari futuri.
A tale obiettivo la Fondazione corrisponde attraverso l'organizzazione di un programma di incontri seminariali partecipati dai principali esponenti del mondo politico, scientifico ed economico locale e attraverso la redazione di un rapporto annuale sulla condizione socio economica dell'area metropolitana torinese.
La Fondazione, collocata nella prestigiosa sede all'attico della Torre Monaco, si affaccia sulla più grande zona di trasformazione della città e offre un'inedita visione del profilo urbano di Torino.
Nel corso del 2008 e del 2009 gli incontri coordinati dal professor Giuseppe Berta (Università L. Bocconi) e dal Sindaco di Torino Sergio Chiamparino hanno promosso il confronto sui temi della nuova politica economica nazionale e locale, sull'evoluzione dei modelli di flessibilità nel mondo del lavoro, sulle trasformazioni fisiche della città e sul cambiamento della composizione sociale e sull'integrazione negli ultimi anni.
Il 21 aprile del 2010 è stato presentato "Post Torino - Rapporto 2010 sulla condizione metropolitana" primo rapporto annuale che ha approfondito le tematiche della crisi economica sul tessuto produttivo locale e ha analizzato il mutamento in corso della società torinese negli ultimi 20 anni.
La Fondazione, sempre nel 2010, ha consegnato le prime dieci borse di studio di cui abbiamo già parlato nella sezione Abitare Insieme.

LA MUTUALITÀ *ALLARGATA*

Scuola di Goriano Sicoli (AQ)

Goriano Sicoli, L'Aquila. Il 6 aprile del 2009 uno spaventoso terremoto ha cancellato in una notte il volto del piccolo paesino del Parco Velino Sirente abbattendo case e provocando il crollo parziale della scuola materna ed elementare. Questo piccolo Comune lontano dai riflettori ha organizzato la tendopoli per le famiglie e provato a ripartire grazie all'aiuto delle istituzioni e al desiderio delle persone di ricostruire il futuro.
Da Torino l'impegno del mondo della cooperazione non si è limitato ad una raccolta di fondi per la popolazione terremotata ma si è concretizzato in una grande iniziativa di solidarietà diretta a restituire a Goriano Sicoli una nuova scuola, il principale simbolo della rinascita e della speranza.
L'idea, immediatamente sostenuta da Legacoop che l'ha resa un simbolo dei valori della cooperazione, ha prodotto una delle più belle dimostrazioni di solidarietà del nostro movimento.
La ricostruzione è stata affidata a Legacoop Abitanti Piemonte e ha visto la partecipazione di 70 cooperative e società che hanno messo a disposizione le proprie competenze e il proprio lavoro, lottando contro il tempo per consentire ai bambini e ai ragazzi di ritornare a vivere una quotidianità che il terremoto aveva compromesso.
La scuola di Goriano Sicoli è il prodotto della solidarietà di migliaia di persone, che aderiscono agli ideali e ai valori di solidarietà e mutualità, il valore aggiunto di Legacoop.
È la dimostrazione concreta, reale ed emozionante di cosa può fare il movimento cooperativo: ricostruire una scuola all'avanguardia della tecnica per quanto riguarda il risparmio.

"Abbiamo voluto che fosse un edificio realizzabile in tempi rapidi, gradevole da vedere, ecosostenibile e ovviamente antisismico, presenta giochi di luce e colori con le facciate in legno, è caratterizzato da una serie di misure per il risparmio energetico e la sua struttura è molto flessibile; all'interno, le aule sono dotate di tutti i comfort e di tutti i servizi necessari per una moderna scuola materna e una elementare"
Pasquale Cifani

Gli sforzi prodotti da Legacoop Nazionale, Legacoop Abitanti, Legacoop Piemonte, Legacoop Abitanti Piemonte, Legacoop Abruzzo, Coop Consumatori Nordest hanno permesso di completare l'opera ed il 12 dicembre 2009 Legacoop ha consegnato la scuola all'interno di un'emozionante cerimonia di inaugurazione.

"Per noi è un simbolo di rinascita è una scuola moderna, funzionale, che vogliamo dotare di strumenti multimediali perché possa essere utilizzata dai nostri bambini e dai bambini del territorio circostante. Ma non solo. Nelle ore extra-scolastiche le aule possono essere usate per laboratori, per corsi, per connessioni a Internet. Può diventare un importante punto di riferimento per tutti gli studenti di quest'area".
Sandro Ciacchi (Sindaco di Goriano Sicoli)

La scuola è stata intitolata ad Antonino Monaco, uno degli animatori del movimento cooperativo piemontese, fino all'improvvisa morte, nel 2003:

"la cooperazione piemontese deve molto alle sue intuizioni e alle sue idee, avrebbe sicuramente appoggiato con entusiasmo il progetto della scuola e a noi piaceva l'idea che il suo nome rimanesse in Abruzzo, collegato a una delle più importanti opere di solidarietà realizzate dal nostro movimento.
Pasquale Cifani

A Torino la solidarietà ha coinvolto anche l'Associazione Artefatti, i cui artisti hanno partecipato al progetto "writer for abruzzo", mettendo all'asta 40 quadri per partecipare al finanziamento della scuola e realizzando i murales del cortile e, soprattutto, i disegni delle coloratissime porte delle aule.

LA MUTUALITÀ *ALLARGATA*

"è stata una esperienza di grande valore personale: nessuno può rimanere indifferente davanti al dramma e al dolore prodotti dal terremoto e il calore con cui siamo stati accolti a Goriano è indimenticabile. Con il nostro lavoro abbiamo voluto testimoniare la nostra solidarietà e la nostra vicinanza ai bambini di Goriano Sicoli, ma abbiamo anche dimostrato come l'arte, libera e creativa, sappia essere al servizio di una grande causa".

Karim Cherif (Presidente Associazione Artefatti)

Il progetto della scuola materna ed elementare di Goriano Sicoli è firmato dallo studio torinese Picco Architetti, già autore del Villaggio Media Mortara, realizzato dalle Cooperative San Pancrazio e Di Vittorio per Torino 2006.

Abbiamo voluto una scuola che avesse chiare trasparenze, come, ad esempio, le ampie vetrate dell'entrata, che fanno intravedere il giardino interno e i grandi murales, a cui hanno lavorato alcuni artisti torinesi. Le finestre delle aule sono come tagli nella facciata, che donano un'irregolarità cercata.

Abbiamo scelto il legno come materiale principale anche perché è un materiale anti-sismico, è caldo, ha importanti caratteristiche di isolamento, è adatto al luogo. È stata adottata la facciata ventilata, che protegge dall'umidità, il riscaldamento è fornito da una caldaia a condensazione e a bassa temperatura che permette di risparmiare fino al 70% rispetto al sistema precedente; il riscaldamento arriva nelle aule attraverso serpentine nel pavimento: è il sistema considerato attualmente più efficiente e a noi piace l'idea che i bambini possano giocare su un pavimento più caldo

Il progetto è stato trasformato in un modello matematico e quindi sono state simulate le onde telluriche, in questo modo sono stati individuati i punti di criticità, che abbiamo rafforzato con maggiori fissaggi. La scuola è costruita su una platea di cemento e ha un sistema di raccordo fissato con staffe di acciaio. In questo modo risulta flessibile e in grado di resistere alle scosse.

Cristiano Picco e Ingeborg Weichart

LA MUTUALITÀ *ALLARGATA*

Madre dell'Accoglienza

"Agape, Madre dell'Accoglienza" è una cooperativa sociale di tipo A attiva nella cura e nella riabilitazione di individui con storie di disagio attraverso percorsi di **"convivenza guidata"** in una prospettiva educativa e cognitivo-emozionale.

Agape gestisce piccoli nuclei abitativi in rete che condividono una metodologia terapeutica basata sul concetto della possibilità di affrontare esperienze emotivamente significative di convivenza fra pari portatori di un disagio esistenziale e l'avvio di esperienze lavorative e di gestione della quotidianità. Queste rappresentano un percorso fondamentale per soggetti con disturbi mentali o caratterizzati da disabilità fisica e psichica, nell'ottica di rafforzare **"l'empowerment"** personale e riaffermare il concetto di Valore delle Persone attraverso la ricostruzione o creazione di strumenti d'aiuto che permettano una riabilitazione ad ampio raggio. La Cooperativa *G. Di Vittorio* ha sostenuto il lavoro di Agape recuperando e mettendo a disposizione una cascina presso il Monastero del Rul di Albugnano (Asti) consegnata a giugno del 2010.

Negli spazi di Agape si persegue l'obiettivo di un pieno recupero dell'autonomia personale all'interno della costruzione di un welfare comunitario. L'ispirazione della Cooperativa nel suo progetto educativo e riabilitativo è tesa a valorizzare la ricchezza delle identità, delle pluralità e delle diversità, nell'ascolto dei singoli bisogni, nel rispetto e nella valorizzazione di tutte le opinioni e posizioni, purché rispettose della libertà altrui, ed in un orizzonte progettuale di fraternità responsabile.

La cascina, consegnata nel giugno 2010, può ospitare 20 ragazzi di cui 8 in posti letto in comunità alloggio e 12 in posti letto in 6 appartamenti dotati di bagno. Al piano terreno è stato costruito un giardino d'inverno di 45 mq e una grande cucina dove i ragazzi possono riunirsi e socializzare. Pannelli solari, coibentazioni, infissi di ultima generazione, caldaia ad alta efficienza riducono al minimo i consumi energetici ed il conseguente impatto sull'ambiente. La cascina ha in dote anche 700 mq di verde che la comunità potrà utilizzare al meglio.

LA MUTUALITÀ *ALLARGATA*

Dal cucchiaio alla città

Situato all'interno della più grande trasformazione urbana in ambito europeo degli ultimi anni: il nuovo quartiere torinese Spina 3, *Dal Cucchiaio alla città* è un esperimento di animazione e valorizzazione del territorio promosso dalla Cooperativa Di Vittorio e realizzato da Archiworld Channel, tramite il suo fondatore l'architetto Giorgio Scianca.
A seguito della straordinaria riqualificazione dell'area, la Cooperativa Di Vittorio ha sposato un progetto culturale di rivitalizzazione di un ambito urbano marginale allo sviluppo della città, assegnando uno spazio di oltre 400 metri quadrati ad iniziative di diffusione artistica legate al mondo dell'architettura, del design, dei modelli di vita.
Spina 3, nella percezione dei torinesi è storicamente lo spazio connotato dalla presenza delle ferriere, zona di industrie e dunque distante dalla città seppur a ridosso del centro. La riqualificazione ha restituito questo spazio alla città, alla residenzialità e alla fruizione della popolazione dopo decenni di deindustrializzazione e di abbandono. Tuttavia modificare la percezione dei residenti e favorire una riappropriazione di questi spazi ha significato animare il territorio, invogliarlo a conoscere l'esito dei cambiamenti in corso, incuriosire i residenti e riportarli a camminare per le strade un tempo occupate dalle industrie.
Il concetto **"Dal Cucchiaio alla Città"** racchiude il significato di un mondo che a partire dagli elementi più semplici, come il cucchiaio, attraverso il design ridisegnano gli spazi complessi della città, modificano il profilo urbano, ricostruendo nuovi spazi, modificando le percezioni dei residenti. "Dal cucchiaio alla città" non identifica unicamente un programma culturale, è anche il nome di un negozio: nel senso etimologico del termine, nec otium, senza ozio. Un negozio dove non si vende nulla, né merci né idee: ma dove tutto circola. Uno spazio particolare, metaforico, simbolico, uno spunto originale per parlare di architettura e di design. Fino al 2010 ha ospitato numerose manifestazioni, dibattiti, mostre d'arte, rappresentazioni teatrali e sfilate di moda riportando sul territorio migliaia di cittadini e contribuendo a ricucire il tessuto urbano.

LA MUTUALITÀ *ALLARGATA*

River Mosso

La polisportiva River Mosso nasce come squadra di calcio nel 1951 su iniziativa di alcuni immigrati veneti che abitano nel Villaggio SNIA. Dal 1970 si trasforma in polisportiva unendo al calcio altre attività quali pallavolo, pallacanestro, nuoto, judo e tennis.
Sin dai primi anni diventa centro di aggregazione per i ragazzi del quartiere e spazio di incontro in cui crescono gli scambi, l'integrazione e si accrescono le forme di scambio comunitario. Dagli Anni '60, con l'ondata di immigrazione del Sud, ad oggi la dirigenza è gradualmente passata ai nuovi residenti, a sottolineare la capacità della società di integrare i nuovi cittadini.
Oggi River Mosso è una realtà importante sul territorio torinese, le sue attività si sono moltiplicate e coprono non solo lo sport: organizza corsi di calcio, pallavolo, nuoto, danze e arti marziali; ma anche attività ricreative, culturali e formative. Assicura il sostegno scolastico e sportivo ai ragazzi in difficoltà e organizza progetti di prevenzione del disagio. Nel settembre 1995 si costituisce un nuovo settore: La Lokomotiva, il settore interculturale della Polisportiva.
Da molti anni la Cooperativa Di Vittorio offre un sostegno alla Polisportiva, mentre River Mosso inserisce i figli dei soci residenti in zona all'interno delle attività svolte. In tal modo si favorisce l'integrazione dei ragazzi e delle famiglie dei soci, offrendo uno spazio sia di ricreazione sia di formazione e maturazione.

PROGRAMMARE INSIEME

"e se è una femmina
si chiamerà Futura."

Lucio Dalla

IL FUTURO DELLA COOPERATIVA

Looking back to look forward

"Conoscere il passato per scegliere il futuro" A. Gramsci

La spinta degli oltre 6000 soci in attesa di un alloggio e l'entusiasmo di chi oggi sceglie di associarsi affidando alla serietà e alla solidità della Cooperativa Edilizia *"G. Di Vittorio"* il sogno di ricevere una casa in assegnazione testimoniano il successo fino ad oggi raggiunto e impongono crescenti responsabilità nel programmare nuovi investimenti, progettare nuovi interventi per soddisfare i bisogni di una società in costante trasformazione.

Nel corso del 2011 saranno ultimati 9 interventi per un totale di 214 alloggi che si assommeranno al patrimonio fino ad oggi accumulato.
La programmazione prevede che nel biennio seguente (2012/2013) verranno consegnati altri 234 alloggi di cui sono già state rilasciate le concessioni che, sommati a quelli precedenti, consentono di dare una casa ad oltre 1350 persone corrispondenti ad un piccolo comune. Questi nuovi interventi sorgeranno nella prima e seconda cintura di Torino.
Per soddisfare le richieste la Cooperativa Edilizia "G. Di Vittorio" ha già acquisito o opzionato altre aree edificabili dove far atterrare i contributi pubblici necessari per dare le case a canoni sostenibili, sperimentare nuove socialità e nuove tecnologie costruttive rivolte alla sostenibilità energetica ed ambientale.
La mole di investimenti prevista, pari a circa 70 milioni di euro, è un ulteriore tassello di un percorso affascinante e difficile in cui l'attenzione alle esigenze del socio si coniuga con un crescente rispetto nei confronti dell'ambiente. Le costruzioni saranno sempre più eco-sostenibili, il risparmio energetico sarà garantito dall'implementazione di nuove tecniche progettuali e costruttive, la qualità dell'abitare risponderà in misura determinante alla necessità di ricostruire forme di socialità e a migliorare il tessuto relazionale urbano.

> *il ruolo propulsivo allo sviluppo dell'edilizia sociale interpretato dalla Cooperativa Edilizia "G. Di Vittorio" ha arricchito il sistema metropolitano offrendo opportunità ad ampie fasce di popolazione cui il sistema locale non garantiva il soddisfacimento di un bene primario quale la casa.*

Le politiche statali e la programmazione regionale hanno sostenuto questo modello di housing offrendo le risorse necessarie ad innescare un circuito virtuoso, parallelo ed enormemente più rilevante rispetto alla progettualità dell'edilizia sovvenzionata.

Dai bienni del Piano Casa nazionale degli anni Ottanta, passando per il lungo interregno dell'edilizia finanziata dai diversi programmi regionali, nazionali e di matrice europea, per giungere oggi al nuovo Piano Casa della Regione Piemonte, si avverte con forza la necessità di una politica di sistema in grado di sostenere l'housing sociale favorendo il crescere e il maturare di esperienze dirette a dotare il sistema locale di alloggi a canoni calmierati e dunque più accessibili rispetto a quelli di mercato.
Il futuro della Cooperativa è dunque anche legato alle scelte che in tema di housing le Amministrazioni pubbliche, locali e nazionale, intenderanno compiere.
L'impatto della recessione degli ultimi anni ha inesorabilmente avvicinato un numero sempre maggiore di famiglie alla soglia di povertà. La Cassa Integrazione ha consentito a molti di non perdere il posto di lavoro, ma contemporaneamente ne ha ridotto il reddito e la capacità di sostenere il tenore di vita precedentemente conquistato.
Ripercussioni di questo genere si sono avvertite anche a livello del cosiddetto "ceto medio urbano", i professionisti, i piccoli artigiani, i proprietari di botteghe e negozi hanno più di altri subito la contrazione dei consumi e la riduzione delle commesse.
La società torinese ha sofferto in misura maggiore che in altri luoghi, lo testimoniano i dati sulla disoccupazione e le prospettive di sviluppo future. È a questa società che la Cooperativa intende dare una risposta, così come ha fatto lungo gli anni Settanta e Ottanta con l'onda di immigrazione dal Sud Italia, ed ha proseguito a fare negli anni Novanta e Duemila, con i nuovi immigrati e le famiglie monoreddito, i cassa integrati e i lavoratori precari. La Di Vittorio ha partecipato attivamente alla tessitura di una rete sociale, di cui migliaia di famiglie hanno potuto beneficiare, contribuendo con la propria esperienza e l'attenzione costante nei confronti del mutamento della società locale.

La Cooperativa deve crescere ampliando il proprio orizzonte di intervento, costruendo forme di collaborazione sempre più frequenti con altre cooperative e imprese del territorio. La Cooperativa Edilizia *"G. Di Vittorio"* si propone come punto di riferimento per l'aggregazione di tutte quelle realtà più piccole che faticano a dare risposte ai propri soci.
Anno dopo anno l'impegno e la responsabilità con cui opera la Cooperativa sono premiati dall'interesse manifestato da nuove famiglie che su consiglio di amici, soci, e delle stesse istituzioni

> *sposano la mission cooperativa chiedendo di diventare soci e di poter presto godere di una casa, di un ambiente in cui far crescere la propria famiglia, di uno spazio in cui realizzare il proprio progetto di vita.*

È per offrire una risposta a questi soggetti che la Cooperativa Edilizia *"G. Di Vittorio"* è nata ed intende continuare a crescere.

Juemang Djandje Carine, consigliera di amministrazione dal giugno 2009

CRESCERE IN MODO SOSTENIBILE

Codice Concordato LegaCoop Abitanti per l'edilizia sostenibile

La Cooperativa Di Vittorio persegue gli obiettivi di minor impatto ambientale e di incremento dell'efficienza delle costruzioni in direzione di un maggior risparmio energetico, progettando, sperimentando e costruendo secondo le tecniche dell'architettura sostenibile.
L'impegno di LegaCoop Abitanti ha contribuito negli ultimi anni alla stipula dei principi alla base di un codice di autodisciplina per le cooperative di abitanti, contenente principi, indicazioni e raccomandazioni, cui attenersi per realizzare insediamenti sostenibili: il **"Codice Concordato LegaCoop Abitanti".**

REGISTRO DELLE COOPERATIVE PER L'ABITARE SOSTENIBILE

Si afferma con forza il ruolo del Movimento delle Cooperative di Abitanti come traino di un cambiamento nei modi di progettare, produrre e gestire abitazioni.

> *L'esperienza maturata negli anni e i valori che ne distinguono l'azione sono garanzia della capacità delle imprese di condividere con i Comuni le scelte realizzative integrando gli aspetti sociali ed economici nel più ampio quadro dell'utilizzo responsabile delle risorse ambientali*

LegaCoop Abitanti ha coniato il termine di "approccio sostenibile" ad indicare una totale trasformazione del processo ideativo, progettuale e realizzativo; il riferimento è rivolto alla nascita di nuove prassi di conduzione del processo capaci di rinnovare i rapporti con le diverse categorie di operatori della Cooperazione, con le imprese fornitrici di opere e servizi, con i professionisti, con le diverse parti della pubblica amministrazione.

> *L'approccio sostenibile non si esaurisce con il mero rispetto di norme ma, si sostanzia di una visione complessiva multiscalare e multidisciplinare del progetto*

Sotto il profilo ambientale, gli interventi edilizi devono essere realizzati nell'ambito degli obiettivi generali di salvaguardia dell'ambiente e dell'uso razionale delle risorse. In un'ottica di sostenibilità si deve tendere alla realizzazione di un organismo edilizio che deve adattarsi al contesto in cui viene realizzato rispettando l'ambiente e contribuendo alla sua salvaguardia. In questo senso la corretta progettazione del complesso insediativo, nell'ottica della sostenibilità, rappresenta un presupposto importante su cui innestare successivamente l'intervento edilizio.
Le murature e le coperture andranno progettate in funzione del contesto in cui sarà realizzato l'intervento, ponendo attenzione al corretto bilanciamento fra "isolamento termico" ed "inerzia termica", allo stesso modo la dimensione, la forma e l'orientamento delle aperture finestrate dovrà essere ottimizzata in relazione alla dimensione e profondità degli ambienti, al fine di favorire l'ingresso della luce naturale, per massimizzare il benessere visivo e ridurre l'uso di illuminazione artificiale. Gli obiettivi sono legati alla volontà di realizzare uno spazio urbano coerente e confortevole che tenga conto, in fase progettuale, delle condizioni naturali per valutare l'esposizione al sole o il rapporto con le correnti d'aria; che si preoccupi di difendere gli alloggi dal rumore e dagli inquinanti prodotti dal traffico veicolare, che favorisca la razionalizzazione dei consumi energetici, idrici e la corretta gestione della raccolta e smaltimento dei rifiuti, e soprattutto, uno spazio in grado di favorire l'incontro e la socializzazione tra gli abitanti.
A questo proposito l'attenzione all'uso dei materiali è funzionale al tentativo di ridurre l'impatto sull'ambiente e contemperare il costo di costruzione a quelli di futura manutenzione e gestione.
In altre parole l'evoluzione tecnica deve porsi al servizio di interventi destinati a durare nel tempo garantendo a soci alloggi confortevoli, efficienti, e sempre più rispettosi dell'ambiente.

CRESCERE IN MODO SOSTENIBILE

La ricerca della sostenibilità

Gli immobili rappresentano una delle principali cause di inquinamento all'interno della città, pertanto, una scelta responsabile in fase di progettazione e realizzazione delle unità abitative è lo strumento principe per migliorare la qualità della vita urbana e la riduzione dell'impatto delle attività umane sull'ambiente.
Negli ultimi anni, spesso precorrendo le prescrizioni di legge, la Cooperativa Di Vittorio ha investito in direzione di un'architettura sempre più sostenibile promuovendo interventi edilizi capaci di coniugare le condizioni di benessere dell'abitare al rispetto degli ecosistemi e dell'ambiente; la salubrità dei materiali, lo sfruttamento degli aspetti climatici locali, l'impiego di energie rinnovabili, la riduzione dei rifiuti liquidi e la sicurezza degli edifici e degli impianti tecnologici sono componenti essenziali dei recenti progetti di edilizia residenziale.
Rispettare l'ambiente migliorando la qualità degli interventi non si riduce però ad un esercizio tecnico sull'impiego di nuovi materiali o il semplice rispetto dei vincoli prodotti dagli enti pubblici (rif. Parametri ITACA)

> *la ricerca della sostenibilità richiama l'importanza di un nuovo approccio che unisca sia una diversa capacità nel progettare e realizzare gli interventi, sia la diffusione di una nuova cultura tra i soci*

ai quali si chiede di contribuire, con responsabilità, al raggiungimento di obiettivi sempre più ambiziosi di eco-compatibilità e di sviluppo sostenibile.
La sperimentazione costante sulle nuove realizzazioni permette alla Cooperativa di consolidare esperienza, innovare periodicamente gli standard costruttivi, accrescere l'efficienza del suo patrimonio e insieme grazie alla qualità della progettazione e alle competenze maturate, ridurre la necessità di ricorrere alle opere di manutenzione .
L'impegno della Cooperativa produce sull'ambiente urbano un impatto positivo molto significativo perché è in grado di promuovere importanti economie di scala sia per quanto concerne la riduzione dei consumi energetici, sia per quanto attiene più specificatamente la riduzione delle emissioni inquinanti in atmosfera. Progettare e costruire grandi interventi residenziali secondo le più avanzate tecniche di bioarchitettura costituisce per il territorio un vantaggio cumulato; decine di famiglie, in ognuno dei complessi residenziali costruiti negli ultimi anni, occupano case meno inquinanti, case ideate per ridurre drasticamente l'impatto dell'attività umana sull'ambiente.

Posa di ERACLIT sotto le murature in modo da impedire contatti tra la muratura ed il solaio. Isola e attenua la trasmissione del rumore

Un nuovo approccio nel costruire

Una sempre maggiore sostenibilità del patrimonio della Cooperativa può essere raggiunta applicando adeguate strategie progettuali che mirino ad integrare l'edificio nel suo contesto ambientale e a ottimizzare lo sfruttamento delle risorse rinnovabili.

> *L'obiettivo è quello di ridurre al minimo il fabbisogno energetico investendo sulle proprietà "passive" della casa.*

La casa passiva è un edificio in grado di recuperare calore, irraggiamento, ventilazione il più possibile dalle risorse naturali in modo da ridurre l'utilizzo di impianti di riscaldamento o di condizionamento e il consumo di energie non rinnovabili.

Posa di fogli di Edilfiber che contribuisce a ridurre la dispersione del calore

Queste prestazioni si ottengono con una progettazione molto attenta, specie nei riguardi del sole, con l'adozione di isolamento termico ad altissime prestazioni su murature perimetrali, tetto e superfici vetrate e mediante l'adozione di sistemi di ventilazione controllata a recupero del calore.
Non sempre però è possibile raggiungere questi traguardi "estremi", specialmente quando si costruisce in contesti cittadini, in cui i piani urbanistici esecutivi impongono sagome ed esposizione degli edifici, che mal si conciliano con la più corretta teoria della esposizione per uno sfruttamento ottimale del sole.
L'elemento più importante che condiziona il fabbisogno energetico di un edificio è senza dubbio l'involucro, composto da pareti perimetrali, superfici finestrate e tetto; la Cooperativa ha compiuto una scelta chiara oltre dieci anni fa, rafforzare lo spessore della muratura perimetrale investendo nelle proprietà isolanti dei sistemi "a cappotto", e curando con la massima attenzione i cosiddetti "ponti termici", i punti critici dell'involucro in cui la presenza di elementi strutturali come travi e pilastri rende difficile la perfetta coibentazione.
A questa costante degli interventi della Cooperativa si sono aggiunte nel tempo una serie di innovazioni, nate dapprima in via sperimentale su alcune realizzazioni e oggi elementi di riferimento di una nuova filosofia di progettazione e costruzione: a titolo esemplificativo la scelta di realizzare serre solari nelle facciate esposte a sud, sud-est e sud-ovest risponde alla necessità di garantire i massimi guadagni solari nel periodo invernale riducendo così l'utilizzo del riscaldamento; in parallelo, per i ricambi d'aria si utilizzano sistemi automatizzati semplici come le bocchette di estrazione d'aria igro-regolabili dotate di sensore meccanico di umidità, in modo da garantire in ogni momento un'elevata qualità dell'aria negli ambienti indoor.

Serre solari

Intervento per intervento, in fase progettuale, i nodi problematici vengono valutati attraverso strumenti di analisi di dettaglio (software e simulazioni) in grado di restituire informazioni a supporto delle scelte dei progettisti. La progettazione, inoltre, è focalizzata sul risparmio in ogni sua connotazione: l'impatto dell'edificio sarà ridotto anche in relazione ai consumi idrici e all'auto-produzione di energia termica ed elettrica.
La qualità complessiva va considerata, pertanto, non solo a livello del singolo alloggio, ma anche in relazione alla riduzione dell'inquinamento atmosferico dovuto ai nuovi edifici.

CRESCERE IN MODO SOSTENIBILE

La ricerca della sostenibilità

In ottica di un miglioramento costante degli interventi, e dunque di miglioramento della qualità del patrimonio della Cooperativa, è stato avviata una campagna di monitoraggio dei consumi per verificare la reale efficienza energetica delle nuove costruzioni e l'efficacia delle scelte tecnologiche previste.

La figura illustra la messa in cantiere dei Satelliti che contabilizzano la quantità di acqua calda necessaria per il riscaldamento e gli usi sanitari.

Un nuovo approccio per l'abitare

Le scelte tecnologiche ed impiantistiche complessive devono coniugarsi a comportamenti consapevoli da parte dei soci per poter ottimizzare fino in fondo le potenzialità di risparmio energetico e di riduzione di impatto sull'ambiente.
Chi occupa gli alloggi beneficia di tecnologie che garantiscano forti risparmi energetici rispetto alle abitazioni costruite in passato, ma il vantaggio si vanifica se non si instaura una nuova cultura dell'abitare responsabile in grado di valorizzare queste opportunità. Per questa ragione le scelte progettuali perseguono l'obiettivo di affidare ai soci alloggi che offrono la massima semplicità nella gestione degli impianti e degli elementi tecnologici ad esso connessi, sia per singola unità abitativa sia per l'edificio.

> *Obiettivo della Cooperativa è quello di sensibilizzare i soci assegnatari ad un uso responsabile degli alloggi e ad un'ottimizzazione delle tecnologie presenti.*

Ogni socio, dal momento dell'assegnazione, viene accompagnato nel percorso di inserimento attraverso una serie di visite presso l'unità immobiliare.
Con l'aiuto del personale della Cooperativa, il supporto dell'amministratore del condominio e la consegna del "Libretto di uso e manutenzione dell'alloggio" vengono illustrate le caratteristiche specifiche dell'immobile che sarà occupato e la localizzazione degli impianti.
È in corso un progetto di revisione del Libretto di uso e manutenzione con l'obiettivo di accrescerne la completezza e trasformarlo in un vero e proprio vademecum sui comportamenti da adottare per ottimizzare la resa energetica degli immobili, ridurre i consumi e favorire la diffusione di comportamenti virtuosi nell'utilizzo delle fonti energetiche, idriche e nel riciclo dei rifiuti urbani.

IL FUTURO PROSSIMO

Interventi innovativi

Druento - Area T1

L'intervento di Druento si pone come obiettivo di garantire nel tempo condizioni di benessere dell'abitare sia degli ambienti esterni sia degli ambienti interni degli edifici, nel rispetto degli ecosistemi e dell'ambiente e assicurando un risparmio nell'uso delle risorse naturali disponibili. Lo sviluppo di un progetto di edilizia residenziale sperimentale in questo campo deve per tanto porre una particolare attenzione ad ottimizzare la qualità energetico ambientale delle costruzioni in termini di riduzione del consumo di risorse, di minimizzazione dei carichi ambientali e di qualità degli ambienti indoor.

Tale obiettivo può essere raggiunto applicando adeguate strategie progettuali che mirino ad integrare l'edificio nel suo contesto ambientale e a ottimizzare lo sfruttamento delle risorse rinnovabili.
La progettazione degli edifici seguirà le linee guida del Protocollo Itaca sintetico 2009 Regione Piemonte, strumento di valutazione della qualità energetico ambientale degli edifici, con l'obiettivo del raggiungimento **punteggio 2,50.** L'approccio metodologico, con il quale si condurrà la progettazione consentirà di affrontare tematiche quali: la qualità del sito, il consumo di risorse, i carichi ambientali, la qualità ambientale indoor e la qualità del servizio.

> *Il progetto nel suo complesso non si limiterà, quindi, a garantire e incrementare la disponibilità di alloggi, anche in locazione a canone sostenibile, ma consentirà di ridurre l'impatto complessivo delle nuove costruzioni sull'ambiente.*

Tutto verrà comunque realizzato contenendo i costi di costruzione e garantendo una buona classe energetica regionale che connoterà il raggiungimento degli obiettivi di risparmio energetico. Gli edifici, grazie all'utilizzo dei principi dell'edilizia bioclimatica garantiranno anche la realizzazione di ambienti confortevoli nel periodo estivo in modo da non rendere necessario l'inserimento di impianti di climatizzazione. Inoltre, verrà valutato l'inserimento di tecnologie volte a garantire le sicurezza sia negli alloggi sia negli spazi esterni.

IL FUTURO PROSSIMO

Interventi innovativi

A livello tecnologico, verranno valutati gli eventuali ponti termici irrisolti, non solo per la verifica del bilancio energetico dell'edificio nel suo complesso, ma utili a garantire durante la fase di esercizio dell'edificio che non si verifichino condense superficiali dovute a nodi non correttamente risolti in fase di progettazione. I nodi problematici, infatti, verranno valutati attraverso strumenti di analisi di dettaglio (software agli elementi finiti) che consentano di valutate la temperatura superficiale in punti critici e siano di supporto per la definizione di particolari costruttivi di dettaglio. L'immagine riportata a titolo esemplificativo chiarisce le procedure di calcolo ed i risultati attesi in fase di progettazione dell'involucro dell'edificio.

Le scelte tecnologiche ed impiantistiche complessive saranno effettuate sulla base della semplicità di conduzione che consentirà, a chi occuperà gli alloggi, di beneficiare di tecnologie che garantiscano il risparmio energetico anche grazie alla massima semplicità nella gestione, sia per singolo alloggio sia per l'edificio, degli impianti e degli elementi tecnologici ad esso connessi. A titolo esemplificativo di inseriranno serre solari nelle facciate esposte a sud, sud-est e sud-ovest in modo da garantire i massimi guadagni solari nel periodo invernale grazie alle quali si immetterà aria "pre-riscaldata" all'interno degli alloggi. Per garantire i ricambi d'aria previsti per legge verranno inseriti sistemi automatizzati semplici come le bocchette di estrazione d'aria igro-regolabili le quali, dotate di sensore meccanico di umidità, verranno installate nella parte superiore del cassonetto o sull'infisso e garantiranno in ogni momento un'elevata qualità dell'aria negli ambienti indoor. Il contenimento dei costi verrà garantito anche dalla semplicità di conduzione degli elementi tecnologici anche per coloro che abiteranno gli alloggi.
La progettazione, inoltre, sarà focalizzata sul risparmio in ogni sua connotazione: l'impatto dell'edificio sarà ridotto anche in relazione ai consumi idrici e all'auto-produzione di energia termica ed elettrica. La qualità complessiva sarà considerata, pertanto, non solo a livello del singolo alloggio ma anche in relazione alla riduzione dell'inquinamento atmosferico dovuto ai nuovi edifici. A edifici realizzati verrà condotta una campagna di monitoraggio dei consumi per verificare la reale efficienza energetica delle nuove costruzioni e l'efficacia delle scelte tecnologiche previste.

> *In conclusione l'approccio progettuale sarà centrato sull'importanza delle tematiche ambientali e del rispetto dell'ambiente, la salubrità dei materiali, lo sfruttamento degli aspetti climatici locali, l'impiego di energie rinnovabili, la riduzione dei rifiuti liquidi e la sicurezza degli edifici e degli impianti tecnologici che verranno realizzati.*

Settimo Torinese - Area ex-siva

L'area di Settimo, identificata come ex-siva, è il luogo che abbiamo scelto per portare al massimo livello di sperimentazione le costruzioni della Cooperativa.
In quest'area, con l'ausilio della Legacoop Abitanti, vogliamo sperimentare le nuove tecnologie del costruire industrializzato, che dovrebbero comportare diversi vantaggi.
Il primo vantaggio è sicuramente l'economicità del manufatto; tutte le imprese contattate assicurano un costo di realizzazione inferiore del 15-20% rispetto ad una costruzione in tradizionale.
Un secondo vantaggio è costituto dai minori tempi di realizzazione del manufatto e da procedure di cantiere standardizzate che dovrebbero consentire di ridurre sensibilmente il rischio di incidenti.
Il terzo vantaggio è la possibilità di costruire case a basso impatto ambientale e con forti connotazioni di risparmio energetico.

La Cooperativa intende quindi sperimentare in quest'area la costruzione di quattro interventi residenziali dove verranno sperimentate diverse tecnologie costruttive legate all'efficienza energetica e alle energie rinnovabili per realizzare architettura di elevata qualità.
Sarà un parco vetrina dove troveranno posto interventi diversi con il coinvolgimento di professionisti e imprese all'avanguardia e dove la Cooperativa potrà monitorare l'effettiva convenienza, qualitativa ed economica, ad adottare queste nuove tecnologie.

> *Chiaramente saranno i soci i principali giudici di questo nuovo modo di abitare e ad indicarci quale sarà la strada che dovremo seguire nel prossimo futuro.*

I PARTNER TECNOLOGICI

La collaborazione con l'Environment Park

L'Environment Park nasce nel 1996 per iniziativa della Regione Piemonte, della Provincia di Torino, del Comune di Torino e dell'Unione Europea e si configura anche come polo di eccellenza nello sviluppo della ricerca applicata e delle tecnologie innovative dal punto di vista dell'impatto ambientale, il trasferimento di know-how alle imprese, la divulgazione dell'informazione relativa all'evoluzione tecnologica e normativa in campo ambientale nella Unione Europea.
Environment Park opera in qualità di coordinatore, lavorando a stretto contatto con le imprese con l'obiettivo di trasferire, alle PMI localizzate nella regione, tecnologie innovative e buone prassi per la soluzione di problematiche ambientali rilevate sul territorio.
La collaborazione nasce a metà degli anni 2000 e si fonda sulla necessità di conseguire le certificazioni prevista nei dettami del Protocollo Itaca. Attraverso un supporto nella fase di progettazione esecutiva e l'accompagnamento passo passo ai lavori del cantiere, i consulenti dell'Environment Park veicolano l'innovazione all'interno delle pratiche della Cooperativa, sostengono il suo progresso tecnologico e verificano l'efficienza conseguita nei vari interventi.
Il supporto di un centro di eccellenza costituisce una garanzia sulla qualità delle opere, sul conseguire importanti risparmi energetici e sul raggiungimento di alti livelli di sostenibilità. Oggi la Cooperativa Di Vittorio costruisce alloggi in classe B, un risultato eccezionale rispetto al panorama edilizio nazionale.

Jabè

G.DI VITTORIO
Società Cooperativa Edilizia a Proprietà Indivisa

Via Perrone, 3 - 10122 Torino
Tel. 011 564 86 66 - Fax 011 564 86 00

e.mail: divittorio@coopdivittorio.it
www.coopdivittorio.it