

# Stakeholder e obiettivi

## Articolo 3 della Costituzione Italiana

Tutti i cittadini hanno pari dignità sociale e sono eguali davanti alla legge, senza distinzione di sesso, di razza, di lingua, di religione, di opinioni politiche, di condizioni personali e sociali. È compito della Repubblica rimuovere gli ostacoli di ordine economico e sociale, che, limitando di fatto la libertà e l'eguaglianza dei cittadini, impediscono il pieno sviluppo della persona umana e l'effettiva partecipazione di tutti i lavoratori all'organizzazione politica, economica e sociale del Paese.



# 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. 3a 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  
CONDIVISIONE  
PARTECIPAZIONE DEMOCRATICA  
MUTUALISMO E SOLIDARIETÀ  
INTERGENERAZIONALITÀ  
AMBIENTE  
INTEGRAZIONE CULTURALE



FIDELIZZAZIONE  
COINVOLGIMENTO  
INNOVAZIONE



SICUREZZA  
STABILITÀ E TUTELA  
FORMAZIONE  
PARI OPPORTUNITÀ



HOUSING SOCIALE  
PIANO CASA  
RIQUALIFICAZIONE



RISPETTO DELL'AMBIENTE  
INNOVAZIONE TECNICA  
EFFICIENZA ENERGETICA



PARTNERSHIP  
SVILUPPO  
SOLIDITÀ



AGIRE IN RETE  
COMBATTERE LA CRISI  
INTERSCAMBIO



**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.

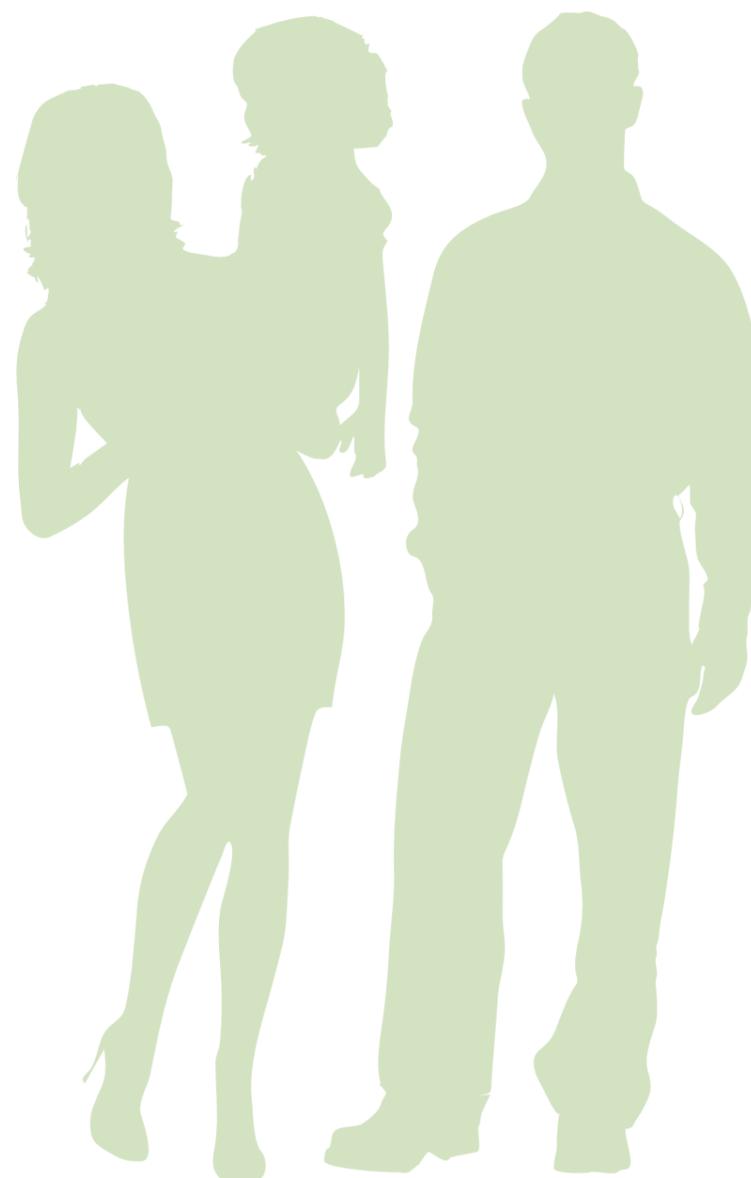
**PARTECIPAZIONE DEMOCRATICA:** le scelte strategiche e gestionali della Cooperativa avvengono attraverso il coinvolgimento diretto e la collaborazione tra i soci. Ogni socio della cooperativa Edilizia “G. Di Vittorio” vanta i medesimi diritti ed ha il dovere di prendere parte attivamente, secondo le 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.



# SOCI

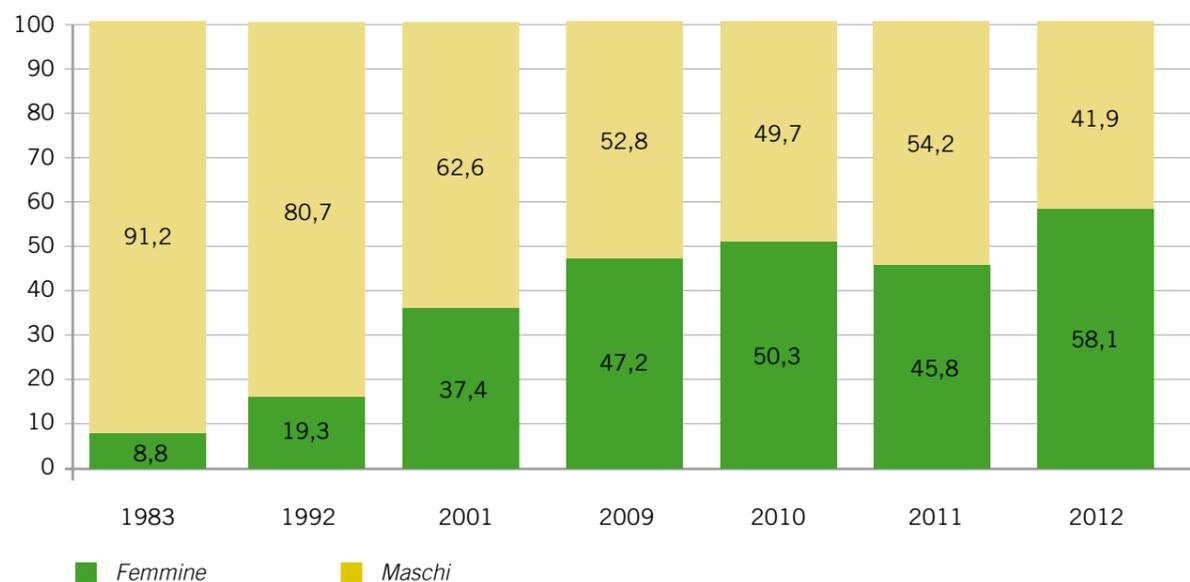
# Evoluzione della base associativa

Tra l'1 gennaio 2010 e il 31 dicembre 2013, 629 soci hanno ricevuto in assegnazione un appartamento della Cooperativa.

Come nella precedente edizione del Bilancio Sociale, anche quest'anno si è deciso di "scattare una fotografia" dei soci in quello che probabilmente è il momento più importante della vita sociale: l'assegnazione dell'alloggio. Tre anni fa l'attenzione era stata rivolta a quattro momenti della lunga storia della Di Vittorio – il 1983, il '92, il 2001 e il 2009 - utili per rappresentare in modo sintetico l'evoluzione della domanda abitativa e della risposta che la Cooperativa è stata in grado di dare nel tempo. Oggi l'analisi ha riguardato un periodo molto più breve e molto più vicino al momento in cui scriviamo, appare ovvio come dati simili possano mettere in evidenza tendenze di breve periodo che, per quanto interessanti, potranno trovare un'eventuale conferma solo nei prossimi anni.

Ad esempio occorre valutare con prudenza il dato relativo al genere dei soci che, a fine 2010, avevano ricevuto un alloggio in godimento. In quell'anno si è verificato un "sorpasso" a suo modo storico nella storia della Di Vittorio: per la prima volta la maggioranza degli assegnatari era di sesso femminile, il 50,3% contro il 49,7. Dato che trova un'ulteriore conferma nel 2012, con le socie che arrivano a rappresentare il 58,1% del totale.

Soci assegnatari per genere (1983-2012)

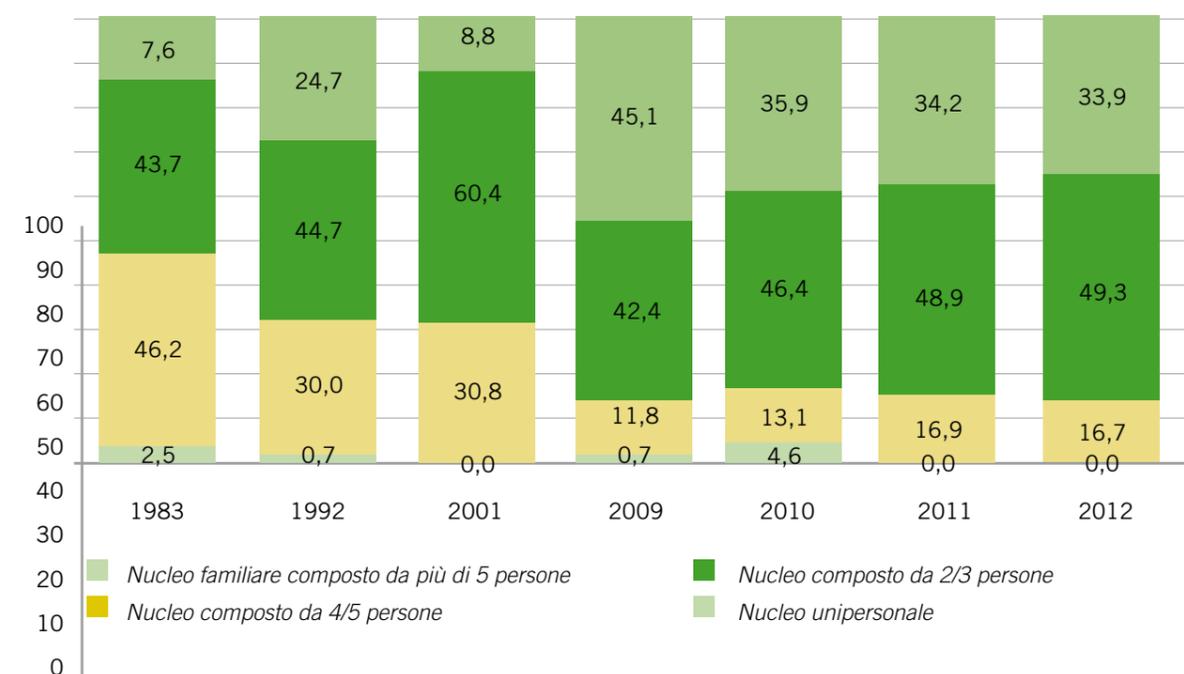


Il grafico mostra con chiarezza come si tratti di una tendenza di lungo periodo, solo il tempo potrà dire se la percentuale di donne continuerà ad aumentare o si stabilizzerà su un valore medio tra quelli registrati negli ultimi anni. A prescindere da quello che succederà in futuro, se si confronta la percentuale di socie assegnatarie registrata nel 1983 e nel 1992 (rispettivamente l'8,8 e il 19,3%) con quella odierna del 58,1%, è possibile affermare che si è ormai verificato un cambiamento profondo, di lungo periodo, che dipende da diversi fattori. Da un lato sono sicuramente aumentati di numero i nuclei familiari unipersonali e quelli monoparentali in cui l'unico adulto è una donna; dall'altro sono mutati anche i ruoli all'interno della famiglia: oggi non è più scontato che debba essere il marito a iscriversi alla Cooperativa.

Tali cambiamenti trovano un'ulteriore conferma sotto il profilo della tipologia dei nuclei familiari che ottengono un appartamento. Il numero di famiglie composte da una sola persona sembra essersi definitivamente

stabilizzato su una percentuale pari a circa 1/3 del totale, pur con una lieve tendenza in diminuzione: dal 35,9% di fine 2010 al 33,9% del 2012. Parallelamente circa la metà dei nuclei è composta da due o al massimo tre persone mentre quelli di almeno quattro sono circa il 16%. Quest'ultimo dato è tanto più indicativo se si pensa che nel 1983 la percentuale di tali famiglie che "riceveva le chiavi" era del 46,% e ancora del 30% nel 1992.

Tipo di nucleo familiare dei Soci assegnatari



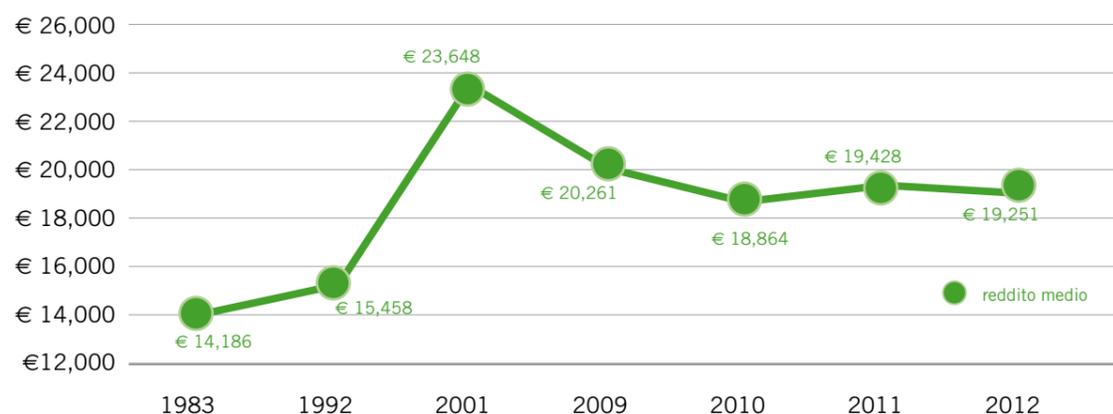
Un altro dato interessante è l'età dei soci assegnatari: mentre la società italiana invecchia, nella Cooperativa la classe di età tra i 18 e i 35 anni aumenta il proprio peso percentuale (dal 34% del 2009 al 43,6 del 2012), soprattutto a scapito della classe mediana (36-45 anni). Parallelamente le due classi più "anziane" dal 2001 ad oggi fanno registrare percentuali sostanzialmente simili, con oscillazioni da un anno all'altro relativamente contenute.

Età dei soci assegnatari



Nel corso degli ultimi tre anni i soci assegnatari hanno visto diminuire – seppure in maniera contenuta – le proprie disponibilità economiche; il dato è sostanzialmente coerente con quello nazionale registrato nel Bollettino Statistico della Banca d'Italia che indica una diminuzione del reddito medio dovuta alla crisi economica del 10% circa.

Reddito medio dei soci assegnatari (valori attualizzati).

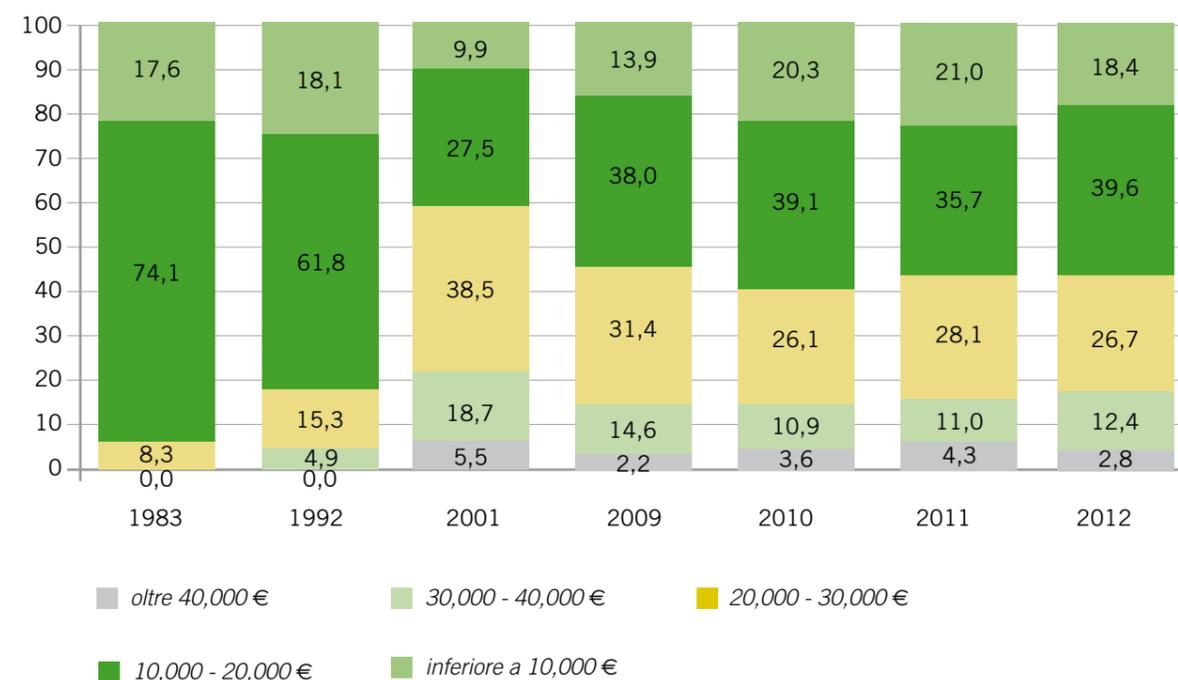


Nel 1983 – vedi figura seguente – il 74,1% dei soci assegnatari faceva parte di un nucleo familiare con un reddito compreso tra i 10 e i 20.000 Euro l'anno, si tratta della classe che comprende i cosiddetti "penultimi": le famiglie troppo ricche per accedere all'edilizia residenziale pubblica, ma contemporaneamente troppo povere per comprare o affittare casa sul mercato privato. Oggi non esiste più una tipologia di soci che rappresenta la maggioranza assoluta degli assegnatari, al contrario la base sociale della Cooperativa è diversificata: comprende sia i "penultimi", di cui si è appena detto, che rappresentano circa il 40% del totale degli assegnatari, sia il ceto medio impoverito o a rischio di povertà tra i 20 e i 30.000 Euro (26,7% del 2012), sia coloro che non possono o non vogliono farsi carico di un mutuo. È da sottolineare come la quota di coloro che hanno un reddito inferiore a 10.000 Euro sia progressivamente cresciuta a partire dal 2009 (13,9%), fino a raggiungere e superare la percentuale registrata nel 1983 (18,4 nel 2012). Allo stesso modo non deve sorprendere il fatto che le due classi con redditi annui superiori ai 30.000 Euro rappresentino costantemente circa il 15% dei soci: la crisi dura ormai da cinque anni, ha coinvolto tutte le classi di reddito e ha modificato i modelli di consumo anche per quanto riguarda la decisione di comprare casa.



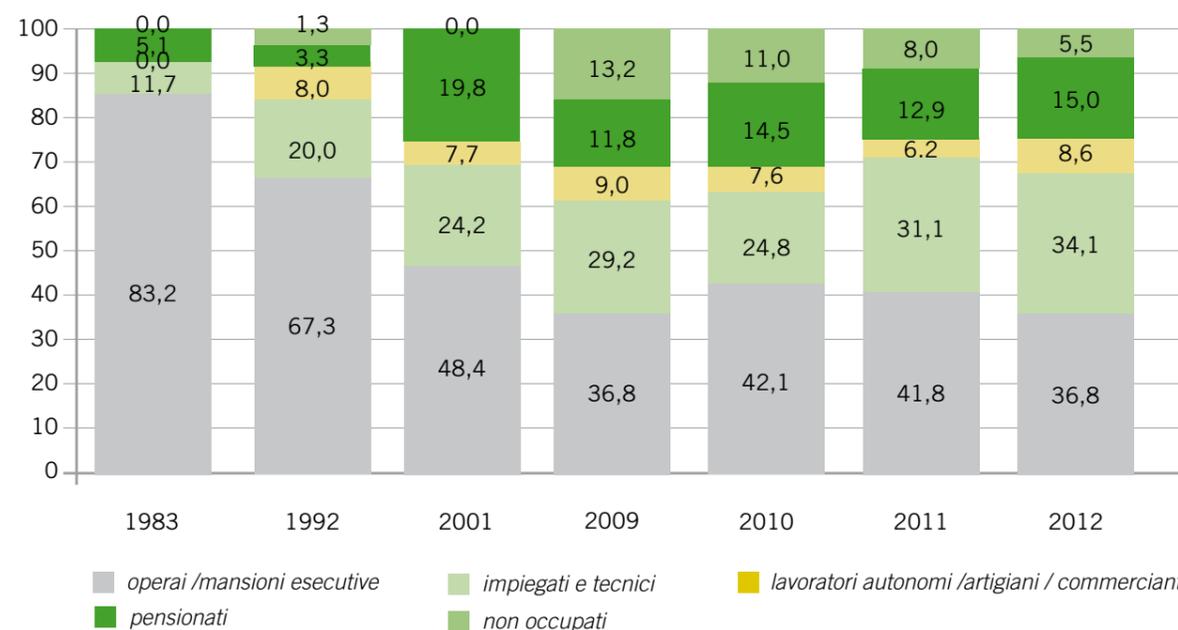
Una riunione dei soci nel **cubo di vetro** al 23° piano della Torre Monaco

Soci assegnatari per classe di reddito del nucleo familiare (valori attualizzati).



Tale frammentazione dei redditi, evidentemente si riflette anche nella posizione professionale degli assegnatari: nell'arco di quasi 30 anni gli operai sono passati dall'83,2% del 1983 al 36,8% di fine 2012, mentre tutte le altre tipologie hanno aumentato il proprio peso percentuale. Osservando le singole registrazioni nella base dati della Cooperativa si nota come, all'interno della categoria dei "lavoratori autonomi/artigiani/commercianti" inizino a essere presenti anche i liberi professionisti tutelati da Albo (es. gli avvocati) e gli imprenditori. Si tratta di piccoli numeri che, ovviamente, non possono essere rappresentati separatamente nel grafico, ma il dato è comunque significativo: oggi tra i soci della Cooperativa di Abitanti "G. Di Vittorio" si possono trovare proprio tutte le categorie di lavoratori.

Posizione professionale dei soci assegnatari.



# Sicurezza e convenienza dell'abitare

La scelta di abitare in Cooperativa porta con sé numerosi vantaggi, alcuni dei quali misurabili anche economicamente come il risparmio sul costo della locazione mese dopo mese rispetto all'affitto di un alloggio con caratteristiche e qualità comparabili sul libero mercato, e altri più immateriali perché attengono alla sfera della stabilità e della sicurezza del nucleo familiare e della possibilità di programmare la propria vita sapendo di poter contare sulla propria casa.

Il socio della cooperativa Di Vittorio ha la sicurezza di poter disporre della casa (purché non tradisca il patto di solidarietà che lega tra di loro i soci sancito dallo Statuto e dai Regolamenti) senza il timore che la proprietà possa un giorno esercitare il proprio diritto al recesso anticipato o diversamente non rinnovare la locazione al termine degli anni previsti dal contratto. Il socio ha, inoltre, la certezza di pagare un canone di locazione che non subisce rinegoziazioni né significative variazioni in caso di manutenzione straordinaria e la possibilità di trasmettere il diritto alla casa ai propri conviventi, senza alcuna discriminazione.

Da ultimo 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.

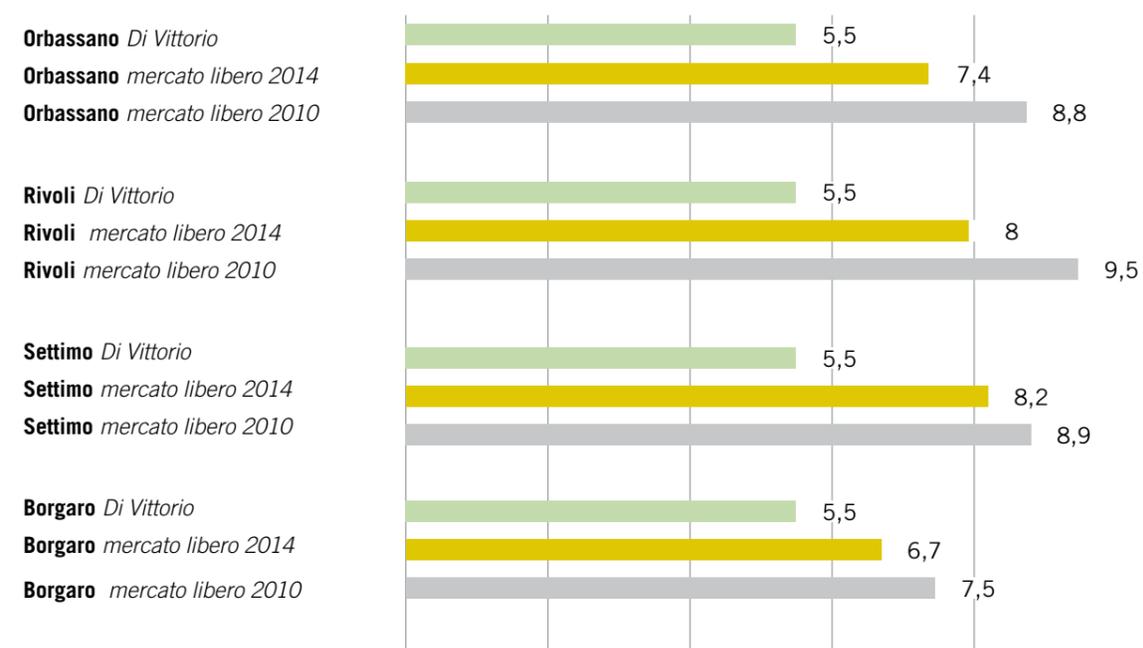
Nel corso degli ultimi anni, la crisi del mercato immobiliare ha determinato una riduzione consistente dei valori delle compravendite di case; l'interruzione del circuito del credito unito alla recessione più in generale dell'economia italiana hanno prodotto una cesura violenta ai trend di crescita del settore. Il mercato della locazione ha registrato anch'esso le stesse dinamiche seppur con un'intensità inferiore; la contrazione del reddito disponibile ha prodotto una riduzione media tra il 10 e il 25% del costo dei canoni di locazione rispetto all'epoca pre-crisi.

Nonostante queste dinamiche di contrazione del libero mercato i canoni medi praticati dalla cooperativa Di Vittorio continuano ad essere nettamente competitivi.

Da una proiezione ricavata utilizzando fonti statistiche ufficiali e una rilevazione diretta in alcuni comuni dell'area metropolitana emerge come un alloggio realizzato dalla Cooperativa negli ultimi 3 anni (trilocale con una metratura compresa tra i 60 m<sup>2</sup> e 70 m<sup>2</sup>) costi mediamente dal 30% (Borgaro) fino a raggiungere addirittura il 46% (Rivoli) in meno rispetto ad un alloggio sul libero mercato con caratteristiche simili e ubicato nella stessa zona (area semicentrale dei diversi comuni).

A questo vantaggio va inoltre aggiunto il vantaggio del box auto non incluso negli alloggi sul libero mercato presi in considerazione per la comparazione

Confronto tra i canoni per un trilocale di nuova realizzazione nei diversi comuni dell'area metropolitana (€/m<sup>2</sup>)



La rilevazione condotta all'interno del primo Bilancio Sociale della Cooperativa Di Vittorio testimoniava un altro dato significativo: il vantaggio immediato del socio sul costo della locazione cresce proporzionalmente negli anni per via di due fattori:

- 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 somma alla certezza del canone.
- In seconda battuta, come anticipato, si annulla il costo di ricontrattazione del contratto dopo i classici 4 + 4 anni di affitto. I soci possono pertanto prevedere nel medio e lungo periodo una dinamica lineare del proprio canone senza i picchi di aumento riscontrabili periodicamente alla scadenza dei contratti

# Fondo di solidarietà

Nel 2008 la cooperativa Di Vittorio ha scelto di promuovere un nuovo strumento di sostegno e aiuto verso i propri soci che attraversano una fase di difficoltà economiche. Basandosi sui principi di partecipazione e mutualità che guidano l'azione delle cooperative in data 29 Febbraio 2008 l'Assemblea dei Soci ha approvato il regolamento del FONDO DI SOLIDARIETÀ per i soci assegnatari della Cooperativa, un fondo finanziato dal versamento mensile di 2 euro da parte di tutti i soci assegnatari, raddoppiato attraverso il contributo della Cooperativa, il cui obiettivo è quello di garantire un aiuto temporaneo ma puntuale di fronte all'emergenza economica ad alcune famiglie

Il sostegno è limitato ad alcune spese considerate essenziali: le utenze domestiche, i generi alimentari di prima necessità, le cure mediche e sanitarie, i medicinali e le spese scolastiche per la scuola dell'obbligo.

La Cooperativa ha definito alcuni criteri basilari di carattere patrimoniale e reddituale in grado di fornire la manifesta e comprovata necessità del richiedente e/o del suo nucleo familiare. La situazione di necessità è identificata sulla base di principi reddituali e patrimoniali, del quoziente familiare e dei correlati criteri economici di valutazione. Nel reddito sono conteggiate tutte le entrate effettive da lavoro (dipendente e/o indipendente) e da pensione (con la sola eccezione dell'assegno di accompagnamento).

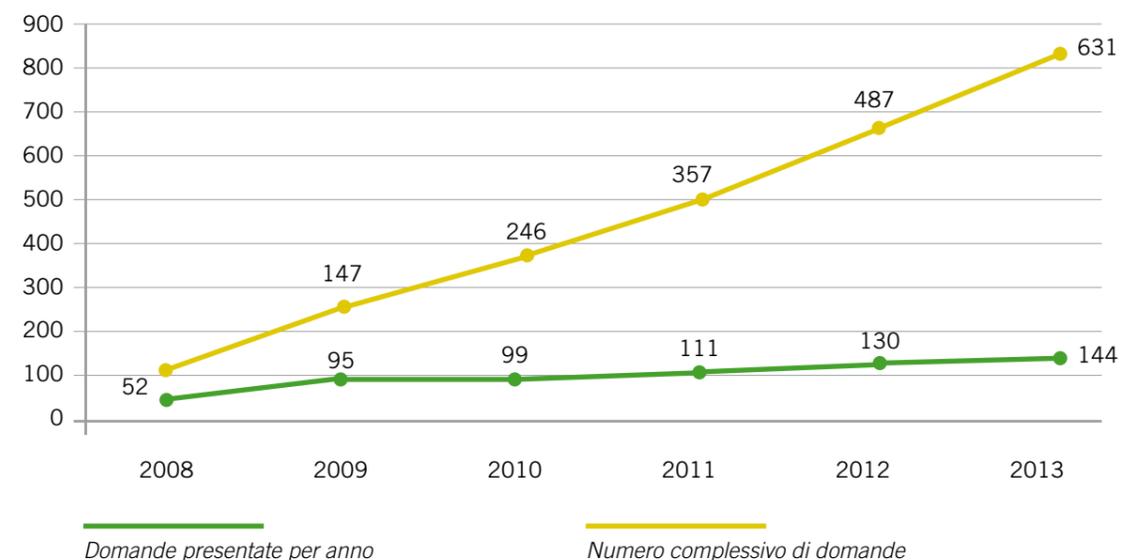
In via di principio, la proprietà di una o più abitazioni è ostativa all'ottenimento del beneficio del sussidio; allo stesso tempo la presenza di patrimonio mobiliare derivante da attività finanziarie, depositi su conti correnti bancari o postali (se superano l'ammontare di euro 2.000,00) costituiscono motivo di esclusione. È in ogni caso facoltà della cooperativa Di Vittorio e dell'Ente cui spetta la gestione del Fondo valutare qualsiasi elemento indiziario della capacità reddituale della famiglia richiedente.

Sin da principio la cooperativa Di Vittorio ha scelto di affidare la gestione del Fondo ad un ente terzo per assicurarne l'autonomia gestionale.

Ad occuparsi dello sportello di accoglienza dei beneficiari del Fondo di Solidarietà è stata chiamata la **cooperativa Synergica** un soggetto nato dall'associazionismo cittadino 20 anni fa e da allora particolarmente attivo sui temi dell'housing e dell'accompagnamento al lavoro per donne e minori. Synergica valuta la situazione finanziaria del socio, la composizione del nucleo familiare, stabilisce le forme di più adeguate di sostegno in funzione delle necessità manifeste ed è lei stessa ad istruire le pratiche per la commissione di valutazione delle richieste. La cooperativa Synergica fornisce un servizio "pronto spesa" anche attraverso visite domiciliari, effettua direttamente il pagamento utenze, le spese mediche, le tasse scolastiche, orienta verso i servizi del territorio.

Dalla sua istituzione (agosto 2008) sino al 31 dicembre 2013 il FONDO DI SOLIDARIETÀ ha raccolto quasi 600 mila euro e li ha interamente destinati al sostegno di 214 nuclei familiari per un totale superiore alle 600 erogazioni di 1.000 euro circa ciascuna.

Numero di domande presentate in ogni anno  
e progressione del numero di domande totali 2008 - 2013



Risorse raccolte dal Fondo di Solidarietà  
e progressione delle erogazioni totali 2008 - 2013



# Terza settimana

## Riepilogo del numero delle erogazioni suddivise per tipologia di spesa 2008 - 2013



Utenze domestiche varie	342
Spese scolastiche	159
Visite mediche e medicine	72
Spese odontoiatriche	10
Acquisto di elettrodomestici di prima necessità	11
Acquisto occhiali	14
Spese funerale	4
Altro	15

L'Associazione "Terza Settimana" nasce nel 2011 a Torino, quando la crisi già incalzante preoccupava le famiglie in difficoltà nello sfamare i propri bambini. Il nome, infatti, suggerisce l'idea di tutti coloro che, già alla terza settimana del mese, arrancano faticosamente sperando di arrivare presto alla 1ª settimana e quindi ad uno stipendio.

L'Associazione è un'organizzazione di volontariato che ha per scopo fornire un sostegno immediato per il cibo ed ogni altro genere primario necessario a sostenere una vita dignitosa alle famiglie che si trovano in situazioni di indigenza primaria (cibo, igiene, vestiario, materiale scolastico per bambini). L'Associazione opera attraverso punti di distribuzione gratuita di cibo e generi di prima necessità denominati "Empori solidali" in cui gli utenti possono recarsi (previa segnalazione degli enti territoriali pubblici o privati che svolgono attività sociali di sostegno al reddito come Comune, Parrocchie, Caritas, Ufficio Pio, Onlus,...) e fare provviste di beni. In parallelo è stata avviata l'iniziativa «Social Market», destinata a coloro che non possono permettersi di acquistare i prodotti nei classici supermercati, ma hanno la possibilità di pagare una cifra decisamente più bassa per i beni primari come acqua, pane, biscotti, caffè ecc. o pagare un prezzo simbolico in cambio di tempo da dedicare al servizio di volontariato.

Il lavoro dell'associazione è reso possibile grazie ad un folto gruppo di volontari che gestiscono i due centri di Borgo San Paolo: 40 adulti e 120 ragazzi e ragazze delle scuole medie superiori che nel 2012 hanno svolto 4.800 ore di volontariato.

Nel corso del 2013 l'Associazione ha svolto 9932 ore di volontariato tenendo aperte tre strutture (2 a Torino e, da ottobre, 1 a Milano) per 48 settimane.

Sono state consegnate 9589 spese di cui circa 3500 a domicilio in 185 indirizzi tra Torino e prima cintura offrendo un aiuto alimentare completo a 2287 persone di cui 597 di età inferiore ai 10 anni.

Circa 50 famiglie di soci della Di Vittorio sono state inserite nel programma di aiuto alimentare dell'Associazione e la Cooperativa ha messo a disposizione un box per ricoverare il furgone usato per le consegne e partecipa all'attività dei volontari sostenendo una parte delle spese di carburante.



Piazza Peyron n° 26, 10143 Torino  
Tel 011 207 2276  
mail: info.synergica@yahoo.it  
www.synergicato.it



Un socio della cooperativa Di Vittorio  
a colloquio presso la sede di Synergica



# Fondazione Monaco

## borse di studio



"Il Professore"

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. 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 tali obiettivi 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 sulla condizione socio economica dell'area metropolitana torinese.

La Fondazione "Antonino Monaco" promuove inoltre un'iniziativa rivolta ai giovani e al loro percorso formativo, consegnando dieci borse di studio ai migliori studenti, figli di soci delle Cooperative Di Vittorio e San Pancrazio. Ogni anno dal 2010 vengono assegnate 5 borse di studio dal valore di 1000 euro ognuna per premiare gli studenti che hanno affrontato con successo il passaggio tra la scuola media inferiore e quella superiore, e altre 5 borse di studio rivolte a studenti delle scuole superiori che hanno terminato gli studi con una votazione di almeno 80/100.

Dal 2011 in avanti il Comitato Scientifico della Fondazione ha inteso introdurre un'ulteriore iniziativa diretta ad accompagnare i borsisti durante il loro percorso di studi universitari: tutti i diplomati cui è stata assegnata la borsa di studio potranno agevolarsi di un contributo della Fondazione, se sapranno mantenersi in regola con gli esami mantenendo inoltre valutazioni medie superiori ai 24/30. Ad oggi sono 11 gli studenti universitari che hanno ottenuto borse di studio di continuità e frequentano corsi di Ingegneria, Matematica, Medicina, Economia Aziendale e l'Accademia delle Belle Arti.



La consegna della borsa di studio alla studentessa Halima Rakiki che abita con i genitori nell'intervento di Torino in Corso Rosai



Il Presidente della Regione Piemonte Sergio Chiamparino tra gli ospiti della cerimonia della consegna delle borse di studio

La consegna delle Borse di studio viene ogni anno organizzata in occasione della presentazione di eventi pubblici in cui la Fondazione presenta indagini, analisi e le proprie attività.

A Luglio 2013 le borse di studio sono state assegnate all'interno dell'evento di presentazione della ricerca "Scenari per Parco Dora", un'indagine finanziata dalla Compagnia di San Paolo in collaborazione con il Comitato Parco Dora e la Fondazione Monaco stessa.

Il lavoro di ricerca costituisce la parte iniziale di un progetto di studio più ampio effettuato sulle prospettive e future vocazioni del Parco Dora ed è diretto a fornire strumenti ed indicazioni per la definizione di una visione collettiva sul futuro del Parco e la sperimentazione di un modello gestionale specifico per il contesto.

### Borse di studio assegnate dal 2010 al 2013

BORSE DI STUDIO	2010	2011	2012	2013
Medie inferiori	3	2	1	4
Medie superiori	7	4	7	4
Università	0	7	8	11
<b>Totale</b>	<b>10</b>	<b>13</b>	<b>16</b>	<b>19</b>

Complessivamente dal 2010 la Fondazione Antonino Monaco ha distribuito euro 82.000 con le borse di studio, di queste euro 39.000 sono andate agli studenti universitari come borse di continuità per aiutarli ad affrontare le spese universitarie.

Più dell'80% degli studenti universitari è riuscita a mantenere costante il rendimento e quindi negli anni, ha sempre usufruito della borsa di studio

# Il questionario



Tra la fine del 2013 e i primi di quest'anno la cooperativa Di Vittorio ha avviato una fase di indagine diretta presso tutti i soci, assegnatari di un alloggio e in attesa di assegnazione; obiettivo di questa iniziativa di ascolto diretto della propria base associativa è la raccolta dei giudizi e valutazioni, in genere, riferite ai rapporti che i soci intrattengono con la Cooperativa declinate a seconda che godessero o meno di un alloggio.

Nel caso dei soci non assegnatari ci siamo preoccupati di comprendere quali fossero le ragioni e ancor più le motivazioni che spingono le persone a ricercare nella cooperazione a proprietà indivisa la risposta alle proprie esigenze abitative. Abbiamo deciso di indagare le aspettative dei soci e insieme la loro attuale condizione abitativa per comprendere come è cambiata la domanda di casa nel tempo.

Per quanto riguarda l'indagine sui soci cui è stata assegnata un'unità immobiliare l'interesse si è in particolare concentrato sul giudizio attribuito al proprio alloggio, allo stabile in cui risiede il socio e al contesto urbano in cui è situato l'intervento. In questo caso si è scelto di analizzare elementi che derivano dal vissuto del socio in quanto beneficiario di un alloggio e controparte della Cooperativa come condomino di fronte agli amministratori.

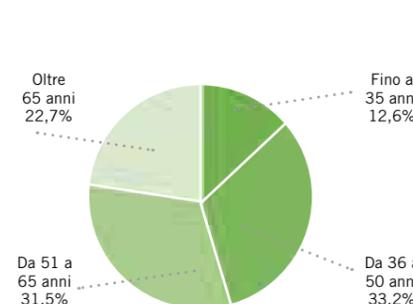
Attraverso le indagini, che complessivamente hanno coinvolto quasi 2000 soci, la Cooperativa ha voluto ancora una volta ribadire la propria attenzione nei confronti dell'evoluzione delle priorità e dei valori espressi dalla propria base associativa. La Di Vittorio ha voluto inviare un segnale di trasparenza e di attenzione e allo stesso tempo raccogliere dalla viva voce dei soci le note critiche, i suggerimenti e le valutazioni positive sul proprio operato e sulla vivibilità e qualità dei propri interventi.

# Indagine sui soci assegnatari

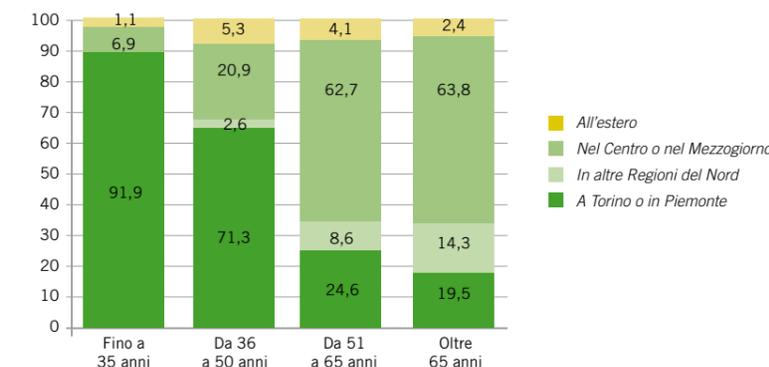
L'indagine tra i soci "assegnatari" della cooperativa Di Vittorio è stata realizzata mediante una rilevazione diretta (questionario auto compilato distribuito dagli amministratori degli stabili) cui hanno aderito 1.587 soci, corrispondenti al 63% circa del totale dei soci cui è attualmente assegnato un alloggio in proprietà indivisa. Di seguito sono restituite le principali evidenze emerse dall'indagine.

## Il profilo dei soci che hanno risposto all'indagine

- I rispondenti risiedono in 99 differenti stabili o gruppi di stabili edificati dalla cooperativa Di Vittorio tra gli anni Ottanta e i giorni nostri.
- In base alla localizzazione, il 25% dei rispondenti risiede in interventi realizzati a Torino, il 60% in comuni della prima cintura urbana (Collegno, Grugliasco, Rivoli, Settimo, Venaria, Moncalieri, Nichelino, ecc.), il 15% in comuni della provincia più distanti (ma in genere rientranti nell'area metropolitana in senso allargato, come Chivasso, Volvera, Cirié, Chieri, Carmagnola, ecc.).
- In base all'anzianità dell'intervento, il 27% risiede in alloggi di recente costituzione, realizzati dal 2008 in poi, il 43% in unità realizzate nei dieci anni precedenti (dal 1998 al 2007), il restante 31% in stabili realizzati in precedenza (fino al 1997, prevalentemente nei primi anni Novanta).
- Il 56% dei rispondenti al questionario è di sesso maschile, il 44% di sesso femminile., l'età media è 53 anni. All'interno del campione è presente una quota rilevante di soci anziani (22,7%), mentre appare poco diffusa la componente giovane (fino a 35 anni, il 12,6%).
- Rispetto alla composizione per nascita dei soci in attesa di assegnazione, dunque, abbiamo in questo caso una più ridotta presenza di "autoctoni" (47,5% rispetto a 60%) e una superiore presenza di persone nate nel Centro-Sud (41,6% contro 29,7%). La superiore presenza di stranieri tra i soci in attesa di assegnazione (7%) mostra inoltre che, per quanto con estrema lentezza, l'opzione della proprietà indivisa inizia a diffondersi anche presso le famiglie di provenienza estera.



Distribuzione per classe di età



Distribuzione per luogo di nascita e classe di età (%)

### Titolo di studio

La metà circa dei rispondenti è in possesso del solo titolo di scuola dell'obbligo o inferiore, mentre il 30% ha la licenza media superiore. Il dato è naturalmente in forte relazione con l'età dei rispondenti. Tra gli under 35, il 14% dispone di un titolo universitario, mentre l'area della bassa scolarizzazione è contenuta al 31% (incluso i titoli professionali).

Distribuzione per titolo di studio e classe di età

	FINO A 35 ANNI	DA 36 A 50 ANNI	DA 51 A 65 ANNI	OLTRE 65 ANNI	TOTALE
Licenza Elementare o Scuole medie	19,0	37,3	55,5	76,1	49,3
Scuola professionale	11,4	19,3	17,5	11,6	16,0
Diploma di scuola media superiore	56,0	37,3	24,6	11,3	29,9
Laurea o Titolo di studio universitario	13,6	6,1	2,4	0,9	4,7
<b>Totale</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

### Condizione professionale

Tra i soci assegnatari il gruppo più numeroso è costituito da lavoratori dipendenti a tempo indeterminato (45%), ma in virtù della nettamente più elevata età media (rispetto al campione dei soci in attesa di assegnazione), il 36,6% è costituito da pensionati, mentre risultano scarsamente rappresentati le altre condizioni attive (lavoro autonomo, occupazione a termine o precaria, disoccupazione).

Nell'insieme, le condizioni occupazionali maggiormente correlate al rischio povertà o vulnerabilità sociale (disoccupazione, impieghi precari, talvolta anche lavoratori autonomi) non appaiono eccessivamente diffuse; il 62,4% degli under 35, ad esempio, ha un impiego a tempo indeterminato e solo l'11% ha un contratto a termine (erano il 21% tra i "non assegnatari").

Distribuzione per condizione professionale

	N	% ASSEGNATARI	% NON ASSEGNATARI
Occupato con lavoro dipendente TI	695	44,8	52,0
Lavoratore autonomo Commerciante Artigiano	67	4,3	8,1
Occupato a termine (TD, collaborazioni, impieghi saltuari)	68	4,4	12,8
Disoccupato/a (in cerca di occupazione)	107	6,9	10,1
Altra condizione (studenti, casalinghe, inattivi)	29	1,9	4,7
Pensionato/a	568	36,6	9,1
Altro	19	1,2	3,4
<b>Totale</b>	<b>1.553</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

### Nucleo familiare del rispondente

Nel complesso, la condizione familiare dei soci assegnatari (come quella dei non assegnatari) non presenta un profilo modale, ma è relativamente distribuita tra i diversi tipi.

In virtù della maggiore presenza di soci nelle classi anagrafiche più elevate, rispetto al campione dei non assegnatari compaiono però alcune significative differenze. È del tutto assente il profilo dei giovani conviventi con la famiglia d'origine, mentre risultano più rappresentate le famiglie standard costituite da coppie con figli a carico (38,6%), le coppie senza figli (26,5%) e i single (25,6%).

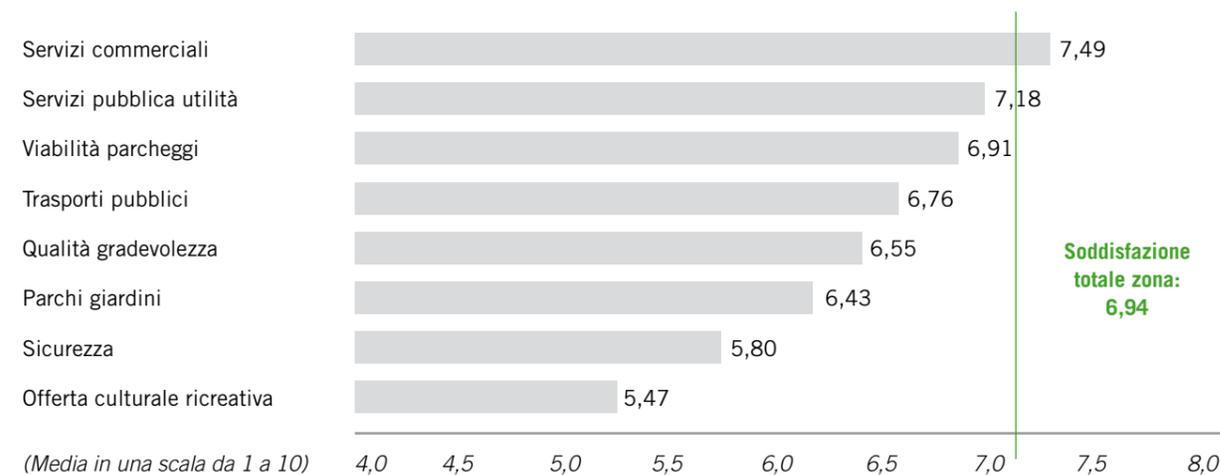
Tabella 7 Distribuzione per composizione del nucleo familiare

	N	% ASSEGNATARI	% NON ASSEGNATARI
Vivo da solo/a	364	25,6	16,7
Coppia senza figli	378	26,5	20,7
Solo/a con uno o più figli minori e/o figli a carico	132	9,3	10,7
Coppia con uno o più figli minori e/o figli a carico	550	38,6	29,4
<b>Totale</b>	<b>1.424</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

### Valutazioni sulla qualità dell'abitare

Ai residenti degli alloggi si è richiesto di fornire una serie di valutazioni (esprese mediante un "voto" compreso tra 1 e 10) inerenti la qualità percepita di alcune caratteristiche del quartiere, dello stabile, dell'appartamento. Di seguito, le principali indicazioni raccolte.

Valutazioni sulla zona/quartiere di residenza



### Valutazioni sul quartiere

Nel complesso, il giudizio medio complessivo sulla qualità della zona di residenza, pari a 6,94, è di moderata soddisfazione. I quartieri sono mediamente apprezzati per la dotazione di servizi (sia commerciali sia di pubblica utilità), sono giudicati abbondantemente sufficienti sotto il profilo della qualità intrinseca, della gradevolezza, della presenza di verde pubblico, mentre alcune aree di criticità emergono in relazione alla sicurezza percepita, alle condizioni di igiene e pulizia, all’offerta culturale e ricreativa. Considerando che le prime due variabili pongono problemi di livello più generale, il tema dell’offerta culturale e ricreativa, viceversa, potrebbe aprire la strada a riflessioni anche interne alla Cooperativa.

Non incidono significativamente, nel determinare il grado di soddisfazione sulla zona, il genere, la condizione professionale e neanche il tipo di nucleo familiare dei rispondenti. Spiegano viceversa parte della variabilità del dato l’area di localizzazione (con i residenti a Torino nel complesso meno soddisfatti di coloro che vivono in prima e seconda cintura), il periodo di realizzazione dell’intervento e l’età dei rispondenti: nel complesso, i rispondenti più anziani e i residenti nei complessi “storici” sono anche i più soddisfatti della zona in cui vivono; anche i più giovani esprimono un maggiore livello di soddisfazione, mentre i livelli di soddisfazione rilevati nelle classi anagrafiche intermedie (particolarmente nei residenti dei complessi realizzati tra la fine degli anni Novanta e il 2007), comunque accettabili, sono un po’ più contenuti.

#### Percezione sull’andamento della qualità della vita nella zona negli ultimi anni

	N	%
Migliorata	319	20,4
Rimasta più o meno uguale	752	48,1
Peggiorata	307	19,6
Vive in zona da troppo poco tempo per giudicare	185	11,8
<b>Totale</b>	<b>1.563</b>	<b>100,0</b>

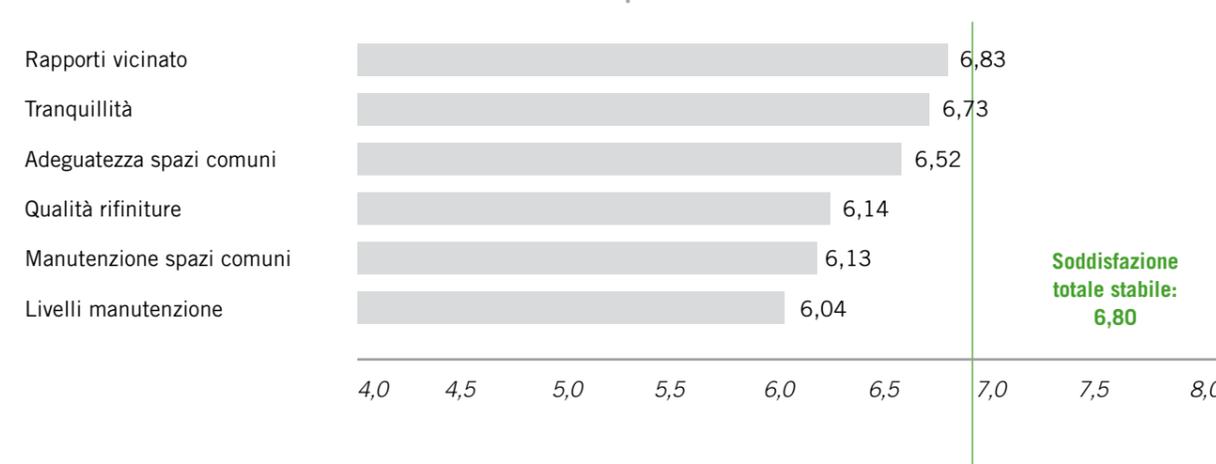
Metà circa dei rispondenti ritiene che nel complesso la qualità ambientale della zona di residenza sia rimasta stabile, mentre una percentuale intorno al 20% ritiene che il quartiere “sia migliorato”. Analoga però la quota di chi percepisce viceversa un peggioramento.

Anche questa valutazione “dinamica” penalizza leggermente Torino, dove la quota di chi percepisce un peggioramento (27%) è superiore a quella di chi invece vede un miglioramento (23%), al contrario di quanto accade nella prima cintura urbana e nel resto dei comuni complessivamente considerati. In realtà la situazione è da articolare: il saldo tra percezione di miglioramento e peggioramento è infatti negativo, oltre che per Torino, per Rivoli, Settimo, Trofarello, Venaria. È decisamente positivo, viceversa, per Chieri, Chivasso, Cirié, Grugliasco, Orbassano, Nichelino.

### Valutazioni sulla qualità dello stabile

Anche il giudizio medio totale sulla qualità percepita dello stabile esprime un sentimento di moderata soddisfazione (“voto” medio 6,80), in virtù soprattutto del giudizio positivo sui rapporti di vicinato e sulla tranquillità, mentre appaiono nel complesso meno positivi – ancorché sufficienti – i giudizi su alcuni aspetti concreti, come la qualità delle rifiniture e i livelli di manutenzione (del costruito e degli spazi comuni).

#### Valutazione sulla qualità dello stabile



Le differenze tra i diversi interventi realizzati nel tempo, e tra i comuni di localizzazione dei medesimi, appaiono rilevanti, poiché si oscilla tra un grado di soddisfazione molto elevato per la qualità degli stabili di alcuni comuni (tra cui Villanova, Volvera, Nichelino e Carmagnola) a quello più negativo di Chivasso e Trofarello.

Non incide significativamente sul giudizio il genere del rispondente, mentre sono invece significativi anzianità abitativa, periodo di realizzazione dell’intervento, età (tre aspetti tra loro fortemente correlati), composizione del nucleo familiare e condizione professionale. In generale, i residenti più anziani e coloro che vivono da maggiore tempo negli alloggi, tendono ad essere più soddisfatti dei rispondenti di età intermedia (e con media “anzianità residenziale”), mentre i nuovi residenti – quelli degli ultimi cinque anni appaiono nuovamente più soddisfatti.

Le famiglie con figli (coppie o monogenitoriali), poi, appaiono nel complesso lievemente meno soddisfatte dei single o delle coppie senza figli. Anche la condizione professionale sembra incidere sul giudizio qualitativo offerto; le posizioni più incerte o di esclusione dal mercato del lavoro, in effetti, sono più frequentemente associate a giudizi più interlocutori.

Il 60% dei rispondenti ritiene che gli stabili in cui risiedono abbiano mantenuto nel tempo i loro livelli qualitativi. Solo una minoranza, per quanto non marginale (19%), ha percepito negli ultimi anni un peggioramento, mentre non è del tutto assente anche una quota che ritiene che la qualità degli stabili sia migliorata.

#### Percezione andamento qualità degli stabili negli ultimi anni

	N	%
Migliorata	134	8,6
Rimasta più o meno uguale	923	59,2
Peggiorata	300	19,2
Vive nello stabile da troppo poco tempo per poter giudicare	203	13,0
<b>Totale</b>	<b>1.560</b>	<b>100,0</b>

Ai rispondenti al questionario si è richiesto anche di indicare (in forma aperta) gli aspetti considerati migliori o peggiori dello stabile in cui vivono. I temi proposti sono variegati, nell'uno e nell'altro caso, e non emergono quindi aspetti univocamente segnalati per la loro importanza. Tra gli aspetti migliori, il più citato riguarda la qualità della costruzione o l'adeguatezza della progettazione, tema che si ritrova però (capovolto) anche tra gli aspetti peggiori. Analogamente, tranquillità e sicurezza sono tra le dimensioni più apprezzate, come viceversa i problemi di vicinato figurano parimenti tra gli aspetti più negativi.

**Aspetti peggiori e aspetti migliori degli stabili indicati dai soci assegnatari**

ASPETTO MIGLIORE DELLO STABILE (%)		ASPETTO PEGGIORE (%)	
Progettazione adeguata o qualità della costruzione	17,1	Errori di progettazione o stabile costruito male	19,2
Tranquillità e Sicurezza	17,0	Problemi con vicini, maleducazione, non rispetto delle regole.	18,1
Zona e posizione	12,0	Stabile amministrato o gestito male, manutenzione insufficiente, sporcizia ecc.	11,1

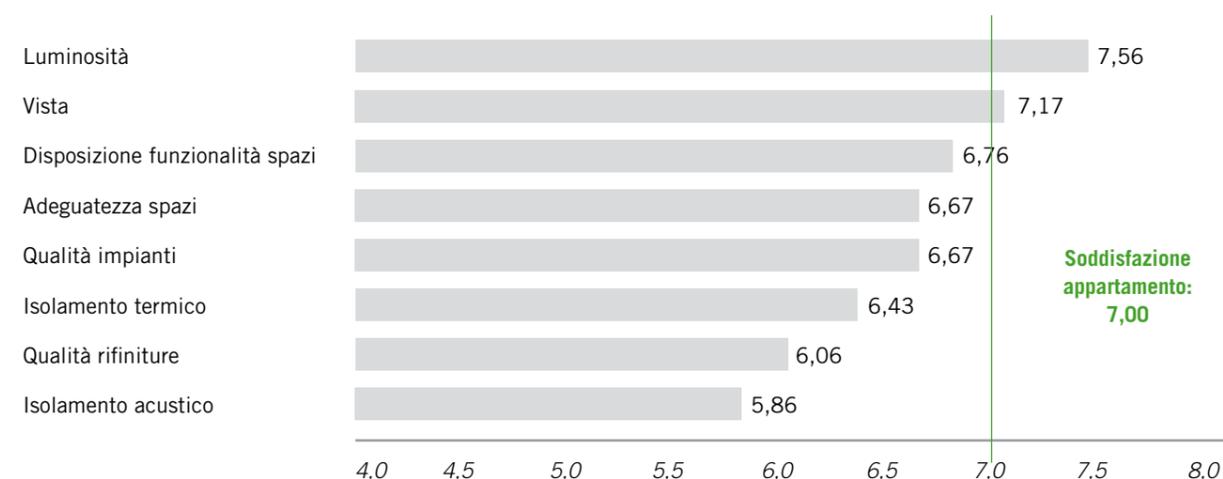
**Valutazione sulla qualità dell'appartamento**

Di relativa soddisfazione, infine, è il giudizio complessivamente fornito sulla qualità dell'appartamento (con un "voto" pari a 7). Temi frequentemente apprezzati, la vista e la luminosità, ma nel complesso sono soddisfacenti anche i giudizi su funzionalità e adeguatezza di spazi e impianti, mentre criticità emergono dal giudizio medio su qualità delle rifiniture e isolamento acustico.

Anche in questo caso, grande è la distanza che separa le valutazioni più alte da quelle inferiori. Appartamenti molto apprezzati si trovano a Villanova, Nichelino, ma anche Collegno, Grugliasco, Carmagnola e Moncalieri. Torino, con un giudizio medio di 7,06, si colloca in questo caso nel campo dei relativamente soddisfatti, nella parte sinistra della graduatoria.

Le variabili che contribuiscono in modo significativo alla variazione del giudizio sull'appartamento sono la composizione del nucleo familiare, la condizione professionale e ancora l'età. I più soddisfatti sono nuovamente gli anziani, e di riflesso quindi anche i pensionati e i "single" (in buona parte, anziani che hanno perduto il coniuge). Le famiglie con figli, pure manifestando nel complesso un giudizio di relativa soddisfazione, sono mediamente meno soddisfatte di quelle senza figli.

**Valutazioni sulla qualità dell'appartamento.**



Riepilogando, la disamina delle valutazioni evidenzia un sentimento generale di moderata soddisfazione per la scelta compiuta, dove le luci sovrappongono le poche ombre rilevate.

Non mancano tuttavia alcune aree di criticità, da monitorare con attenzione. L'elemento più confortante, tuttavia, risiede nella percezione – manifestata dal 55% dei rispondenti – di avere migliorato la qualità del proprio abitare (non si può omettere dal resoconto che una minoranza non del tutto marginale ritiene di averla peggiorata).

**Giudizio sull'evoluzione della situazione abitativa, rispetto alla situazione precedente**

	N	%
Migliorata	845	55,2
Rimasta più o meno uguale	444	29,0
Peggiorata	178	11,6
Vive nell'appartamento da troppo poco tempo per giudicare	65	4,2
<b>Totale</b>	<b>1.532</b>	<b>100</b>

## La percezione dei costi dell'abitare

I soci assegnatari hanno una corretta percezione del risparmio conseguibile attraverso un alloggio della Di Vittorio, rispetto al costo di un appartamento con caratteristiche comparabili affittato sul mercato (che a grandi linee, tenuto conto delle diverse variabili in gioco, è stimato mediamente intorno al 30%)

### Percezione differenziale di costo tra Di Vittorio e mercato libero (alloggi comparabili)

	N	% ASSEGNATARI	% NON ASSEGNATARI
Molto di più	290	18,9	33,9
Un poco più	570	37,1	43,5
Incirca lo stesso	328	21,3	18,4
Un poco meno	157	10,2	4,2
Molto meno	37	2,4	0,0
Non so	155	10,1	
<b>Totale</b>	<b>1.537</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Alla domanda “quanto costerebbe mensilmente, rispetto alla Di Vittorio, un alloggio simile affittato sul mercato?”, in realtà, solo una minoranza percepisce di risparmiare significativamente, mentre la maggioranza relativa ritiene di realizzare un risparmio contenuto. È indicativo, però, che un terzo dei rispondenti non percepisce differenze (21%) o addirittura percepisce un lieve svantaggio. È importante confrontare questi dati con le opinioni raccolte tra i soci in attesa di assegnazione, tra i quali la percezione dei vantaggi della proprietà indivisa era molto più diffusa.

Questa opinione non è significativamente influenzata da variabili come il comune di localizzazione o la composizione del nucleo familiare, e non cambia al variare dell'età. L'unica variabile che viceversa pare significativa nella spiegazione delle differenze di opinione raccolte in ordine a questa valutazione, è l'anzianità abitativa negli alloggi Di Vittorio.

I residenti di “lungo corso”, in effetti, almeno nel 70% dei casi, percepiscono un vantaggio comparato effettivo rispetto al mercato delle locazioni, quota che si riduce al 52,5% tra i nuovi residenti.

Non sembrano invece esserci dubbi sulla diminuita capacità dei residenti di fare fronte al pure comparativamente vantaggioso cost of living dell'abitare in appartamenti a proprietà indivisa. Il 51% ha in effetti dichiarato di avere, rispetto al passato, maggiori difficoltà nel sostenere i costi delle utenze, il 44% nel sostenere quelli relativi al canone di godimento.

Le difficoltà nel fronteggiare i costi di utenze e canone, ovviamente, non sono equamente distribuite tra i rispondenti, ma si concentrano selettivamente in alcuni gruppi – le categorie, peraltro, che più in generale si trovano esposte al rischio di impoverimento o d'ingresso nel campo dell'indigenza più o meno conclamata.

Sul piano della condizione occupazionale i disoccupati (la cui capacità di far fronte alle spese per il canone è peggiorata nel 74% dei casi), i lavoratori con contratti a termine (55%), ma anche i lavoratori autonomi (48%); le famiglie monogenitoriali (perlopiù con genitore donna, il 63%), in media le donne (47%) più degli uomini (41%), i soggetti delle classi anagrafiche intermedie assai più dei giovani e degli anziani. Quest'ultimo dato, si può avanzare questa congettura, potrebbe spiegare i minori livelli di soddisfazione abitativa rilevati in questa classe di età, in misura non inferiore alle caratteristiche tecniche degli stabili e degli appartamenti.

### Suddivisione per capacità dei residenti di far fronte ai costi dell'abitare

DIFFICOLTÀ A SOSTENERE I COSTI DELLE UTENZE RISPETTO AL PASSATO	N	%
Non ho difficoltà particolari	201	13,1
Più o meno uguale	550	35,9
La situazione è peggiorata	779	50,9
<b>Totale</b>	<b>1.532</b>	<b>100</b>

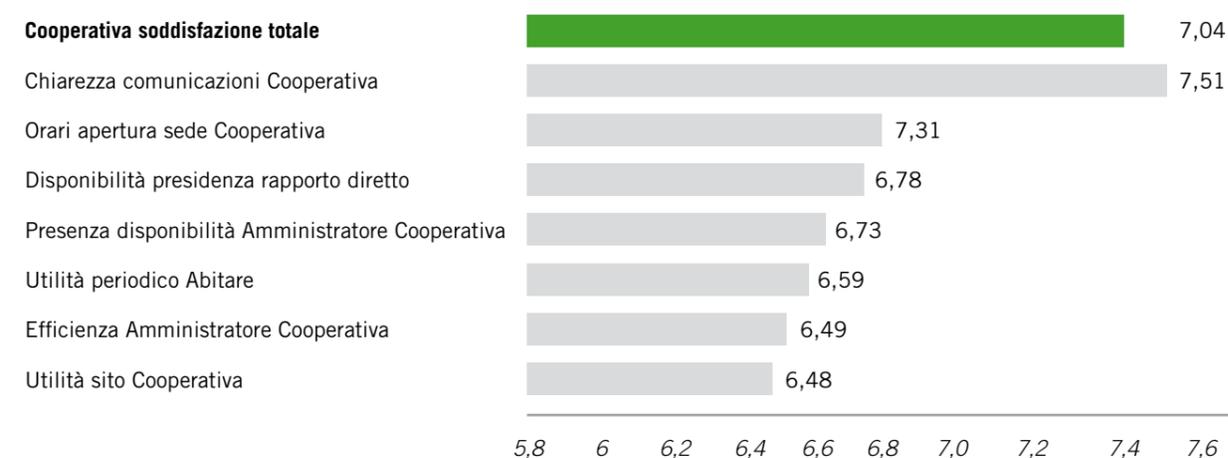
  

DIFFICOLTÀ A SOSTENERE I COSTI DEL CANONE DI GODIMENTO RISPETTO AL PASSATO	N	%
Non ho difficoltà particolari	222	15,2
Più o meno uguale	595	40,7
La situazione è peggiorata	644	44,1
<b>Totale</b>	<b>1.461</b>	<b>100,0</b>

## Il giudizio sulla Cooperativa

All'insegna di una certa soddisfazione sono i giudizi raccolti sulla Cooperativa. In particolare, i soci assegnatari di alloggio valutano molto positivamente l'orientamento del personale e dei dirigenti della Cooperativa a soddisfare in modo chiaro, garantendo accessibilità oraria e disponibilità, esigenze comunicative e di relazione. Anche la disponibilità della presidenza al rapporto con i soci è considerata adeguata, laddove i giudizi sono più interlocutori (comunque più che sufficienti) rispetto ad alcuni strumenti, come il periodico e il sito Internet, presumibilmente utilizzati in modo discontinuo o solo da una parte dei rispondenti.

### Giudizio dei soci assegnatari sulla Cooperativa Di Vittorio.



Il giudizio complessivamente manifestato sulla Cooperativa, va rimarcato, è meno suscettibile di altre variabili alle condizioni sociali dei rispondenti al questionario, poiché non varia in modo sensibile, mantenendosi sempre intorno al valore medio, anche tra le categorie maggiormente in difficoltà (per intendersi, non cala significativamente neanche tra i disoccupati o tra le famiglie monogenitoriali). Anche in questo caso, la variabile maggiormente esplicativa delle variazioni del giudizio fornito, è l'età dei rispondenti. Tra gli over 65, in effetti, la valutazione media sale a 7,51, quella minima si riscontra tra gli under 35 (6,79, comunque).

# Indagine sui soci non assegnatari

L'indagine tra i soci "non assegnatari" (in attesa di assegnazione di un appartamento) della cooperativa Di Vittorio è stata realizzata attraverso una rilevazione CATI su un campione di 300 unità. Per scelta campionaria, i 300 rispondenti sono equamente distribuiti tra maschi e femmine (149 femmine e 151 maschi) e in tre classi di età predefinite (fino a 35 anni, tra i 35 e i 49 anni, 50 anni e oltre). L'età media dei rispondenti è 43 anni. Il 60% circa è residente in Comuni della provincia di Torino, il 40% all'interno della città.

Tra i "non torinesi" prevalgono ampiamente i residenti nei comuni della prima cintura periurbana (43,7% del totale), mentre il 16% risiede o in comuni più decentrati dell'area metropolitana o più distanti, nella provincia. Mediamente i rispondenti sono soci da tre anni (quindi dal 2010). Solo 12 lo sono da più di cinque, mentre il 14% è socio dal 2012.

## il profilo dei rispondenti

Quanti si associano alla cooperativa Di Vittorio e sono oggi in attesa di un'abitazione, a grandi linee, sono includibili in quell'aggregato sociale compreso tra la vulnerabilità sociale (soggetti non rientranti nel campo "statistico" della povertà ma perennemente in bilico tra esclusione e inclusione) e la costituzione materiale dei nuovi "ceti popolari", emersi dalla destrutturazione dei tradizionali aggregati di classe operaia, i cui redditi e la possibilità di accesso ai consumi sono minati dalla progressiva erosione dei redditi diretti (salari e pensioni) e indiretti (incremento dei costi connessi all'accesso ai servizi collettivi e di welfare). In questo quadro, più che delineare una componente particolarmente fragile dei ceti popolari, ci troviamo di fronte alla molteplicità delle figure prodotte dalle trasformazioni sociali ed economiche degli ultimi due decenni e aggravate dalla grave crisi apertasi nel 2008 (su questo punto non ci sono dubbi).

È uno smottamento complessivo che riguarda le condizioni di vita dell'insieme dei ceti popolari e di una parte delle classi medie, che spinge anche componenti sociali che dieci anni fa si sarebbero rivolte senza esitazione al mercato dell'abitazione privata, verso l'opzione della proprietà indivisa. Vedere la deriva dell'insieme, tuttavia, non implica trascurare le differenze e le stratificazioni interne.

Nonostante le statistiche ufficiali mostrino chiaramente la diffusione del fenomeno dei working poor, il possesso di un lavoro, se non pone tutti al riparo dall'indigenza, spesso segna il confine tra vulnerabili e vulnerati, tra minacciati e impoveriti. Una parte non marginale (intorno ad un terzo del campione), di fatto, si colloca nel campo della cosiddetta povertà relativa, sebbene la maggioranza dei soci viva più probabilmente una condizione di difficoltà e di erosione delle opportunità di consumi, ma non un deragliamento nell'indigenza.

Gli altri due grandi marcatori del profilo sociale sono la presenza o meno di figli a carico (dato che immediatamente contribuisce a minare la percezione di adeguatezza del reddito) e la tenuta o meno dell'unità familiare. Questa molteplicità di condizioni rende eterogeneo e stratificato (probabilmente più che in passato) la domanda di abitazione che si rivolge alla proprietà indivisa, articolata tra un confine superiore che include frazioni di ceti medio in difficoltà o declassamento e uno inferiore che è ormai palesemente sconfinato nel campo dell'esclusione sociale.

## Da quale situazione abitativa provengono i soci della Di Vittorio in attesa di assegnazione?

Si tratta di nuclei non «numerosi», solo il 6% delle famiglie in esame supera i quattro membri e nella maggioranza dei casi hanno due (33%) o tre membri (32%). La maggioranza (quasi il 60%) vive attualmente in un appartamento affittato, confermando dunque che la scelta della proprietà indivisa è in primo luogo alternativa al mercato delle locazioni. Al secondo posto, in ordine di frequenza, vi sono coloro che vivono presso altri parenti o nella casa dei genitori, profilo maggiormente presente tra gli under 35, ma non esclusivamente. Non manca, strano a dirsi, un piccolo nucleo (9%) di proprietari di case.

Le ragioni alla base di una nuova sistemazione abitativa sono quasi sempre economiche, sia per il 38% dei rispondenti che vi ha fatto riferimento senza ulteriori precisazioni, sia per quanti hanno indicato un "cambiamento nella composizione del nucleo familiare" (29%) o il "bisogno di un appartamento più ampio" (14,5%). La nascita di un figlio, piuttosto che la separazione o l'uscita di casa di un figlio, riconfigurano esigenze e costi, rendendo sovente insostenibile il pagamento di un canone di locazione o il mantenimento di una proprietà.

### Situazione abitativa attuale

	%
Vive in un appartamento in affitto	58,7
Vive nella casa dei genitori/di altri parenti	22,8
Vive in un appartamento di proprietà	9,1
Vive in un appartamento di edilizia pubblica popolare	2,0
Altro	7,4
<b>totale</b>	<b>100,0</b>

È da osservare, in relazione all'età dei soci, che tra i più giovani (under 35) appare particolarmente diffusa la motivazione legata al cambio della composizione familiare (59%), mentre le ragioni in senso stretto economiche riguardano oltre metà (56%) dei rispondenti con oltre 50 anni.

Perché chi vive in una casa di proprietà vuole un alloggio in Cooperativa? I dati sembrano suggerire che alla base della scelta vi sia il cambiamento nella composizione della famiglia; la nascita di uno o più figli rende inadeguata l'attuale abitazioni in rapporto alle nuove esigenze – ed evidentemente le risorse a disposizione non sarebbero sufficienti ad acquistare un alloggio adeguato.

### Ragioni alla base della ricerca di un alloggio a proprietà indivisa

	%
Ragioni economiche	38,0
Cambiamento nella composizione del nucleo familiare	28,6
Bisogno di appartamento più ampio	14,5
Intende cambiare zona	6,1
Proprietà non intende rinnovare il contratto d'affitto	5,4
Altro	7,4
<b>totale</b>	<b>100,0</b>

Nessuno, tra i rispondenti al questionario, nella ricerca dell'appartamento si è limitato ad associarsi alla cooperativa Di Vittorio. Le risposte non consentono peraltro di stabilire quale sia la strategia di ricerca privilegiata; non sappiamo, in altre parole, per quanti la proprietà indivisa costituisca l'opzione principale, e per quanti sia solo una delle alternative possibili. La presenza, tra i soci non assegnatari, di una non marginale quota di soggetti che hanno presentato domanda per l'assegnazione di un alloggio popolare o che si sono rivolti a servizi pubblici come quelli destinati all'emergenza abitativa, confermano che tra i soci non assegnatari figurano soggetti in condizione di indigenza.

Sul versante opposto, non mancano (sono quasi un quarto del campione) figure che accanto all'opzione della proprietà indivisa, considerano anche la possibilità di accedere alla proprietà divisa.

#### Canali di ricerca degli alloggi

	%
Passaparola	59,7
Internet / siti di annunci immobiliari	52,3
Agenzia immobiliare	38,0
Annunci immobiliari	36,0
Cooperative proprietà divisa	23,3
Domanda casa popolare	22,7
Servizi comune (es. emergenza abitativa)	15,0

#### Titolo di studio

I due gruppi più consistenti sono costituiti da persone in possesso di un solo titolo di scuola dell'obbligo (la maggioranza relativa) o di un diploma di secondaria superiore (oltre un terzo). Il dato è (com'è intuitivo) fortemente correlato all'età dei rispondenti

Tra gli under 35, è utile considerare che il 18% dispone di un titolo universitario, mentre l'area della bassa scolarizzazione è contenuta al 31% (incluso i titoli professionali).

#### Distribuzione per titolo di studio

	%
Licenza elementare o media inferiore	41,7
Scuola professionale	12,3
Diploma di scuola media superiore	35,0
Laurea o altro titolo universitario	11,0
<b>totale</b>	<b>100,0</b>

#### Condizione professionale

Il gruppo largamente più numeroso è costituito da lavoratori dipendenti a tempo indeterminato (52%); il 21% degli under 35 ha un impiego precario (a termine), il 13,3% è in cerca di occupazione, il 12% in condizione di inattività (percentuale dell'1% nelle altre fasce di età). Tra le donne, il 14% è in cerca di occupazione, e una percentuale analoga è occupata con contratti a termine.

Nella classe degli under 35 oltre metà vive con la famiglia d'origine, mentre il resto si compone soprattutto di giovani coppie, con e soprattutto senza figli.

Nella classe intermedia prevalgono le famiglie standard, ma è significativa anche la presenza di nuclei monogenitoriali – quest'ultimo dato è sensibile al sesso, poiché il 19,5% delle donne vive sola con uno o più figli a carico, profilo molto diffuso anche oltre la soglia dei 50 anni.

Tra gli over 50 spicca l'elevata quota di single (29,3%), in entrambi i sessi, ma anche di coppie senza figli.

#### Distribuzione per condizione professionale

	%
Occupato con lavoro dipendente ti	52,0
Occupato a termine (tempo determinato, collaborazioni, impieghi saltuari)	12,8
Disoccupato (in cerca di occupazione)	10,1
Pensionato	9,1
Lavoratore autonomo commerciante artigiano	8,1
Altra condizione (studenti, casalinghe, inattivi)	4,7
Altro (cig, invalidi, esodati)	3,4
<b>totale</b>	<b>100,0</b>

#### Condizione economica delle famiglie

Per quanto l'informazione non sia verificabile, è da rilevare che quasi la metà dei rispondenti ritiene che negli ultimi anni la situazione economica del nucleo familiare sia peggiorata, a fronte di una percentuale piuttosto esigua (7%) che dichiara al contrario di averla migliorata.

#### Percezione della condizione economica familiare negli ultimi tre anni

	%
Rimasta invariata	47,8
Peggiorata	45,4
Migliorata	6,8
<b>totale</b>	<b>100,0</b>



La riunione del Consiglio di Amministrazione del 29 ottobre 2013 in cui si è deliberato sui testi del questionario

Considerato il reddito complessivo del nucleo familiare, solo il 27% circa dei rispondenti ritiene che i costi connessi alla casa (affitto, spese di manutenzione, utenze, tasse a carico del locatario) negli ultimi anni siano rimasti invariati. La larga maggioranza pensa viceversa che questi siano in aumento, anche se solo per un quinto (non pochi, comunque) tale incremento è giudicato non più sostenibile.

#### Percezione dell'andamento dei costi dell'abitare

	%
Sono rimasti sostanzialmente invariati	26,8
Sono aumentati, ma in maniera sostenibile (rispetto al reddito del nucleo)	53,6
Sono aumentati al punto da non essere più sostenibili	19,7
<b>totale</b>	<b>100,0</b>

A quali caratteristiche personali e familiari è più frequentemente associata la percezione di "insostenibilità" dei costi connessi alla casa?

Per il 38,5% dei pensionati e il 32% dei disoccupati, i costi dell'abitazione non sono più sostenibili.

Il costo è insostenibile soprattutto per i single (31%) e i nuclei monogenitoriali (31%), ma anche per il 21% delle coppie con figli minori e/o a carico

Ovviamente sono più frequentemente insostenibili per i redditi inferiori (31,6% di chi ha un reddito inferiore a 11.000 Euro annuali)

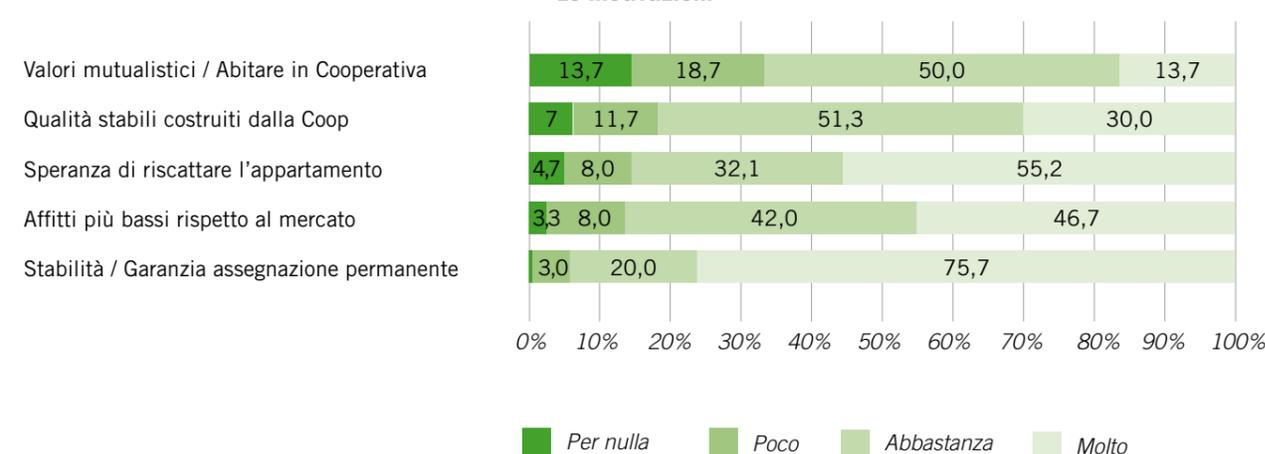
Sono divenuti insostenibili per il 25% di coloro che hanno una casa in affitto, ma anche per il 17% di chi vive in un alloggio popolare (di residenza pubblica)

## LA DOMANDA ABITATIVA.

### Le motivazioni alla base della scelta Cooperativa

La stabilità e la garanzia di poter beneficiare dell'abitazione senza rischiare lo sfratto costituisce la principale motivazione che ha spinto gli intervistati ad associarsi alla Di Vittorio (ragione considerata abbastanza o molto importante dal 96%), ma quasi altrettanto rilevanti sono le valutazioni inerenti al vantaggio economico rispetto al mercato (89%) e la speranza di riscattare l'appartamento (87%). Positivo anche il giudizio sulla qualità degli stabili a proprietà indivisa proposti dalla Cooperativa.

#### Le motivazioni



### Percezione del risparmio conseguibile

I soci assegnatari hanno una corretta percezione del risparmio conseguibile attraverso un alloggio della Di Vittorio, rispetto al costo di un appartamento con caratteristiche comparabili affittato sul mercato (che a grandi linee, tenuto conto delle diverse variabili in gioco, è stimabile mediamente intorno al 30%).

Alla domanda "quanto costa mensilmente, rispetto alla Di Vittorio, un alloggio simile affittato sul mercato?", solo un terzo dei rispondenti percepisce un differenziale molto elevato, mentre il 44% circa pensa che attraverso la proprietà indivisa conseguirebbe un risparmio, ma non così sensibile. Non manca peraltro chi non percepisce differenze (18%) o addirittura percepisce un lieve svantaggio. Evidentemente i margini per una robusta azione informativa sono ampi!

#### Percezione del differenziale di costi alloggi della cooperativa Di Vittorio e il mercato libero

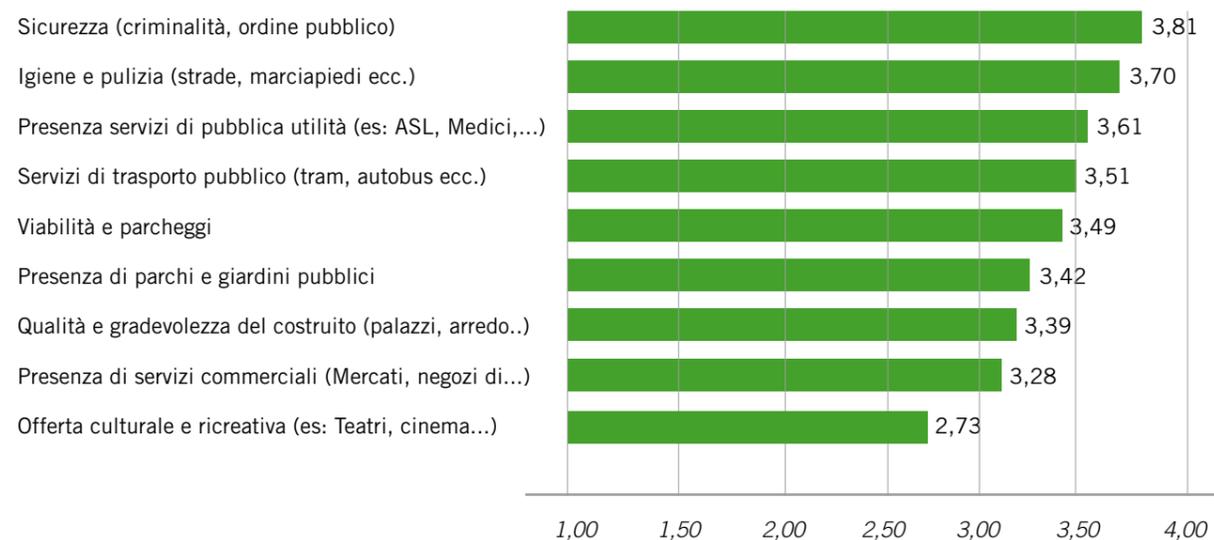
	N	% ASSEGNATARI
Un poco meno	12	4,2
All'incirca lo stesso	52	18,4
Un poco più	123	43,5
Molto più rispetto alla di vittorio	96	33,9
<b>Totale</b>	<b>283</b>	<b>100,0</b>

### Quali sono gli aspetti ritenuti più importanti della zona

Non c'è molta differenza nelle valutazioni medie. In una scala Likert da 1 a 4 (da "per nulla importante" a "molto importante") lo stabile raccoglie una media di 3,55, la zona 3,57 (corrispondenti a un giudizio a metà strada tra abbastanza e molto importante). Insomma, la zona conta almeno quanto la qualità dello stabile. La qualità dell'abitare, sempre più, combina elementi strutturali e ambientali, attinenti al contesto di vita che struttura gli spazi della quotidianità.

Importanza attribuita delle caratteristiche complessive della zona e dello stabile

	STABILE		ZONA	
	N	%	N	%
Per nulla	1	0,3	3	1,0
Poco	7	2,4	6	2,0
Abbastanza	118	39,7	109	36,3
Molto importante	171	57,6	182	60,7
<b>Totale</b>	<b>297</b>	<b>100,0</b>	<b>300</b>	<b>100,0</b>

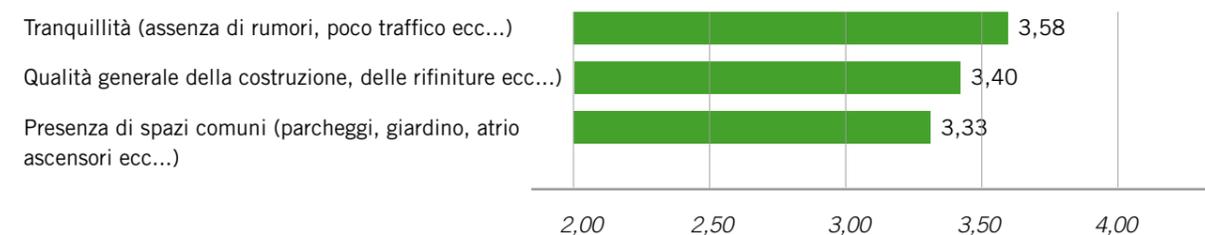


(media in una scala da 1=per nulla importante a 4=molto importante)

Tutti gli indicatori proposti sono ritenuti importanti, com'era prevedibile, ma la gerarchia emergente dalle risposte appare chiara. L'ambiente della vita quotidiana (la zona) deve anzitutto essere percepito come sicuro sotto il profilo dell'ordine pubblico e non degradato sul piano igienico e della pulizia. In subordine, deve essere dotato dei servizi considerati essenziali (Asl, farmacie, asili, scuole, trasporto pubblico, ma anche parcheggi). È importante, ma un po' meno, anche la dotazione di servizi per la qualità della vita, come il verde pubblico, la qualità complessiva dell'ambiente costruito e la presenza di servizi commerciali di prossimità (mercati, piccola distribuzione, servizi personali, bar). Molto meno rilevante, nella scelta della zona, è viceversa la presenza locale di servizi culturali come cinema, teatri, biblioteche o di strutture sportive. Contrariamente a quanto ci si potrebbe attendere, l'età o il genere dei rispondenti non modifica significativamente le valutazioni sopra esposte.

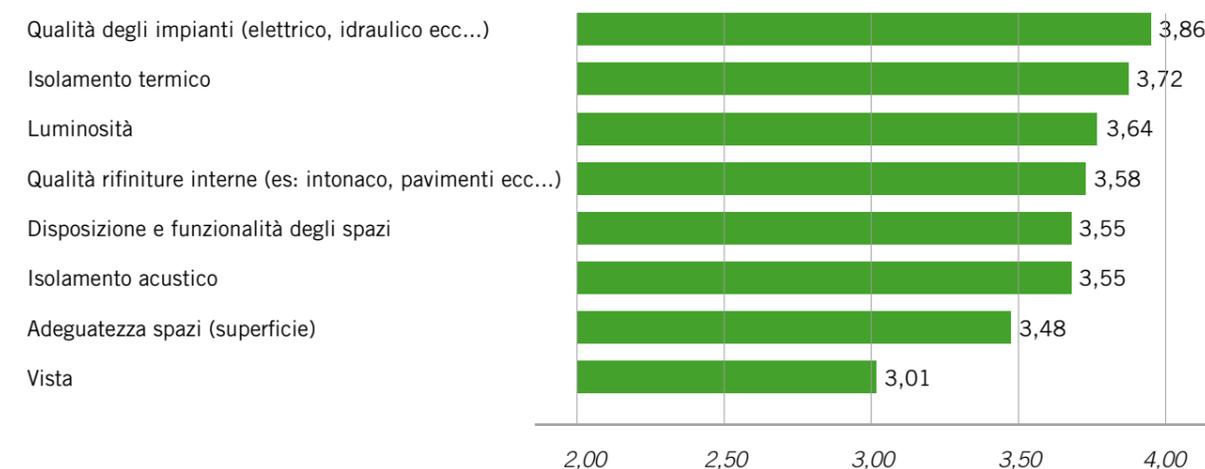
### Quali sono gli aspetti ritenuti più importanti dello stabile

Scarse le indicazioni provenienti dalle valutazioni d'importanza attribuita alle variabili attinenti allo stabile. Le differenze sono relativamente marginali, anche se sembra emerge una preferenza per la dimensione della tranquillità.



### Aspetti ritenuti più importanti dell'appartamento

Quali sono infine gli aspetti più importanti nella valutazione dell'appartamento? Il dato più evidente è l'orientamento pragmatico, che porta a privilegiare l'adeguatezza degli impianti e l'efficienza energetica anche rispetto a temi (certo importanti) come l'adeguatezza degli spazi o la vista (importante, ma sembrerebbe più opzionale). Funzionalità e risparmio vengono prima di tutto, insomma. Anche in questo caso non si riscontrano variazioni significative in relazione all'età e al genere dei rispondenti, né alle caratteristiche del nucleo familiare o al reddito disponibile.



(media in una scala da 1=per nulla importante a 4=molto importante)

## Giudizio sulla Cooperativa

L'ultima parte del questionario era dedicata alle valutazioni espresse sulla cooperativa Di Vittorio. In primo luogo, qual è l'importanza attribuita alle caratteristiche della proprietà indivisa e alle iniziative intraprese in specifico dalla Cooperativa. Le risposte sono abbastanza contro intuitive, visto che tutte le caratteristiche sono giudicate abbastanza o molto importanti, anche se ovviamente la stabilità del canone è al primo posto (semmai, essere soci anziché inquilini viene in un secondo momento, anche dietro aspetti come la solidarietà esterna e il fondo di solidarietà – per chi lo conosce).

In apparenza, anche se alcune risposte sono probabilmente da acquisire con riserva, la dimensione mutualistica non è considerata un mero accessorio alla necessità di ottenere un appartamento a costi contenuti.

Il grado di soddisfazione complessiva verso la cooperativa Di Vittorio, espresso attraverso voto da 1 a 10, fornisce una indicazione media pari a 7,53, corrispondente quindi ad un grado di soddisfazione medio-alta. Il giudizio più diffuso è pari a 8 (fornito dal 35% dei rispondenti), ma il 25% ha indicato un "voto" più elevato (9 o 10). Per contro, l'11% ha fornito una indicazione di insufficienza (inferiore a 6). L'unica variabile che sembra influenzare significativamente il giudizio è l'età dei rispondenti, con i giovani che esprimono un giudizio mediamente superiore alla media (7,90), laddove le valutazioni della classe anagrafica intermedia risultano i più tiepidi (7,13).

### Importanza attribuita alle seguenti caratteristiche e iniziative della cooperativa Di Vittorio

	NON CONOSCE	PER NULLA	POCO	ABBASTANZA	MOLTO	TOTALE
Fondo di solidarietà	52,7	3,5	4,9	39,4	52,1	100,0
Essere socio, non inquilino	8,8	9,7	19,0	44,4	26,9	100,0
Stabilità canone	4,1	0,4	3,2	19,7	76,8	100,0
Possibilità di trasferirsi in altri appartamenti della Cooperativa	23,0	10,3	9,8	36,6	43,3	100,0
Borse di studio	48,3	14,3	4,5	27,9	53,2	100,0
Solidarietà esterna	45,5	8,0	4,9	30,1	57,1	100,0



La riunione del Consiglio di Amministrazione del 6 febbraio 2014 in cui si sono analizzati i risultati del questionario

## In sintesi

La varietà e l'articolazione del "profilo sociale" dei rispondenti al questionario rende sempre più vaga l'identificazione di coloro che si rivolgono all'opzione della proprietà indivisa in termini di "penultimi", di soggetti inquadrabili nel campo intermedio tra esclusione sociale e piena integrazione.

L'indagine suggerisce che tra i soci in attesa di assegnazione sia presente un continuum di condizioni sociali che da una parte sconfinano verso il disagio conclamato, mentre dall'altra appare ben presente una componente minacciata dalla crisi e in fase di declassamento, ma che può ancora essere considerata in condizioni di relativo benessere.

È probabile che a questa varietà corrispondano anche diverse valutazioni dei vantaggi e dei costi connessi all'abitare. Quanti tra coloro che abbiamo definito vulnerati o impoveriti sono effettivamente in grado di sostenere canoni che, per quanto ribassati rispetto al "normale" mercato delle locazioni, appaiono comunque impegnativi in rapporto ad un reddito incerto prima ancora che contenuto?

D'altra parte, a fronte dell'erosione generalizzata dei redditi e al diffondersi di una complessiva percezione di declassamento (si vedano in merito le periodiche indagini di Demos-Coop sulla posizione sociale percepita dagli italiani, dalle quali traspare che, differentemente anche solo da pochi anni addietro, solo una minoranza ritiene oggi di far parte delle "classi medie"), l'area di potenziale interesse verso l'opzione della proprietà indivisa appare in forte espansione.

È probabile, tuttavia, che a questo contestuale doppio movimento di estensione e frammentazione della base sociale di riferimento, corrispondano anche molteplici profili di domanda abitativa.

È importante sottolineare che per i più l'attesa di un appartamento a proprietà indivisa costituisce solo una delle alternative possibili

L'impressione – da verificare con eventuali approfondimenti – è che l'orientamento all'acquisto dell'abitazione, che ha rappresentato per molte generazioni l'approdo concreto e simbolico di una "carriera" biografica di progressiva conquista del benessere e della sicurezza materiale, stia parzialmente venendo meno. Per ampi strati di popolazione la casa sta tornando ad essere percepita come un "valore d'uso", non più come il bene fisico in cui sono cristallizzati insieme aspetti simbolici (di status), strategie di accumulazione, gestione del risparmio, valore di scambio. Ciò amplia significativamente lo spazio potenziale d'intervento delle cooperative a proprietà indivisa.

Nel contempo, la stessa tendenza impone importanti investimenti in "ricerca e sviluppo" sulla qualità del bene casa e sulle forme dell'abitare. Le valutazioni raccolte sui fattori considerati importanti nella scelta dell'abitazione ci dicono che appartamento e ambiente (fisico e sociale) hanno la medesima rilevanza. L'attenzione al contesto diviene dunque fattore determinante, anche e soprattutto nella prospettiva di un ampliamento dell'offerta ai cosiddetti "ceti medi impoveriti". Da questo punto di vista – è un dato che fa certamente riflettere – merita la più grande attenzione l'analisi della domanda implicitamente comunicata dalle risposte fornite. Il desiderio di vivere in un quartiere tranquillo e sicuro prima che dotato di servizi di prossimità e ricchezza sociale, trascina con sé l'idea di un abitare "al riparo" dai rischi, ma anche dalle opportunità relazionali e di incontro da sempre sono immanenti alla dimensione metropolitana. Il tema è certamente da approfondire.

**STABILITÀ, SICUREZZA E TUTELA:** una Cooperativa che raduna migliaia di soci ha bisogno di garantire servizi di elevata qualità e una gestione moderna dei processi. Questo è possibile solo coltivando relazioni sul luogo di lavoro impostate su un reciproco investimento di lungo periodo, possibilità di crescita interna e condivisione delle responsabilità. A tal fine la cooperativa G. Di Vittorio ha per obiettivo costruire uno spazio di lavoro in cui il personale può esprimere al meglio le proprie competenze, venendo incontro alle esigenze dei propri collaboratori e premiando il merito e la qualità dei singoli dipendenti.

**FORMAZIONE:** obiettivo è quello di accrescere la qualità del capitale umano investendo in corsi di specializzazione e professionalizzazione, più in generale, dei propri dipendenti e collaboratori.

**PARI OPPORTUNITÀ:** valore fondante della Cooperativa la lotta ad ogni tipo di discriminazione sul luogo di lavoro. Nel corso degli anni è stato possibile costruire percorsi specifici di conciliazione casa-lavoro, forme di flessibilità improntate al miglioramento della qualità della vita dei propri dipendenti in direzione di un miglioramento della produttività e della qualità del lavoro svolto.



personale

# Organizzazione e personale



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 strutturarsi con personale dipendente qualificato.

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 principalmente 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 che tengono conto della capacità dei singoli e, seppur in contrazione, garantiscono un reddito sufficiente a condurre una vita dignitosa 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 familiari dei lavoratori e delle lavoratrici compatibilmente con la necessità di garantire continuità ed efficienza ai servizi.



Questa politica sul personale ha come obiettivo 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, familiari con esigenze specifiche di orario e assistenza.

Dal 2012 la Cooperativa si è resa disponibile, in accordo con l'Università, a far svolgere periodi di tirocinio ai laureandi dando priorità ai figli dei nostri soci che hanno conseguito la borsa di studio con la Fondazione Monaco.

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, contribuendo all'analisi dei costi per trovare forme di risparmio sui costi di costruzione ponendosi sempre quale prospettiva soprattutto il costo dell'abitare e le manutenzioni.

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 Cooperativa 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. Ad un apposito ufficio è stata affidata la responsabilità della fatturazione attiva verso i soci assegnatari. Ogni mese vengono predisposti i documenti di pagamento per oltre 2700 soci, si raccolgono i dati sull'andamento dei pagamenti e viene monitorato il rispetto delle scadenze.

#### • Amministrazione

9.000 associati, 2.700 soci assegnatari, oltre 110 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.

# sistema cooperativo

**PARTNERSHIP:** sostenere la diffusione del modello di impresa cooperativa stringendo partnership strategiche con altre imprese e condividendo iniziative comuni. La Cooperativa G. Di Vittorio, primo operatore piemontese nell'edilizia a proprietà indivisa, è da sempre in prima linea per valorizzare le esperienze imprenditoriali del proprio settore attraverso Legacoop Abitanti Piemonte e con la grande famiglia della cooperazione attraverso Legacoop Piemonte e Legacoop nazionale.

**COMBATTERE LA CRISI:** la nascita dell'Alleanza Cooperative Italiane (ACI) è il segnale della volontà di offrire una rappresentanza unitaria della cooperazione italiana di fronte al Governo, il Parlamento, le istituzioni europee e le parti sociali. La Di Vittorio sostiene con convinzione la necessità di rinforzare l'alleanza tra imprese, in ambito locale e nazionale, come modello per la diffusione dei valori cooperativi e l'affermazione di una visione solidale e partecipativa allo sviluppo nazionale. L'adesione convinta alle iniziative dell'ACI è diretta a contribuire alla creazione di nuova imprenditorialità e di nuova occupazione nel nostro Paese.



# Alleanza Cooperative Italiane



L'Alleanza delle Cooperative Italiane è il coordinamento nazionale costituito dalle Associazioni più rappresentative della cooperazione italiana (AGCI, Confcooperative, Legacoop), nasce per dare più forza alle imprese cooperative. La nascita dell'Alleanza ha per obiettivo il coordinamento della rappresentanza nei confronti del Governo, del Parlamento, delle istituzioni europee e delle parti sociali.

Con 43.000 imprese associate l'Alleanza rappresenta oltre il 90% del mondo cooperativo italiano per persone occupate (1.200.000), per fatturato realizzato (140 miliardi di euro) e per soci (oltre 12 milioni), numeri che portano la cooperazione a incidere sul PIL per circa l'8%. Va altresì considerata la raccolta delle banche di credito cooperativo (157 md).

Durante il quinquennio della crisi il mondo cooperativo ha contribuito a sostenere l'economia nazionale incrementando, nonostante le difficoltà, l'occupazione dell'8%. Con l'Alleanza le cooperative italiane potranno meglio contribuire a dare impulso alla creazione di nuova imprenditorialità e di nuova occupazione nel nostro Paese.

## I cooperatori e le cooperative dell'Alleanza rappresentano:

- il 13,4% degli sportelli bancari del Paese;
- il 34% della distribuzione e del consumo al dettaglio;
- 35 miliardi di produzione agroalimentare Made in Italy;
- oltre il 90% della cooperazione impegnata nel welfare dove 355.000 persone occupate nelle nostre cooperative erogano servizi sociosanitari a 7.000.000 di Italiani

# Il mondo Legacoop



Giuliano Poletti, primo presidente dell'Alleanza Cooperative Italiane  
attuale ministro del lavoro e politiche sociali



Mario Lusetti,  
presidente della Legacoop

La genesi della cooperativa Di Vittorio e il suo sviluppo nell'arco di più di trent'anni di lavoro deve molto al supporto organizzativo e strategico della LegaCoop. Fu, 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 le iniziative nate spontaneamente e una prospettiva di crescita al movimento in ambito torinese. Il rapporto che unisce la Di Vittorio al mondo di LegaCoop si esprime con particolare forza per un'aderenza ai valori costitutivi che guidano e orientano l'azione della Lega. 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. Attraverso LegaCoop e le sue strutture territoriali la cooperativa Di Vittorio intende promuovere e diffondere la cultura e il movimento dell'edilizia Cooperativa a proprietà indivisa. 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).

• **Legacoop Abitanti**

È l'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.

Cooperative aderenti	1.860
Soci	380.000
Alloggi costruiti in proprietà	330.000
Alloggi costruiti in godimento	47.000



• **Legacoop Abitanti Piemonte**

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 di 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 bio-architettura, contribuendo a rispettare e migliorare l'ambiente urbano, le risorse naturali e a tutelare la salute dell'uomo.

Il forte contributo offerto dalla Di Vittorio all'interno dell'Associazione ha contribuito all'affermazione della cooperazione a proprietà indivisa in Piemonte.

Cooperative aderenti	24
Soci	15.000
Alloggi costruiti in proprietà	11.300
Alloggi costruiti in godimento	10.100



• **Novacoop**

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.

La stretta collaborazione con NOVACOOP, il più grande operatore della grande distribuzione del Nordovest, si concretizza da anni attraverso lo sviluppo di progetti comuni attraverso cui riqualificare aree industriali dismesse rilanciando la parte residenziale e l'offerta commerciale. A Torino, sull'asse di via Livorno sorge l'esempio più significativo: nell'area di Spina 3 sorgono da un lato, le «Isole del parco», edifici di nuova costruzione della Di Vittorio e della San Pancrazio, e sul lato opposto il centro commerciale Dora all'interno della quale è presente l'Ipercoop e la sede di Legacoop Piemonte.

Progetti analoghi sono stati sviluppati ad Orbassano nell'area ex Autocentro con l'apertura di un supermercato di vicinato 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.



L'ipercoop di Collegno "Piazza Paradiso" inaugurato il 25 giugno 2014 si innesta in una riqualificazione urbanistica che vede quale gestore principale per l'abitazione la cooperativa "San Pancrazio"

• **Il palazzo di Via Perrone n° 3**

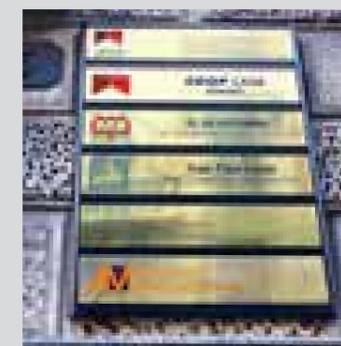
La cooperativa Di Vittorio opera in stretta collaborazione con altre imprese cooperative in cui direttamente partecipa o con cui ha stretto da tempo una profonda collaborazione.

*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 immobile. Sono anni in cui molti operai hanno raggiunto una maggior tranquillità economica iniziano a valutare con attenzione l'opportunità di investire sul bene casa. Grazie a prezzi concorrenziali rispetto al mercato e ad una buona qualità costruttiva 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.

*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.

*Consorzio Coop Casa Piemonte*: è il Consorzio che riunisce tutte le Cooperative di abitanti del Piemonte 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.

*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 UNIPOL.



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

• **Consorzio O.N.D.A. (Organizzazione Noprofit Donne Associate)**

Il progetto Villa 5 nasce nel 1999 da un'idea di Arci valle susa e ARCST Lega Coop e cooperativa G. Di Vittorio, che propongono il progetto di ristrutturazione di una villa dell'ex Ospedale Psichiatrico, ora Parco della Certosa.

Il progetto s'inserisce coerentemente all'interno delle linee programmatiche dell'Amministrazione collegnese - che lo fa suo - per il superamento definitivo della caratterizzazione sanitaria di quest'area e intende valorizzare tale risorsa arricchendola di spazi "vissuti" quotidianamente, con progetti a forte valenza sociale e culturale e servizi qualificati che mettano al centro le persone quale principale energia trasformatrice che agisce sull'ambiente per "ripararlo".

Nel febbraio 2003, a seguito di apposita gara in cui si presenta il progetto di ristrutturazione e gestione e l'impegno a coprire il co-finanziamento pari al 30%, viene aggiudicata la concessione dei lavori e dell'immobile e la gestione delle attività per 19 anni al raggruppamento composto da Arci Valle Susa, coop. sociale Atypica, coop. sociale La Talea, associazione di promozione sociale Asylum, coop. Di Vittorio e coop. Rondine 92, ora consorzio o.n.d.a. - Organizzazione Noprofit Donne Associate.



Un particolare del bagno turco realizzato in Villa 5 a Collegno



Ingresso della palazzina denominata Villa 5

• **Cooperativa Animazione LA VALDOCCO**

La Valdocco è una Cooperativa sociale rivolta alla promozione, progettazione e gestione di servizi socio sanitari, edusativi e culturali finalizzati a prevenire e contenere i rischi e gli effetti dell'esclusione e del disagio sociale.

La cooperativa Valdocco dà lavoro a circa 1.400 soci, fornendo i propri servizi a circa 60.000 cittadini nel territorio del Piemonte.

In più edifici della G. Di Vittorio sono stati realizzati spazi al piano terreno destinati alla Valdocco per essere adibiti a centri diurni per anziani e disabili, fornendo spesso un servizio Socio-Assistenziale anche ai nostri Soci assegnatari che abitano in quell'intervento.



L'intervento in Borgaro Via dei Mille dove la cooperativa La Valdocco utilizza il piano terreno quale centro per disabili. A sinistra l'ingresso della struttura e a destra una camera per gli ospiti.



**Anna Di Mascio**  
Responsabile Legacoop sociale Piemonte  
Portavoce del Forum Regionale del Terzo Settore

**In epoca di crisi riaffiora il tema dei costi del welfare e si mette in dubbio la sostenibilità attuale e in prospettiva delle politiche sociali in Italia. In risposta a questo è costante il richiamo ad una maggior compartecipazione al welfare da parte dei cittadini, cui si chiede di compensare la progressiva ritirata dello Stato. Qual è la visione che proviene dal mondo della cooperazione sociale?**

Dobbiamo superare il pregiudizio culturale secondo il quale le politiche di welfare sono elemento residuale della politica economica di un Paese. Investire in welfare significa accrescere il capitale competitivo di una società e del suo sistema economico, perché uno Stato che è in grado di tutelare i soggetti più vulnerabili, che è in grado di aiutare le famiglie e garantire un sostegno e maggiori sicurezze ai propri cittadini è uno Stato che pone le basi per una ripresa economica perché investe sulla solidità delle proprie radici. Questo è particolarmente vero oggi, in una fase di crisi acuta in cui la scelta di ridurre la presenza dello Stato attraverso tagli più o meno lineari di spesa pubblica sta scavando una voragine ancora più ampia tra un presente stato di dissesto e la prospettiva di un rilancio del sistema socio economico italiano.

Allo stesso modo dobbiamo superare un altro pregiudizio culturale, quello che ci dice che non possiamo mantenere questo livello di welfare pubblico, che è necessaria una maggiore contribuzione alla spesa da parte delle famiglie e dei cittadini più in generale. La spesa privata per prestazioni legate alla cura e all'assistenza è molto elevata, nei fatti la contribuzione è già presente e in maniera rilevante. Chi paga meno è chi non ha figli in età scolare, non ha parenti in condizioni di non autosufficienza, non ha in famiglia casi di malattie acute e fenomeni di inabilità al lavoro.

Lo Stato deve mantenere il suo forte presidio nelle politiche di welfare, è un principio sancito dalla nostra Costituzione.

**Le politiche di housing sociale sono senza dubbio un terreno su cui andare a misurare la possibilità di costruire forme innovative di collaborazione tra il mondo del privato sociale, il terzo settore e gli enti pubblici. Esistono esperienze che possiamo prendere a riferimento per immaginare nuovi modelli di intervento?**

La casa è una risorsa centrale per garantire agli individui la sicurezza di poter costruire il proprio percorso di vita, noi lo vediamo tutti i giorni, se si perde la casa il declino è quasi inarrestabile. Per questa ragione il privato sociale, e in particolare l'esemplare esperienza della cooperativa Di Vittorio, rappresenta un punto di riferimento delle politiche di housing, un elemento di supplenza, ove non di surroga, al ruolo che lo

Stato ha via via interpretato con minor convinzione e protagonismo. Le cooperative sociali e le cooperative di abitazione stanno stringendo alleanze sempre più strette sul tema dell'housing sociale sperimentando soluzioni inedite e forme sperimentali di interazione. L'imperativo per i prossimi anni è senza dubbio quello di innovare il modello di intervento.

Dobbiamo muoverci verso un concetto di abitare che sia più innovativo, che prediliga lo sviluppo di un mix sociale contrastando l'emergere di zone in cui si concentrano i fenomeni di disagio e marginalità; possiamo oggi progettare servizi complessi che intorno al bene casa siano in grado di ricostruire le condizioni per lo sviluppo di comunità urbane e ricostruire il tessuto di relazioni che sta alla base della riappropriazione degli spazi e della nascita di "luoghi", vissuti, fruiti, frequentati e condivisi. Il modello positivo è quello delle comunità urbane solidali in cui la dimensione dell'abitare è coniugata in tutta la sua complessità come spazi di vita all'interno dei quali gruppi organizzati e micro organizzazioni muovono in direzione del rafforzamento dei legami sociali, dello sviluppo di forme di micro assistenza e mutuo sostegno.

Alcun esempi sono già stati attuati ad esempio con il l'ultimo Piano Casa della Regione Piemonte con la misura dedicata all'edilizia sperimentale, in questo senso la cooperativa Di Vittorio in questo è all'avanguardia in Italia e ha un approccio all'innovazione che noi sosteniamo con grande convinzione.

### Vi è dunque la possibilità di consolidare l'esperienza maturata per provare a costruire soluzioni inedite in ambito urbano

L'allungamento della vita delle persone e l'invecchiamento generale della popolazione devono portare le istituzioni a riflettere, per il futuro, su quali indirizzi è necessario prendere per le politiche di housing e più in generale per la pianificazione urbana. Gli attori della cooperazione sociale possono giocare un ruolo fondamentale nello sviluppo di politiche di assistenza e nello sviluppare un tessuto sociale di solidarietà. La cooperazione, il privato sociale può apportare professionalità e sostegno alle forme spontanee che stanno crescendo dove lo Stato ha fatto passi indietro, possiamo insieme costruire una nuova regia delle politiche sociali con la garanzia di uno Stato che vuole continuare ad investire sulle proprie fondamenta.



Torino Piazza Palazzo di Città.  
Sede del Comune di Torino.

# Abita.net

È la rete che unisce le 13 maggiori cooperative di abitanti italiane. Costituita il 9 dicembre 2013 vede tra i soci fondatori sia la cooperativa G. Di Vittorio che la cooperativa San Pancrazio. Il progetto di rete, promosso da Legacoop



Abitanti, nasce dalla convinzione che in questo difficile momento di crisi la priorità per le Cooperative di abitanti sia quella di gettare le basi per il futuro, aumentando la massa critica del soggetto cooperativo e il suo peso sul mercato e rafforzando gli elementi



di patrimonialità, di funzionalità e di strategia aziendale. La collaborazione tra le Cooperative muove dalla volontà comune di attuare strategie finalizzate al rilancio dell'attività di edificazione, al riposizionamento su nuovi settori di attività e alla diversificazione dei mercati geografici. L'ambizione è quella di trovare nuove risposte alla difficoltà di accesso al credito, alla necessità di rimettere in discussione il ruolo della cooperazione di abitanti in una fase di cambio strutturale della composizione economica e demografica della società italiana.

### Le linee del rilancio sono state individuate nel:

**Rafforzamento del marketing immobiliare.** Innovare dal lato commerciale significa mettere in campo soluzioni di affitto, vendita, riscatto studiate su misura per ogni cliente, attivare il circuito bancario per offrire supporto dedicato ai soci e infine, fornire supporto nella permuta delle case.

**Progettazione di soluzioni abitative e di sviluppo immobiliare innovative:** le Cooperative aderenti puntano a mettere a fattor comune le proprie esperienze e la propria capacità di fare innovazione e comunicazione e allo stesso tempo ad avvalersi di una massa critica adeguata per negoziare con gli istituti di credito linee di finanziamento e strumenti finanziari ad hoc per sostenere specifici progetti immobiliari o nuove linee di business.

**Sviluppo del ruolo delle cooperative nella gestione dei programmi di Social housing;** le cooperative di abitanti possiedono un vantaggio competitivo dato dall'esperienza nella progettazione, realizzazione e gestioni di grandi interventi immobiliari per fasce vulnerabili della popolazioni. Con il crescere dell'attenzione verso le tematiche dell'housing sociale e lo sviluppo di fondi immobiliari a sostegno di nuove tipologie abitative è chiaro che il sistema cooperativo deve candidarsi a recitare un ruolo di protagonismo. Le rete offrirà supporto ai suoi aderenti attraverso uno scouting costante delle opportunità di investimento.

**Diversificazione dell'offerta verso nuovi settori di attività complementari a quello immobiliare;** questa linea di lavoro si inserisce in un più ampio disegno di rilancio del settore della cooperazione edilizia ed è diretta alla sperimentazione di nuove forme dell'abitare solidale indirizzate soprattutto: al recupero del patrimonio immobiliare sia delle cooperative che soprattutto di terzi, alla vendita di servizi di gestione del patrimonio immobiliare (facility management), all'implementazione di progetti di autoproduzione energetica per offrire ai soci energia sostenibile a costi contenuti.

**HOUSING SOCIALE E SUSSIDIARIETÀ:** la Cooperativa svolge e intende continuare a svolgere un ruolo di sostegno e supporto alle politiche abitative in ambito torinese promuovendo sempre nuovi strumenti in grado di rispondere alle diverse domande abitative delle aree metropolitane moderne. A fronte di un invecchiamento della popolazione, alla necessità di sviluppare servizi di prossimità, all'infrastrutturazione di nuovi spazi urbani la Cooperativa ha sviluppato negli anni modelli di intervento innovativi che hanno coinvolto il mondo della cooperazione sociale, le strutture socio-sanitarie, la piccola e grande distribuzione organizzata. Questo ha permesso di rinnovare ampie porzioni di spazio urbano donando nuove funzioni ai territori e favorendo una maggiore qualità dell'abitare. Obiettivo per il presente e per il futuro è quello di supportare le amministrazioni locali nel migliorare la qualità della vita in città e nel rispondere alle esigenze dei propri cittadini.

**PIANO CASA:** obiettivo prioritario è portare all'attenzione dei decisori la necessità di prevedere una nuova stagione di investimento sui temi della casa sostenendo, come in passato, piani pluriennali che sappiano integrare le esigenze degli amministratori pubblici, la sostenibilità economica degli interventi e la domanda sociale proveniente dai soci e più in generale dalla società locale. Siamo convinti che l'unica strada per rilanciare il settore edilizio e riattivare il circuito virtuoso dell'economia sia quello di costruire un sistema di garanzie che sostenga gli imprenditori e ne favorisca la capacità di investimento.

**RIQUALIFICAZIONE:** tra le diverse soluzioni possibili la Cooperativa individua come significativo il rinnovamento e il riuso di stabili facenti parte del patrimonio pubblico che oggi versano in condizioni di sottoutilizzo o dismissione. Attraverso un piano di riqualificazione del costruito è nostra opinione si possano rilanciare gli investimenti e soprattutto l'appetibilità di strutture la cui attuale destinazione d'uso condiziona le rende poco attraenti per il mercato.

# pubblica amministrazione



# Protagonisti delle politiche pubbliche a sostegno della casa

Il rapporto che storicamente lega la cooperativa Di Vittorio alle amministrazioni locali dell'area metropolitana torinese e alla Regione Piemonte (ente di programmazione per le politiche della casa) fa di essa uno dei soggetti strategicamente più rilevanti per l'implementazione delle politiche di edilizia sociale previsti dalla programmazione regionale, nonché il punto di riferimento per l'implementazione di grandi progetti di riqualificazione urbana e promozione della coesione sociale.

La cooperativa Di Vittorio è un'impresa mutualistica che produce beni pubblici perché contribuisce a dotare le città di alloggi, strutture, spazi rivolti alla promozione della coesione sociale e al sostegno dei soggetti incapaci di sostenere i costi dell'abitazione sul libero mercato degli affitti.

Per queste ragioni la Cooperativa mantiene legami molto stretti con le amministrazioni locali nella convinzione che il perseguimento dello scopo mutualistico coincida con quello di soddisfare la domanda che proviene dalle comunità locali di poter ottenere case a costi sostenibili per le fasce vulnerabili della popolazione.

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.

Nel corso degli ultimi tre anni (periodo di rendicontazione del presente Bilancio Sociale) si è chiusa l'ultima grande iniziativa di sostegno alla casa denominata: "Programma casa: 10.000 alloggi entro il 2012", approvato dal Consiglio regionale nel 2006. Il Programma, strutturato lungo tre bienni, ha da subito visto la partecipazione e il protagonismo della cooperativa Di Vittorio. Confermando il proprio ruolo di riferimento per le politiche della casa la Cooperativa ha realizzato oltre 1/3 di tutti gli alloggi sia in area metropolitana che nella restante parte del territorio provinciale; percentuale che raggiunge addirittura la metà del totale nel caso degli interventi di edilizia agevolata sperimentale.

Il Secondo biennio è stato deliberato nel giugno 2009 e nel corso del 2010 la Giunta regionale ha approvato l'anticipazione dell'assegnazione di una quota parte di risorse relative al terzo biennio di intervento sulla base delle domande rimaste inevase per carenza di fondi nel biennio precedente. A valle di questo intervento il Programma è stato successivamente sospeso per assenza di risorse e da allora non sono stati predisposti strumenti diversi, né è ad oggi stata avviata alcuna nuova programmazione sul tema casa.

La cooperativa Di Vittorio anche nel secondo biennio del Programma Casa e nell'anticipo del terzo biennio ha svolto un ruolo da protagonista contribuendo a realizzare circa la metà degli alloggi previsti dall'intero piano sia in ambito metropolitano che sul territorio provinciale.

Per quanto riguarda gli interventi in area metropolitana la Cooperativa ha intercettato circa il 40% dei finanziamenti per l'edilizia agevolata e sperimentale realizzando 581 alloggi già tutti consegnati ai soci.



La Dott.ssa Laura Autigna funzionario responsabile della Gestione e delle Procedure di stanziamento fondi consegna le chiavi al socio Genovese Alfredo di un alloggio finanziato dalla Regione Piemonte

dell'anticipo sul terzo).

La Cooperativa ha dunque dato un contributo essenziale a dotare il sistema metropolitano di nuove residenze per famiglie e soggetti socialmente vulnerabili.

## LA TASSAZIONE SULLA CASA

Dal punto di vista della contribuzione fiscale i soci della cooperativa Di Vittorio hanno assistito in questi anni ai costanti cambiamenti, aggiustamenti e rimodulazioni delle aliquote e, più in generale, degli oneri che gravano sulla proprietà immobiliare.

Fino al 2011 la proprietà indivisa era assimilata alla prima casa e pertanto godeva di uno sgravio fiscale rilevante. In ossequio agli obiettivi di mutualità della Cooperativa, i governi in carica in allora avevano accettato di assimilare il patrimonio dei cooperatori a quello della famiglia che dispone della prima abitazione in quanto i diversi alloggi realizzati sono a tutti gli effetti l'abitazione principale per ognuno dei soci.

Dall'istituzione dell'IMU per opera del Governo Monti nel 2011 il quadro si è profondamente modificato. Con il passaggio **per il fisco** della proprietà indivisa dalla prima alla seconda casa il livello di tassazione è cresciuto esponenzialmente creando numerosi problemi di tenuta dei bilanci delle cooperative italiane e soprattutto delle famiglie dei soci. Nonostante le negoziazioni condotte lungo i mesi che hanno accompagnato la costruzione e messa in opera della Legge Finanziaria il Governo non ha concesso modifiche sostanziali, se non la possibilità che l'aliquota (prima o seconda casa) fosse determinata dai diversi comuni su cui erano realizzati gli interventi.

Questa opportunità ha concesso di ridurre l'impatto, seppur rilevante, della nuova tassazione sui soci in un anno di forte difficoltà per le famiglie gravate dalla crisi e dalla progressiva erosione del reddito.

Nel corso del 2013 la situazione è stata normalizzata attraverso una deroga speciale per la proprietà indivisa e il ritorno alla tassazione a livello della prima casa.

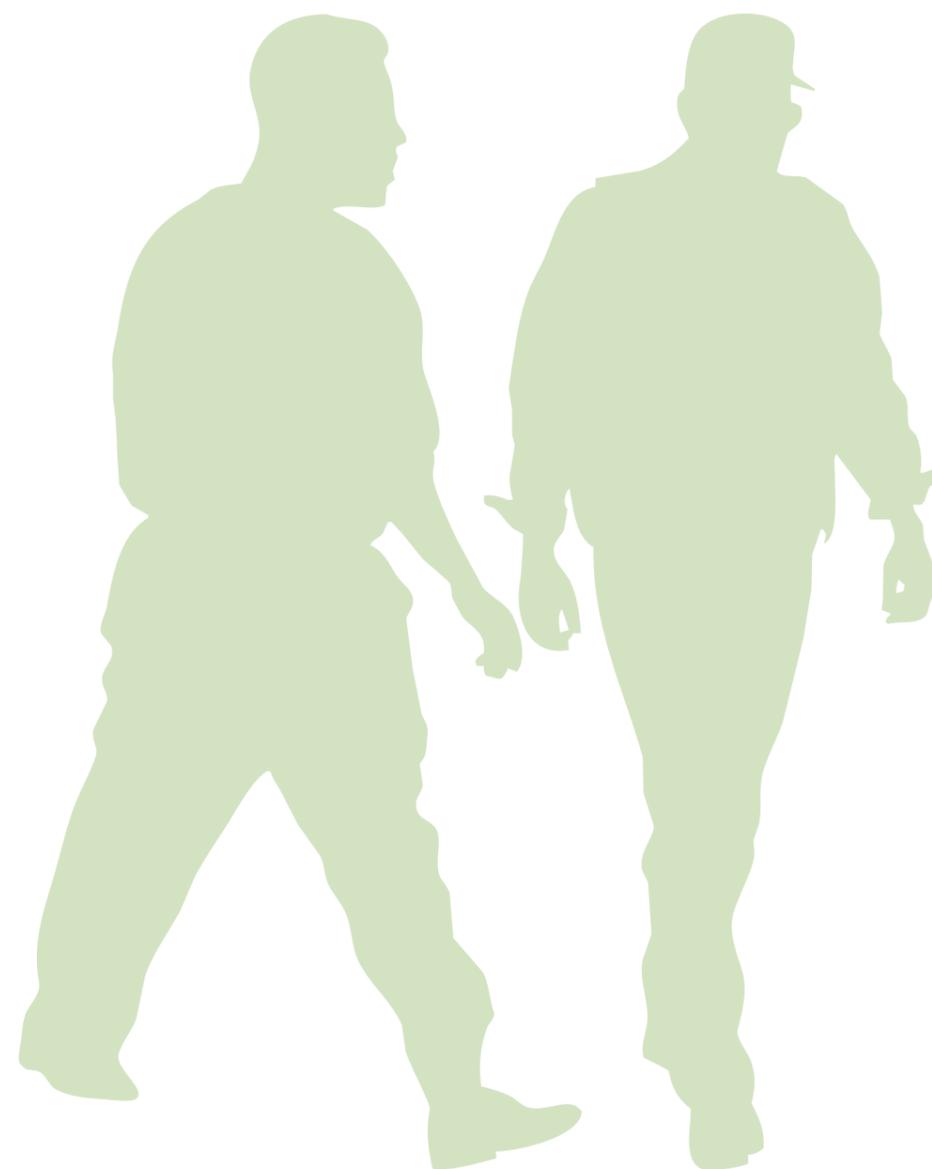


Per quanto riguarda il 2014 la situazione è ad oggi ancora poco definita. Ad oggi non è ancora possibile capire come sarà modulata la tassazione sulla casa attraverso l'introduzione della «service tax» (Trise, luc, etc.) nelle sue componenti sui servizi indivisibili (Tasi) e la nuova tassa sui rifiuti (Tares).

**COINVOLGIMENTO:** è obiettivo prioritario la costruzione di forme stabili di confronto, condivisione e azione con i nostri fornitori. La storia della cooperativa si fonda sulla capacità di adeguare l'offerta di alloggi all'evoluzione della domanda sociale e al miglioramento degli standard di edificazione, questo può avvenire solo attraverso un costante processo di interazione con le imprese, gli artigiani e i professionisti che partecipano alla progettazione e realizzazione degli interventi.

**CONSOLIDAMENTO (FIDELIZZAZIONE):** la fidelizzazione dei fornitori è per queste ragioni un caratteristica essenziale. I rapporti consolidati negli anni consentono una riduzione dei tempi di decisione, facilitano la trasmissione delle informazioni e garantiscono vantaggi nei costi di approvvigionamento. Rapporti stabili e continuativi nel tempo permettono inoltre di ottenere da parte dei fornitori risposte più rapide alle criticità che possono emergere nella fase di realizzazione di un intervento o nelle attività di manutenzione perché si affermano il concetto di responsabilità individuale su fasi specifiche del lavoro e insieme un maggiore spirito di squadra tra i diversi fornitori.

**INNOVAZIONE:** la Cooperativa persegue il miglioramento costante del proprio patrimonio edilizio. I nuovi interventi rispondono a criteri di efficienza e risparmio energetico che fanno delle nostre realizzazioni un elemento di qualità del costruito urbano e insieme, un esempio di innovazione. La Cooperativa spinge le imprese ad adottare le soluzioni più innovative ed evolute per la gestione delle fasi di realizzazione delle opere, i percorsi di efficientamento energetico, lo sfruttamento dell'energia rinnovabile. I nostri fornitori stanno diventando artefici dell'innovazione.



fornitori

# I numeri dei fornitori

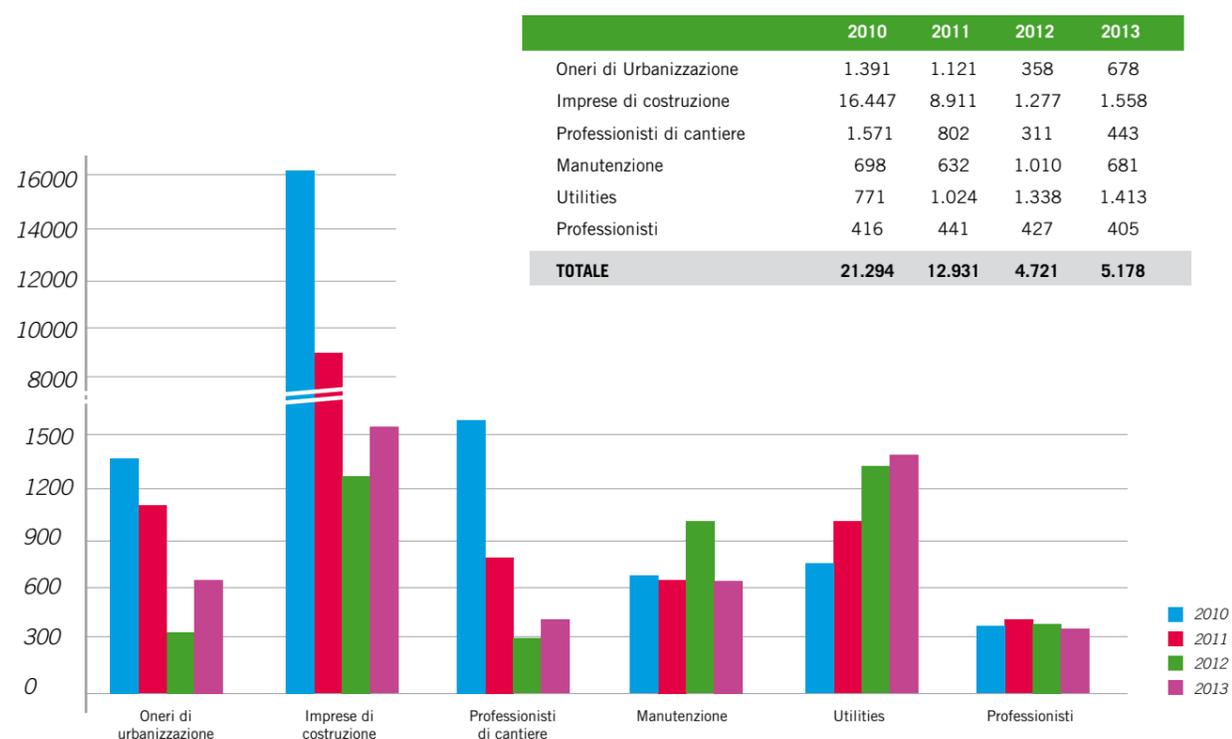
La Cooperativa, nel perseguimento del proprio scopo sociale, è divenuta un soggetto economico rilevante nel produrre ricchezza nel territorio in cui opera. La costruzione di edifici distribuisce lavoro a diverse categorie di soggetti di cui una parte rilevante ruota nell'area geografica di riferimento ed una parte esce da tali confini, si pensa alle ceramiche, agli infissi e ad altre materie prime utilizzate in cantiere.

Oltre ai soggetti che operano nel settore edile la Di Vittorio acquista nella gestione degli stabili molteplici servizi di cui quelli con maggior rilevanza sono i servizi legati alle utilities.

Nel corso dei quattro anni presi in esame sono stati spesi complessivamente circa euro 44,1 milioni, che seppure in diminuzione rispetto al periodo precedente rimane comunque un volano importante per il settore.

In valori assoluti, nel 2013, la cooperativa si è avvalsa della collaborazione di 367 fornitori tra imprese e professionisti di cui l'84% dell'area metropolitana torinese.

Nel grafico sottostante vengono evidenziati i costi per macro voci più rilevanti.



Rinaldo Venneri

## Il punto di vista dell'impresario edile

**La sua impresa di costruzioni lavora con il mondo delle Cooperative di Abitanti da molti anni. Quali sono stati gli aspetti principali (positivi e negativi) di questa collaborazione?**

La nostra collaborazione con il mondo delle Cooperative di abitazione è ormai più che ventennale. In tutti questi anni di lavoro si è sperimentato e consolidato un rapporto tra ente appaltante ed esecutore dei lavori improntato sulla fiducia reciproca e la costante ricerca delle soluzioni tecniche migliori per raggiungere il risultato migliore a costi sostenibili. Il risultato finale di questa politica sono edifici gradevoli esteticamente con costi manutentivi vicino allo zero.

**Oggi l'intero sistema dell'edilizia vive una crisi drammatica. Ci racconta che casa significa in concreto per Lei, i suoi dipendenti e suoi fornitori abituali?**

La crisi iniziata nel 2008 e che oggi continua inarrestabile, ha fatto collassare totalmente il sistema edilizio, per quanto ci riguarda tra pochi mesi saremo costretti a sospendere l'attività non avendo alcuna prospettiva lavorativa da intraprendere. Purtroppo la riduzione quasi totale del personale sarà inevitabile così come lo è già stata per tutti i nostri sub appaltatori.

Se non si riuscirà a risollevarsi da questa crisi, tutto un tessuto economico e sociale fatto di persone, dipendenti, piccoli artigiani, fornitori e sub appaltatori sarà privato di uno dei diritti più importanti sanciti dalla nostra Costituzione: il Diritto al Lavoro.

Sarà una perdita grave la dispersione di professionalità ed esperienze faticosamente costruite nel tempo.

**Come immagina di riposizionare la sua attività in futuro?**

Immaginare di riposizionare l'azienda sul mercato non è possibile se non cambieranno le condizioni economiche generali. Innanzitutto l'aumento dell'occupazione e la crescita degli stipendi e delle possibilità di risparmio delle famiglie, deve aumentare la circolazione del denaro e la fiducia delle famiglie perché possa riavviarsi il circuito positivo della crescita del settore. Allo stesso tempo ci sono alcune condizioni che favorirebbero la ripresa del mercato, dalla riduzione dei tassi di interesse sui mutui alle politiche di sgravio fiscale a chi acquista la prima casa e più in generale, alla diminuzione della tassazione sia diretta che indiretta sulle abitazioni.

**Ritiene esistano margini, e se si quali, per rilanciare il settore dell'edilizia ed in particolare quella cooperativa?**

Il settore delle Cooperative di abitazione che da decenni ha avuto un ruolo importante in Piemonte potrebbe essere rilanciato con un minimo di finanziamenti da parte della Regione Piemonte. L'abbattimento degli interessi bancari permetterebbe l'applicazione di canoni di locazione sopportabili dalle famiglie in questo momento di crisi.

Importante sarebbe anche il tentativo di riduzione dei costi di costruzione sulla base di progettazioni mirate a questo fine, non edifici scadenti ma edifici decorosi e qualificati con basso costo di costruzione.

**PARTNERSHIP:** costruire relazioni stabili e di lungo periodo con gli istituti bancari fondate sulla solidità e sicurezza di un patrimonio di oltre 2.500 abitazioni, una riconosciuta esperienza e affidabilità che dura da oltre trent'anni. La Cooperativa G. Di Vittorio intende portare avanti un programma di interventi a vantaggio delle fasce più vulnerabili della popolazione, una porzione di società che, causa la crisi, si sta ampliando anno dopo anno e verso cui il mercato attuale fatica a trovare risposte efficaci.

**SVILUPPO:** la Cooperativa vuole continuare ad essere il punto di riferimento per le politiche abitative in ambito metropolitano torinese, per questa ragione ritiene fondamentale che le amministrazioni locali e soprattutto il livello regionale continui a perseguire piani di sviluppo rivolti alla riqualificazione del territorio e del patrimonio edilizio, l'integrazione tra i diversi eco-sistemi urbani. Questo può avvenire solo attraverso un indirizzo chiaro di programmazione e un ampio coinvolgimento degli operatori locali, rispetto al quale la Cooperativa si candida ad essere uno dei protagonisti.

**SOLIDITÀ:** la Cooperativa intende continuare ad offrire ai suoi soci e ai soggetti pubblici e privati che finanziano gli interventi le garanzie circa la sostenibilità economica delle proprie strategie e la capacità di sostenere ulteriori piani di investimento futuro. A questo proposito si metteranno in campo tutte le azioni necessarie a migliorare la gestione dei processi interni, l'organizzazione del lavoro e i processi di approvvigionamento.



# finanziatori

# FASP - fondo abitare sostenibile piemonte



L'intervento di Alba evidenziato nella piantina allegata ai documenti sottoscritti tra la cooperativa G. Di Vittorio e Polaris Sgr

Negli ultimi anni, dopo la lunga assenza dal dibattito culturale e politico, il problema casa è ritornato di attualità. Le condizioni economiche contingenti rendono sempre più complesso l'accesso al credito e peggio, stanno alimentando le dinamiche di impoverimento di numerose fasce di popolazione. In queste condizioni l'ingresso di fondi immobiliari focalizzati sull'implementazione di interventi di housing sociale è una importante innovazione, nonché una concreta possibilità di rilanciare un settore che la crisi ha profondamente danneggiato.

Il FONDO ABITARE SOSTENIBILE PIEMONTE, operativo da Agosto 2011, ha per scopo la promozione, valorizzazione e realizzazione di iniziative di edilizia privata sociale localizzate sul territorio piemontese. Il FONDO nasce su impulso della Cassa Depositi e Prestiti e ha raccolto l'adesione delle principali fondazioni di origine bancaria del territorio: Compagnia di San Paolo, Fondazione CRC, Fondazioni Cassa di Risparmio di Alessandria, di Asti, di Biella, di Cuneo, di Fossano, di Saluzzo, di Torino e di Vercelli.

Oggetto degli interventi è rappresentato da aree o edifici ceduti al Fondo da Enti pubblici e da altri soggetti tramite cessione a titolo gratuito, a condizioni agevolate della proprietà o dei diritti di superficie o d'uso o ceduti in apporto partecipando al Fondo. Le priorità di intervento sono legate alla ristrutturazione di beni esistenti, costi di costruzione contenuti attraverso la selezione competitiva dei costruttori, attenzione all'efficienza energetica e all'uso di materiali eco-compatibili e il coinvolgimento della comunità locale di riferimento.

L'obiettivo è quello di offrire alloggi di edilizia residenziale a canoni di locazione sostenibili a soggetti appartenenti a categorie sociali con limitata capacità reddituale, (famiglie, giovani coppie, anziani, studenti universitari, immigrati, ecc.), che non hanno accesso all'offerta di edilizia residenziale pubblica, attraverso una serie di modalità operative qualificanti.



Pasquale Cifani e Alessandro Polenta sottoscrivono il contratto per la realizzazione dell'intervento di housing sociale in Alba



Lo scorso 15 novembre 2011 il gestore del Fondo POLARIS INVESTMENT ITALIA SGR e Legacoop Abitanti Piemonte per conto delle maggiori cooperative di abitanti della regione hanno siglato un protocollo di intesa per la realizzazione di edilizia sociale nei prossimi anni.

Attraverso il Fondo la cooperativa Di Vittorio ha stipulato un contratto per la realizzazione di 38 alloggi a canone sostenibile nella Città di Alba. La locazione offerta è di 13 anni al termine dei quali il socio, detentore di una prelazione per l'acquisto, può esercitare l'opzione corrispondendo un prezzo predefinito e calcolato con una rivalutazione parametrata sull'indice ISTAT; in alternativa alla Cooperativa è offerta la possibilità di acquisire direttamente l'alloggio accrescendo così il proprio patrimonio.

I canoni previsti non saranno superiori a 55 euro/mq/anno e la costruzione sarà in classe energetica B, con consistente risparmio sulle spese di riscaldamento e verranno adottate tecniche costruttive all'avanguardia.



**Appartamento T3**  
due camere, soggiorno,  
cucina, bagno, terrazzo e balcone  
circa 90 m<sup>2</sup>

**Costruzione** in edilizia tradizionale a 6 piani fuori terra con annessa autorimessa interrata

**Pareti** esterne a cassa vuota con interposto isolamento termico di maggior spessore e finitura esterna con laterizi paramano faccia a vista doppio colore

**Riscaldamento** centralizzato con contabilizzazione individuale (teleriscaldamento)

**Impianto** fotovoltaico in copertura a servizio delle parti comuni

**Predisposizione** impianto di climatizzazione individuale

**Portoncino** di ingresso blindato anti intrusione

**Impianto** ascensore con fermata anche al piano interrato

**Alloggi** piano attico con ampi terrazzi di pertinenza

**Giardino** privato per gli alloggi al piano terreno

**Serramenti** ad alta prestazione energetica

**SOSTENIBILITÀ:** come sottolineato dal Codice Concordato Legacoop Abitanti anche la Cooperativa G. 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». Il concetto di sostenibilità tiene insieme una serie di dimensioni tra loro complementari seppur diverse, da questa complessità emerge senza dubbio l'importanza di una sostenibilità ambientale, dettata dall'impegno a ridurre l'impatto degli interventi sull'ambiente circostante, la Cooperativa rivolge grande attenzione alla sostenibilità sociale degli interventi, ovvero alla capacità di integrare i nuovi residenti nel tessuto urbano, offrendo loro un'architettura adeguata alle esigenze e agli standard moderni, servizi a portata di mano, spazi di socialità e integrazione sociale. L'obiettivo che guida la Cooperativa è rappresentato dal valore storico del concetto di «abitare», punto di incontro tra le esigenze del singolo all'interno di uno spazio comune in cui si possano riallacciare e costruire forme di solidarietà, incontro e comunità.

**INNOVAZIONE TECNICA:** possibilità di sfruttare l'evoluzione della tecnica costruttiva in funzione di realizzazioni capaci di rispondere alle esigenze dei nostri soci. La storia della Cooperativa si caratterizza per una continua tensione al cambiamento, dalle prime grandi realizzazioni di inizio anni Ottanta ai modelli di intervento degli ultimi anni, caratterizzati da edifici di dimensioni più ridotte, diversa disposizione degli spazi interni e soluzioni studiate per le nuove famiglie. Con il contributo dei fornitori e dei professionisti che supportano il lavoro della Cooperativa l'obiettivo è quello di mantenere la tensione verso l'innovazione, ricercando forme sempre più sofisticate di rapporto tra l'ambiente esterno, lo spazio domestico e la società, avvalendosi soprattutto della ricerca, come nel caso dell'ormai consolidato rapporto con Environment Park.

**EFFICIENZA ENERGETICA:** la qualità del costruito si riflette sugli standard energetici delle abitazioni. Obiettivo della cooperativa è migliorare la resa energetica delle proprie realizzazioni per contribuire ad una riduzione dei consumi energetici, a beneficio delle famiglie e dell'ambiente circostante.

# territorio



# I rapporti con la Caritas e l'Arcidiocesi di Torino

Con il perdurare della crisi economica il mercato del lavoro in ambito metropolitano ha continuato a contrarsi accrescendo il numero dei senza lavoro e dei cosiddetti working poor, gli occupati o i sotto occupati con redditi da lavoro che non consentono un pieno sostentamento. Una fetta sempre più ampia di famiglie sta scivolando pericolosamente sotto la soglia della povertà andando così ad ingrossare la domanda di servizi e di sostegno economico. In un quadro di progressiva riduzione delle risorse il ricorso a forme alternative di welfare è cruciale; in questo senso le migliori forze del terzo settore e il privato sociale possono allearsi per supplire ad una domanda di assistenza che il settore pubblico fatica a soddisfare.

Lungo questa direzione si muovono le iniziative promosse dalla cooperativa Di Vittorio, da sempre alla ricerca di alleanze e forme di collaborazione con altre cooperative, associazioni e istituzioni per lo sviluppo di progetti comuni. Nel corso degli anni sono state avviate numerose iniziative che hanno coinvolto cooperative sociali, associazioni legate al mondo ecclesiastico, società sportive e associazioni di territorio. Questo gruppo di attori sono i partner di specifiche iniziative che nel precedente bilancio sociale sono state inserite alla voce «mutualità allargata» proprio perché intesa come prosecuzione nella società dell'opera di collaborazione che contraddistingue la nostra Cooperativa e il nostro modello di intendere lo sviluppo economico e sociale.

Nel corso degli ultimi anni si sono intensificati i rapporti di collaborazione tra la cooperativa Di Vittorio e la Caritas Diocesana di Torino. Sebbene appartenenti a storie profondamente differenti queste due istituzioni sono accomunate dal comune interesse a promuovere percorsi di solidarietà e combattere le forme di esclusione sociale, la povertà e il disagio sociale. Questa comunanza ha trovato forme innovative di collaborazione che si



*La chiesa del Sacro Volto progettata dall'architetto Franco Maria Botta è stata realizzata nell'ambito urbanistico di Spina 3 ed è divenuta la sede della Curia Torinese. La riqualificazione urbana di Spina 3 è un esempio di modello di sviluppo che ha unito soggetti con funzioni diverse perfettamente integrate tra loro*

stanno rivelando sempre più importanti in questa fase di crisi acuta. Dal 2012 in avanti sono stati avviati tre progetti di collaborazione con la Caritas Diocesana: l'avvio del progetto «Ancora papà» che ha offerto una risposta alle esigenze di riavvicinamento tra genitori separati e figli; l'apertura del Centro di ascolto diocesano «Le due tuniche» e il progetto «social housing» dell'Opera Barolo.

La collaborazione ha offerto fino ad oggi risultati molto soddisfacenti, la cooperativa Di Vittorio intende confermare il proprio impegno e continuare a giocare un ruolo centrale nella costruzione di partnership e alleanze con altri attori del territorio per offrire sostegno agli individui e alle famiglie in difficoltà.

## • l'apertura del Centro di ascolto diocesano «Le due tuniche»

Il Centro di Ascolto è uno strumento al servizio della comunità.

Dalla sua istituzione nel 1988 offre un sostegno diretto alle persone in povertà e vulnerabilità sociale, offrendo opportunità di ascolto, indirizzo, counselling, accompagnamento e sostegno diretto in alcune situazioni particolari. Al suo interno prestano servizio numerosi volontari il cui compito è quello di accogliere le persone che attraversano un momento di difficoltà e cercano, nel confronto con i volontari, supporto e sostegno per affrontare i propri problemi.



*Il centro di Ascolto della Caritas Diocesana "Le Due Tuniche" a Torino corso Mortara nei locali della cooperativa "G. Di Vittorio"*

Nato in modo particolare per accogliere ed accompagnare persone in gravi forme di povertà, soprattutto persone senza dimora, nei quasi venticinque anni di presenza sul territorio della città i destinatari della sua azione caritativa sono cambiati: prima le povertà gravi erano la parte più presente, poi sono arrivate le povertà conclamate, fino alle nuove forme di vulnerabilità dell'ultimo biennio. Diversa la tipologia principale, diversa anche la provenienza: non più solo alcuni quartieri della città, ma tutta l'area metropolitana torinese con qualche allargamento ad altri comuni della Diocesi torinese.

Il Centro agisce come secondo livello di assistenza, in collaborazione stretta con le Parrocchie e gli altri Centri di ascolto presenti sul territorio.

Dal 2011 il Centro di Ascolto è ubicato all'interno dei locali di Corso Mortara messi a disposizione dalla cooperativa Di Vittorio; la scelta di questa nuova collocazione è nata dalla volontà di trovare un nuovo spazio più accogliente e confortevole, con locali più ampi, luminosi e sicuramente più adatti anche per persone con difficoltà di movimento.

Ancora una volta la Cooperativa si è resa disponibile a collaborare con la Diocesi offrendo un aiuto concreto ad un'iniziativa rivolta a combattere il disagio e l'esclusione sociale.

• **l'avvio del progetto «Ancora papà» per il sostegno dei genitori separati**

Da Ottobre 2012 è attivo, primo in Italia, un servizio di accoglienza abitativo temporaneo per padri separati che hanno la custodia genitoriale congiunta e i diritti di visita ai figli ma che non possiedono un proprio appartamento per incontrare e trascorre del tempo con i propri figli. Il progetto denominato «ANCÒRA PAPÀ», nato dalla collaborazione tra la *Caritas Diocesana di Torino*, la *cooperativa Di Vittorio* e le *Cooperative Synergica e Lavoro e Solidarietà*, inaugurato alla presenza dell'Arcivescovo di Torino Cesare Nosiglia. Il progetto si pone l'obiettivo di offrire un ambiente sereno, protetto e adatto ad accogliere l'incontro tra padre e figli, un luogo che «sappia di casa». La scelta del nome richiama da un lato l'idea dell'«ancora» del supporto, anche se temporaneo per papà che non possono offrire ai figli uno spazio dedicato, perché vivono lontano o sono tornati a vivere con i genitori o ancora, perché inseriti in comunità residenziali e dall'altro, l'idea di «ancora», perché il genitore possa continuare a percepirsi come tale ricostruendo momenti da dedicare al rapporto diretto con i propri figli.

La cooperativa Di Vittorio ha risposto prontamente alla richiesta della Caritas Diocesana di Torino mettendo a servizio dell'iniziativa un alloggio sito al 18° piano della Torre Antonino Monaco in Spina 3.



*Pasquale Cifani, Roberto Tricarico, Bruno Ardito e Cesare Nosiglia all'inaugurazione di A casa di Nonno Mario*

L'alloggio a cui è stato dato un nome volutamente amichevole e familiare: «*Casa di Nonno Mario*», è dotato di cucina, tre camere da letto e servizi completamente arredati e con tutto il comfort per ospitare i bambini e ragazzi insieme al loro papà.

Con questa iniziativa la cooperativa Di Vittorio ha voluto dare una risposta concreta ad un problema che affligge tante persone, che vive sottotraccia rispetto alle cronache locali, la cui soluzione è spesso difficile da trovare. In Italia i papà separati sono circa 4 milioni, 800 mila dei quali sfiorano la soglia di povertà.

Oggi spesso i padri separati sono anche i nuovi depressi costretti ad affrontare non solo la crisi psicologica, conseguente alla separazione dalla compagna e all'allontanamento dai propri figli, ma anche una vera e propria crisi economica e uno scivolamento nella solitudine con un calo dell'autostima, della fiducia in se stessi come genitori competenti. I padri divorziati hanno spesso l'impressione di aver fallito come padri, mariti.



*Particolari interni di "A casa di Nonno Mario"*



*La Locandina di "A casa di Nonno Mario"*

Le persone interessate possono accedere direttamente al servizio attraverso una prenotazione, oppure attraverso segnalazioni di enti pubblici e/o privati (servizi di volontariato, tribunali, avvocati, parrocchie...).

La prenotazione viene gestita dalla cooperativa Synergica via telefono o via mail.





**160** RICHIESTE DI INFORMAZIONE

**10€** IL COSTO PER LA PRIMA NOTTE  
2€ DALLA SUCCESSIVA

**56 papà** OSPITATI AL 31 DICEMBRE 2013



## Pierluigi DAVIS

Direttore Delegato Regionale delle Caritas Diocesane di Piemonte e Valle d'Aosta.

### Dal giugno 2011 la Caritas ha aperto un centro d'ascolto nei locali della cooperativa "G Di Vittorio" in corso Mortara. Può fare un bilancio di questi anni?

L'attività dell'ascolto è una delle tipicità del metodo Caritas che parte appunto da questo per diventare poi osservazione, discernimento e animazione. Non è stato, dunque, casuale atterrare proprio sul quel locale: ampio, senza barriere, aperto sulla strada, accogliente.

Quando arrivammo in corso Mortara accoglievamo circa mille persone l'anno, oggi sono più di duemiladuecento la maggior parte dei quali bussa alla nostra porta per la prima volta. In tre anni corso Mortara 46 è diventata meta piccoli viaggi della speranza in un mondo sempre più chiuso alla solidarietà. Le storie personali sono profondamente mutate, sempre più troviamo situazioni di povertà grigie che pesano come macigni sul cuore dei nuovi poveri; se nel 2011 i nuovi ospiti ci chiedevano soprattutto di tamponare inevasi economici, oggi ci chiedono anche il cibo. Segno di una degradazione complessiva che ha nella mancanza di lavoro una delle sue cause principali.

In molti portano anche la domanda assillante di casa. Sfratti per morosità o fine locazione, ma anche sfratto dalla casa popolare. Insomma, una ridda di nuovi bisogni o di antiche necessità profondamente mutate ed adeguate ai tempi nuovi.

### La crisi economica cambia la società, la voce di Papa Francesco sembra levarsi alta fuori dal coro per invitarci a credere che i cambiamenti non siano sempre e solo peggiorativi. Cosa aspettarci per il futuro?

La crisi economica cambia la società, la voce di Papa Francesco sembra levarsi alta fuori dal coro per invitarci a credere che i cambiamenti non siano sempre e solo peggiorativi. Cosa aspettarci per il futuro? Ogni crisi è, di per sé, attrice di cambiamento. Ed è attraverso le crisi che l'umanità è cresciuta. Oggi,

almeno a vederla con gli occhi dei più poveri, l'attuale crisi sembra essere solo distruttiva.

Ma l'esperienza, e alcune esperienze personali viste, ci dicono che non è tutto buio. Dalla crisi si esce se si accetta la sfida del cambiamento personale, dei gruppi, della società. Le difficoltà dell'oggi ci impongono di riprogettare il nostro modo di stare nella società, la crisi impone creatività nel pensare non a come ridare il lavoro a chi l'ha perso, ma a come creare nuove forme di lavoro.



Pierluigi DAVIS consegna allo studente Dario Zaia la borsa di studio della Fondazione A. Monaco anno 2011



Non a come reperire di nuovo risorse pubbliche o private in grado di sostenere un welfare riparativo ed economicistico, ma a come reimpostare un welfare di comunità e di fraternità in cui più responsabilità si mettano in gioco sinergico e migliorativo.

La crisi ci chiede sforzo di responsabilità e di iniziativa, ma anche pensieri nuovi, idee a lungo raggio, pensiero laterale e non solo riedizione – in termini moderni – di formule antiche.

Tre le domande di fondo cui dovremmo applicarci: cosa di nuovo dobbiamo fare, in riferimento ai nuovi bisogni ma anche alle nuove modalità di reperimento delle risorse; cosa dobbiamo modificare in quello che già stiamo facendo, nella convinzione che non si può mettere un rattoppo nuovo su un vestito vecchio; e infine la terza, la più dolorosa, quali idee e convinzioni del passato dobbiamo abbandonare per potere essere meno zavorrati nella corsa verso il futuro.

Tre domande che postulano un cambio nel modo di lavorare per il sociale. Serve uscire dall'autoreferenzialità e dalle contrapposizioni per coinvolgersi insieme in pochi ma chiari obiettivi di sviluppo globale e delle persone. Occorre dialogo a 360 gradi, senza preclusioni ideologiche e soprattutto senza stereotipi.

È il messaggio di Papa Francesco, lui lo definisce - uscire verso le periferie esistenziali – quel modo di essere, ispirato dalla misericordia, di chi sa dare continuamente opportunità al prossimo, che rialza con la stima e con la speranza, che sostiene con il coinvolgimento personale, che riconosce nell'altro un compagno di viaggio. Un messaggio antico ma detto con termini e segni moderni capaci di recuperare i semi di bene sparsi nel cuore di ogni uomo, al di là delle appartenenze e delle scelte di vita.

# Opera barolo social housing

La cooperativa Di Vittorio da diversi anni si confronta con le strutture che operano nel campo del sociale tra queste è iniziata una collaborazione con l'Opera Barolo.

L'Opera Barolo fondata nel 1864 da Giulia Colbert Falletti di Barolo come strumento operativo per continuare l'azione di carità, di impegno sociale, politico e culturale iniziata con il marito Carlo Tancredi.

L'Opera esprime la propria missione rispondendo ai bisogni sociali emergenti: propone un'offerta di aiuto concreta nelle situazioni di necessità, coltivando nello stesso tempo la prospettiva di superare il bisogno immediato, dotando le persone di strumenti che ne valorizzino la dignità. L'intuizione centrale, modernissima, dei Marchesi di Barolo sta nel collegare assistenza, educazione e cultura.

Inoltre, già nell'800, la Marchesa aveva intuito che un'istituzione benefica che si prefiggeva questi obiettivi aveva bisogno della stretta collaborazione tra la società civile e quella ecclesiale per cui ha previsto un meccanismo di alternanza a presiedere l'Ente.

Attualmente l'Opera ospita nei propri immobili, anche al di fuori del Distretto Sociale, una quarantina di enti partner. Si tratta di associazioni, cooperative, organizzazioni no-profit, congregazioni religiose e istituti scolastici, impegnati nell'assistenza, nell'educazione scolastica e nella cultura. Ad essi viene erogato un servizio di ospitalità per un valore di circa 1.500.000 euro all'anno. Nel solo 2012 oltre 6 mila persone hanno usufruito dei servizi e 500 studenti hanno frequentato le scuole collegate all'Opera.

La collaborazione tra l'Opera Barolo e la cooperativa Di Vittorio si sta traducendo in una nuova struttura

di social housing anche in collaborazione con la Regione Piemonte che ha il ruolo di finanziare parte della ristrutturazione attraverso il Piano Casa "10.000 alloggi entro il 2014" ed il Comune di Torino che ha promosso l'iniziativa fin dalle prime fasi ed ha collaborato attivamente nella progettazione architettonica e gestionale.

Il 30 Luglio 2013, alla presenza dell'Arcivescovo metropolitano di Torino, Cesare Nosiglia nelle vesti di Presidente dell'Opera Barolo, è stato siglato il contratto di appalto per dare l'avvio ai lavori di ristrutturazione di un edificio situato tra via Cottolengo e via Cigna a Torino.



La firma del Contratto Dott. Massimo Rizzo Presidente Coop. Di Vittorio, Avv. Luciano Marocco Vice Presidente Opera Barolo, Mons. Cesare Nosiglia Arcivescovo di Torino, Presidente Opera Barolo e Dott. Francesco Delsedime, Titolare impresa Delsedime SpA.



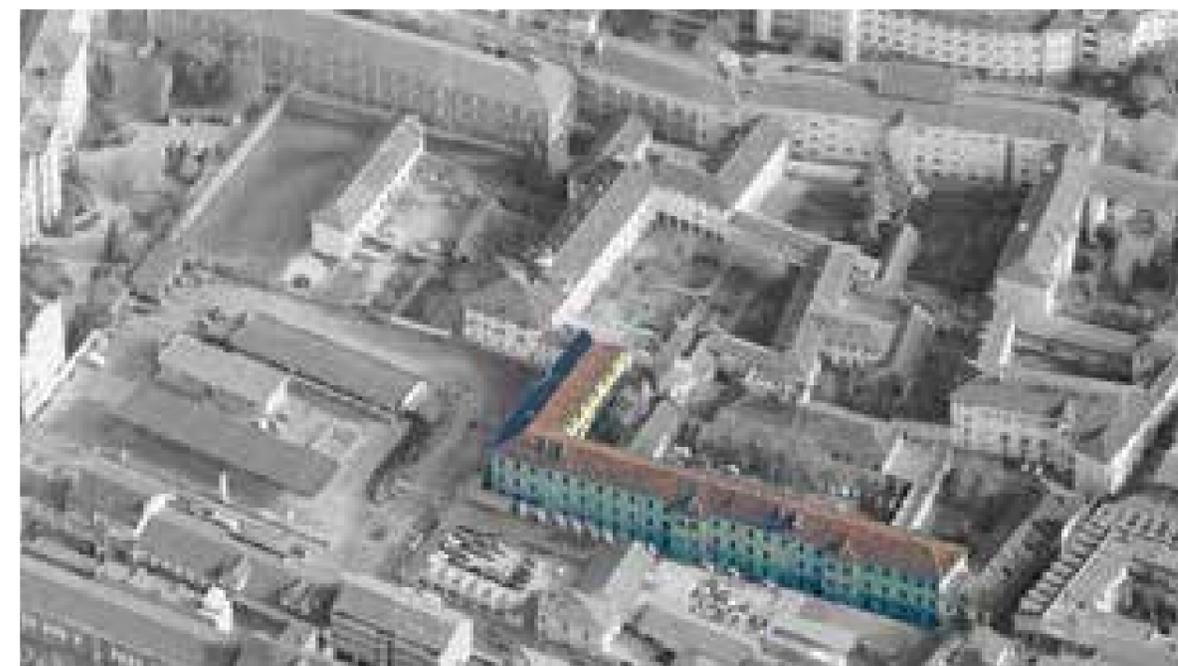
La veduta del cortile interno dell'edificio destinato all'Housing Sociale nel 1948 e nel 2013

L'edificio sarà destinato in parte ad una residenza collettiva in locazione temporanea, composta da otto alloggi per un totale di ventuno posti letto, e in parte a una residenza collettiva in locazione temporanea destinata all'inclusione sociale, composta da undici unità abitative al secondo piano, per un totale di 23 posti letto, con in comune due lavanderie/stirerie al primo piano, oltre a un soggiorno e un sala gioco bimbi al primo piano. Sono previsti anche locali e spazi destinati a ingresso – portineria, con camera e servizi per il custode, uno sportello bancario e un poliambulatorio medico.

Il nuovo complesso di 3 mila metri quadri nel cuore storico di Torino sarà pronto nella primavera del 2015.

I servizi del nuovo intervento di Housing Sociale saranno gestiti dall'Impresa Sociale Co-Abitare S.r.l. che assume la veste di "gestore sociale" la quale provvederà ad arredare le diverse tipologie di alloggi a seconda degli usi previsti.

Oltre ai futuri abitanti la nuova residenza di Housing aprirà le porte anche alla comunità locale mettendo a disposizione degli spazi per la socializzazione e l'incontro.



Veduta del distretto sociale di Via Cottolengo con evidenziato l'edificio oggetto della ristrutturazione

# Interventi

## Articolo 21 della Costituzione Italiana

Tutti hanno diritto di manifestare liberamente il proprio pensiero con la parola, lo scritto e ogni altro mezzo di diffusione.

La stampa non può essere soggetta ad autorizzazioni o censure.

Si può procedere a sequestro soltanto per atto motivato dell'autorità giudiziaria nel caso di delitti, per i quali la legge sulla stampa espressamente lo autorizzi, o nel caso di violazione delle norme che la legge stessa prescriva per l'indicazione dei responsabili.



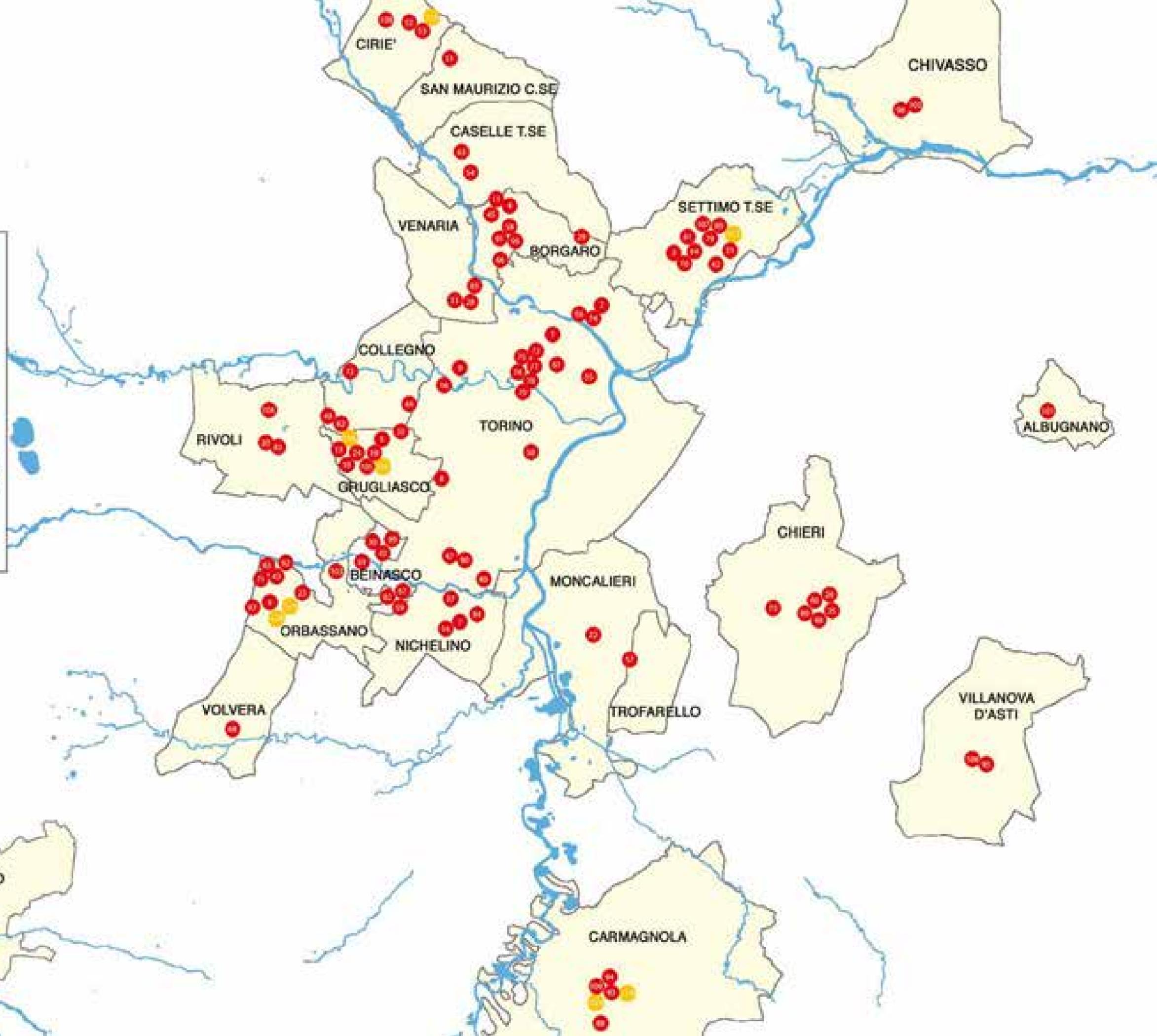
# I numeri del costruito

La Cooperativa ha realizzato **121 interventi** per complessivi **4.774 alloggi** principalmente nell'area metropolitana di Torino ed ha in fase di realizzazione **9 interventi** per **249 alloggi**. Parte degli alloggi negli interventi realizzati è stata assegnata in proprietà ai soci che già ne avevano il godimento. Complessivamente sono stati costruiti circa **312 mila mq** di superficie utile ed il valore complessivo di bilancio è pari ad euro **311 milioni**, al netto delle assegnazioni in proprietà

	interventi	n° alloggi	alloggi venduti
• Torino	19	1.508	755
• Alba (CN)	1	38	
• Beinasco	11	352	136
• Borgaro	8	267	112
• Caselle Torinese	2	32	
• Carmagnola	6	112	
• Chieri	6	154	15
• Chivasso	3	68	
• Cirié	4	83	14
• Collegno	4	199	79
• Grugliasco	10	391	148
• Moncalieri	1	36	
• Nichelino	4	231	155
• Orbassano	13	365	97
• Pinerolo	2	16	
• Porte	1	27	
• Rivoli	3	138	79
• San Maurizio Canavese	1	18	15
• Settimo Torinese	15	501	155
• Trofarello	1	77	
• Venaria	3	119	36
• Villanova d'Asti (AT)	2	30	
• Volvera	1	12	

• Totale alloggi 4.774

• Interventi 121



# Il complesso residenziale in Settimo Torinese Via Colle dell'Assietta



## Il complesso residenziale in Settimo Torinese



finanziato in parte dalla Regione Piemonte con il "Piano Casa 10.000 alloggi entro il 2012" - 2° Biennio.

**Impresa costruttrice:** Impresa Rosso

**Progettisti:** Arch. Alessandra Coscia  
Arch. Andrea Geja  
Studio Granma Architetti Associati

**Collaborazione:** Studio Fusari - Manzone  
Studio Corsari - Visentin

**Direzione lavori:**

Arch. Alessandra Coscia - Arch. Andrea Geja

**Unità abitative:**

24 + 12 + 36 unità immobiliari, di proprietà della cooperativa Edilizia G. Di Vittorio n assegnazione permanente

## L'EX ACCIAIERIE FERRERO

a Settimo Torinese chiudono nel 1996 e sui presupposti già ipotizzati dal P.R.G.C. del 1987, approvato definitivamente dalla Regione Piemonte nel 1991, inizia il cammino per la trasformazione dell'area che parte nel 1999 quando viene promosso, sulla base di un programma ministeriale, un Programma di Riquilificazione e Sviluppo Sostenibile del Territorio, che definisce l'assetto urbanistico in coerenza con le linee programmatiche e strutturali del Piano Regolatore, dove vengono individuate due sub aree distinte, classificate come la5, residenziale, e mf2, terziaria, dove la sub-area residenziale la5 genera una volumetria di circa 200.000 mc ed è a sua volta suddivisa in tre lotti funzionali di cui due completati.

L'impianto urbanistico prevede un piano terreno dedicato alle autorimesse, mentre le unità immobiliari sono poste al primo piano fuori terra, con uno sviluppo in altezza variabile. Questo sistema consente di creare uno spazio pubblico pedonale che connette gli edifici residenziali separandoli dal traffico veicolare.

La cooperativa Di Vittorio in quest'area ha già realizzato 128 alloggi, tutti assegnati in locazione permanente, realizzati in tecnica tradizionale, con la struttura in c.a. armato in opera e tamponamenti in murature in laterizio con interposto isolamento, l'impianto di riscaldamento è alimentato dalla rete di teleriscaldamento, presente sul territorio, mentre il fabbisogno di acqua calda sanitaria è garantito, per circa il 70%, dalla produzione dei pannelli solare termici installati in copertura.

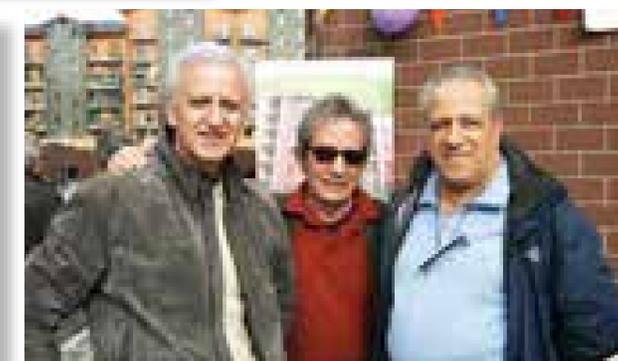
ALDO CORGIAT

Faccio l'amministratore da decine di anni e mai in passato mi è capitato di assistere ad una situazione come quella che vediamo oggi. Anche qualora ripartisse il ciclo economico la domanda di abitazione resta strozzata dal nodo delle garanzie e il mercato di sostituzione della casa è paralizzato dall'impossibilità di vendere l'alloggio precedente. Sul lato dell'offerta abbiamo la crisi dell'edilizia che ha messo in ginocchio molte imprese. In questa fase serve un piano di progettazione per il post crisi, andrebbe istituito un concorso internazionale di idee che fondi la propria analisi su nuovi presupposti rispetto a quelli che hanno ispirato la pianificazione nel Novecento. È necessario ridiscutere il ruolo del sistema metropolitano torinese e del capoluogo nel futuro, comprendere le conseguenze che già oggi produce l'asse Torino-Milano dobbiamo, in altre parole, ripensare il territorio su una scala differente rispetto al passato. In questo processo le Cooperative e, in particolare la Di Vittorio con cui vantiamo un rapporto di lungo corso, possono e anzi devono candidarsi a ricoprire un ruolo da protagonisti. A partire dalla loro grande esperienza e dal profondo radicamento in ambito metropolitano sono, più di altri, in grado di intercettare la domanda abitativa che proviene dalle comunità locali e tracciarne l'evoluzione. Sono in altre parole interlocutori strategici cui, però, tocca a loro volta innovare. Servono modelli alternativi di intervento, una maggiore attenzione al riuso e al recupero del costruito.



Settimo  
Via Colle dell'Assietta, 71-73-75-77,  
13 aprile 2012, consegna alloggi.

A sinistra la socia Claudia Silvestri riceve le chiavi dell'alloggio per mano del Sindaco, a destra gli amministratori dell'intervento Tanfani Gabriele e Delfino Marco con al centro il Vicepresidente Totaro Giuseppe.



### Via Colle dell'Assietta, 71 e 73

24 alloggi in assegnazione permanente

La tipologia degli alloggi varia dal bilocale al quadrilocale oltre ai servizi per una superficie complessiva che varia dai 38 mq agli 80 mq. Il canone medio è pari a 325,00 euro circa incluso il box auto, più il 10% che comprende l'accantonamento per la manutenzione straordinaria e gli oneri di gestione per la Cooperativa.



### Via Colle dell'Assietta, 75

36 alloggi in assegnazione permanente

La tipologia degli alloggi varia dal bilocale al trilocale oltre ai servizi per una superficie complessiva che varia dai 45 mq agli 70 mq. Il canone medio è pari a 317,00 euro circa incluso il box auto, più il 10% che comprende l'accantonamento per la manutenzione straordinaria e gli oneri di gestione per la Cooperativa.



### Via Colle dell'Assietta, 77

12 alloggi in assegnazione permanente

La tipologia degli alloggi varia dal bilocale al quadrilocale oltre ai servizi per una superficie complessiva che varia dai 46 mq agli 70 mq. Il canone medio è pari a 315,00 euro circa incluso il box auto, più il 10% che comprende l'accantonamento per la manutenzione straordinaria e gli oneri di gestione per la Cooperativa.



### CAGNONI LUCIO

"Abbiamo conosciuto la Cooperativa tramite amici di famiglia che già abitavano in Di Vittorio, è proprio attraverso il 'passaparola positivo' che circa 5 anni fa abbiamo deciso di diventare soci e partecipare ai bandi per l'assegnazione di un alloggio."

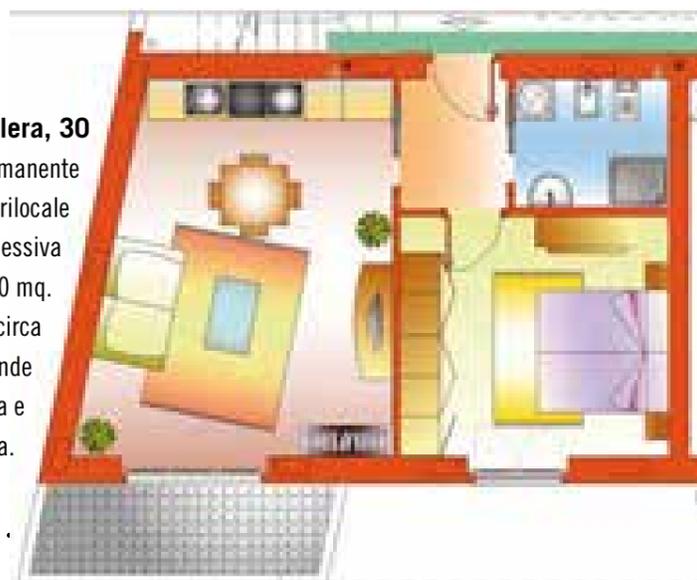
"Fortunatamente siamo riusciti ad avere assegnata l'abitazione nel Comune di Settimo dove lavoro e che mi consente di avere più tempo a disposizione per i miei hobby."

La casa che mi è stata assegnata l'ho sentita mia da subito ed ho voluto renderla particolare nell'arredo e nei colori e non penso in futuro di cercare un'altra abitazione.

"La Cooperativa è sempre stata disponibile, anche da un punto di vista economico, venendoci incontro per il versamento del Fondo di mutualità"



# Il complesso residenziale in Chieri Via Conte Rossi di Montelera



## Via Conte Rossi di Montelera, 30

41 alloggi in assegnazione permanente

La tipologia degli alloggi varia dal bilocale al trilocale oltre ai servizi per una superficie complessiva che varia dai 30 mq agli 60 mq.

Il canone medio è pari a 243,00 euro circa incluso il box auto, più il 10% che comprende l'accantonamento per la manutenzione straordinaria e gli oneri di gestione per la Cooperativa.



La casa si sviluppa intorno alla hall centrale illuminata da un grande lucernario, in corrispondenza del vano scala e ascensori, che si apre e permette l'illuminazione naturale dei percorsi comuni a tutti i piani e la ventilazione nel periodo estivo. Quest'ampio spazio è pensato come momento di relazione fra gli abitanti. Il ruolo della hall è sottolineato dalla presenza di un camino da sempre simbolo ed elemento di incontro e socialità.

- **Impresa costruttrice:** Impresa Macchia S.r.l.
- **Progettista:** Arch. Giancarlo Pavoni - ARTECH Studio
- **Direzione lavori:** Arch. Giancarlo Pavoni - ARTECH Studio
- **Finanziamento:** Regione Piemonte piano casa: 10.000 alloggi entro il 2012
- Delibera Consiglio Regionale n° 93 - 43238 del 20/12/2006 - 1° biennio
- **Unità abitative:** 41 unità abitative, di proprietà della cooperativa Edilizia G. Di Vittorio con destinazione locazione permanente



CLAUDIO MARTANO

I problemi che incontriamo oggi non sono altro che l'onda lunga della crisi. Il nostro Comune ha normalmente dovuto gestire una media di 3 o 4 casi di sfratto all'anno, oggi sono più di cinquanta le famiglie che stiamo cercando di aiutare. Per lungimiranza e un pizzico di fortuna l'Amministrazione ha realizzato negli anni passati alcune iniziative che oggi restituiscono i frutti e ci consentono di tamponare una situazione di emergenza che, temiamo, si protrarrà ancora per lungo tempo. I nostri problemi sono soprattutto legati alla presenza di famiglie numerose, non abbiamo alloggi adatti ad ospitare questi nuclei. La sfida imposte dalla crisi non sono certo risolte, proviamo a percorrere strade diverse. Nel 2010 aderendo ad un bando della Regione siamo riusciti a realizzare 20 alloggi dedicati all'edilizia sociale, disponiamo di una casa spaziosa con quattro stanze che ci consentono di alloggiare le famiglie che rischiano di finire in mezzo alla strada in attesa di una destinazione definitiva, sosteniamo in alcuni casi il costo di pernottamenti nei residence o in case di pronta accoglienza.

L'intervento della cooperativa Di Vittorio è stato di grande aiuto, il loro ingresso ha rappresentato un'altra delle iniziative avviate negli anni passati che si è dimostrata essenziale oggi nel momento in cui la crisi manifesta i suoi risvolti più duri. Gli alloggi della Cooperativa sono stati una soluzione ideale per famiglie che ancora resistono ma che rischiano anch'esse di scivolare verso situazioni ad alto rischio.



## WALTER FAZZALARI

"Cercavo un alloggio in una zona tranquilla, possibilmente fuori Torino ma non troppo distante dalla città, mi sono rivolto alla cooperativa G. Di Vittorio, che conoscevo tramite il passaparola all'interno della mia famiglia, partecipando ad un bando per l'assegnazione nel Comune di Chieri"

"Il condominio ha un bel giardino, mi piacerebbe venissero aggiunte delle panchine, così verrebbe favorita la socializzazione tra vicini"

"Mi piace molto l'idea dell'atrio attrezzato per socializzare tra noi, e quindi mi auguro che al più presto venga completato l'arredo e messo in funzione anche il camino"



Chieri - Via C. Rossi di Montelera, 30

Il complesso residenziale in Carmagnola

## Via Rubatto



Carmagnola - Via Rubatto  
5 dicembre 2011, consegna alloggi.

In alto l'ex presidente della cooperativa G. Di Vittorio Lula Euplio, l'assessore Graziana Ferretto e il presidente Legacoop Abitanti Piemonte Pasquale Cifani.  
A sinistra la famiglia Delfino riceve le chiavi dell'alloggio



### Via Rubatto, 4

16 alloggi in assegnazione permanente

La tipologia degli alloggi varia dal trilocale al quadrilocale oltre ai servizi per una superficie complessiva che varia dai 46 mq agli 60 mq.

Il canone medio è pari a 275,00 euro circa incluso il box auto, più il 10% che comprende l'accantonamento per la manutenzione straordinaria e gli oneri di gestione per la Cooperativa.



Impresa costruttrice: AREG S.r.l.

Progettista e Direttore lavori: Ing. Domenico Mattio

Finanziamento: Regione Piemonte piano casa: 10.000 alloggi entro il 2012. Delibera Consiglio Regionale n° 93 - 43238 del 20/12/2006 - 1° biennio

L'intervento di **VIA RUBATTO** è suddiviso in 2 scale le cui murature esterne sono in parte in paramano e in parte in intonaco. La muratura esterna in paramano è costituita da mattone da 11 cm., rinforzo interno, coibentazione in Neopor da cm. 12, cassavuota interna, muratura in mattoni semipieni da cm. 8, intonaco interno. La muratura esterna in intonaco è costituita da mattone semipieno da cm. 11, rinforzo, Neopor da cm. 12, cassavuota, mattone semipieno cm.8, intonaco. I serramenti esterni in legno di pino hanno uno spessore di mm 68 con vetrocamera 4+4/15/4 basso emissive. Tutti gli alloggi sono forniti di portoncino blindato con interposto pannello in lamiera con serratura di sicurezza. l'impianto di riscaldamento è centralizzato a gas metano per riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria con contabilizzatori di calore per ogni singolo alloggio. L'impianto di produzione acqua calda sanitaria a mezzo di pannelli solari per il soddisfacimento > 60% del fabbisogno. Sul tetto trova spazio l'impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica.



Il locale termico al piano interrato dove si trova la caldaia ad alta efficienza, il bollitore per l'accumulo di acqua calda e l'addolcitore.

Il complesso residenziale in Carmagnola

# Rio Tercero



## Via Rio Tercero, 18

16 alloggi in assegnazione permanente

La tipologia degli alloggi varia dal bilocale al trilocale oltre ai servizi per una superficie complessiva che varia dai 46 mq agli 86 mq.

Il canone medio è pari a 275,00 euro circa incluso il box auto, più il 10% che comprende l'accantonamento per la manutenzione straordinaria e gli oneri di gestione per la Cooperativa.

**Impresa costruttrice:** AREG S.r.l.

**Progettista e Direttore lavori:** Ing. Domenico Mattio

**Finanziamento:** Regione Piemonte piano casa: 10.000 alloggi entro il 2012  
Delibera Consiglio Regionale n° 93 - 43238 del 20/12/2006 - 1° biennio

## RIO TERCERO

La costruzione è in edilizia tradizionale a 5 piani fuori terra con relativa autorimessa interrata.

Le pareti perimetrali esterne sono a cassa vuota con interposto isolamento termico di maggior spessore con finitura esterna ad intonaco.

Il riscaldamento è centralizzato con caldaia a condensazione alimentata a gas metano e contabilizzatori individuali. La regolazione climatica degli ambienti dell'edificio è garantita da un cronotermostato ambientale elettronico settimanale e giornaliero e dalle valvole termostatiche presenti su ogni radiatore.

I serramenti sono dotati di vetrate isolanti termoacustiche con vetro basso emissivo.

Sono stati inseriti sistemi per la riduzione dei rifiuti liquidi, nei locali destinati a bagno quali rubinetti monocomando dotati di aeratore di flusso e cassette di scarico dei wc dotate di doppio tasto.

SILVIA TESTA

La città attraversa una fase di profonda crisi, l'amministrazione si trova con le mani legate dalla riduzione dei trasferimenti e dai limiti alla possibilità di indebitarsi. In questo contesto è difficile riuscire a programmare strategie per la gestione dell'emergenza abitativa specie su un territorio che ha subito con forza l'urto della crisi. Il problema è relativo ai costi dell'abitare, chi necessita di una casa, specie se spaziosa perché ha un nucleo familiare numeroso, spesso non può sopportare i costi dell'edilizia convenzionata. L'ingresso della cooperativa Di Vittorio ha rappresentato un'opportunità per il territorio. Devo senza dubbio plaudire lo sforzo fatto dalla Cooperativa che, consapevole delle difficoltà contingenti, ha accettato di discutere con noi come venire incontro alle esigenze nuovi soci, adeguando le proprie richieste alla debolezza della domanda locale; è stata una testimonianza di grande apertura e disponibilità. Ci stiamo sforzando di favorire l'incontro tra domanda e



offerta, cerchiamo sponsor e il coinvolgimento delle associazioni sul territorio. Un supporto importante lo abbiamo ricevuto dai bandi della Compagnia di San Paolo che ci hanno consentito di realizzare una struttura di pronta accoglienza per offrire ospitalità temporanea ad adulti in difficoltà e, attraverso il programma Housing Sociale, di recuperare alcuni locali della Fondazione Opera Pia Cavalli con l'obiettivo di sperimentare un modello abitativo nuovo rivolto ad anziani in condizioni di vulnerabilità.



## SIMONE MUSARELLA

Simone e Rosina hanno conosciuto la Cooperativa tramite la sorella di Rosina che abita da anni nelle case della Cooperativa a Nichelino.

"Siamo soci da più di 25 anni, al momento di partecipare al bando siamo riusciti a scegliere grazie all'anzianità di iscrizione sia la metratura che il piano desiderati, la disposizione delle stanze è molto funzionale"

"Non solo mia sorella abita in un appartamento della cooperativa Di Vittorio, ma da qualche tempo anche nostra figlia è diventata assegnataria di un alloggio nel nostro stabile il che ci consente di darle una mano con la nipotina"

"Mi piacerebbe che con l'aiuto della Cooperativa si potessero creare degli orti condominiali per permetterci di condividere con gli altri soci un'attività e anche risparmiare qualcosa sulla spesa"



Il complesso residenziale in Orbassano

## Area Arpini



### Corso Belgio / Via Danimarca

28 alloggi in assegnazione permanente

La tipologia degli alloggi varia dal bilocale al quadrilocale oltre ai servizi per una superficie complessiva che varia dai 46 mq agli 70 mq.

Il canone medio è pari a 330,00 euro circa incluso il box auto, più il 10% che comprende l'accantonamento per la manutenzione straordinaria e gli oneri di gestione per la Cooperativa.

**L'AREA ARPINI** completa la sistemazione urbanistica nella parte Ovest della città di Orbassano. Le costruzioni sono in edilizia tradizionale a 4 piani fuori terra con relative autorimessa interrata. Le pareti perimetrali esterne sono a cassa vuota con interposto isolamento termico di maggior spessore, finitura esterna con laterizi paramano e intonaco. Il riscaldamento è centralizzato con caldaia a condensazione alimentata a gas metano e contabilizzatori individuali. La regolazione climatica degli ambienti degli edifici è garantita da un cronotermostato ambientale elettronico settimanale e giornaliero e dalle valvole termostatiche presenti su ogni radiatore. L'impianto fotovoltaico è posizionato sulla copertura a servizio delle parti comuni. I serramenti sono dotati di vetrate isolanti termoacustiche con vetro basso emissivo. Sono stati inseriti altresì i collettori solari per integrare la produzione di acqua calda sanitaria, con energia prodotta da fonti rinnovabili e sistemi per la riduzione dei rifiuti liquidi, nei locali destinati a bagno quali rubinetti monocomando dotati di aeratore di flusso e cassette di scarico dei wc dotate di doppio tasto.



### Via Regno Unito / Via Belgio

36 alloggi in assegnazione permanente

La tipologia degli alloggi varia dal bilocale al quadrilocale oltre ai servizi per una superficie complessiva che varia dai 43 mq agli 75 mq. Il canone medio è pari a 305,00 euro circa incluso il box auto, più il 10% che comprende l'accantonamento per la manutenzione straordinaria e gli oneri di gestione per la Cooperativa.



Orbassano - Via Belgio / Via Regno Unito  
20 maggio 2011, consegna alloggi.

A sinistra la socia Cinzia Frigato riceve le chiavi dell'alloggio dal vicepresidente Cravetta Mario e dal sindaco Eugenio Gambetta.  
Sopra, due socie della cooperativa alla consegna degli alloggi

**Impresa costruttrice:**  
Impresa Costruzioni Rosso Geom. Francesco & Figli S.p.A

**Progettista e Direzione lavori:**  
Arch. Michela Lageard (Base Engineering)

**Finanziamento:**  
Regione Piemonte piano casa: 10.000 alloggi  
entro il 2012 - 2° biennio



L'architetto Michela Lageard

## Il complesso residenziale in Orbassano

# Contratto di Quartiere II



### Via Cruto

35 alloggi in assegnazione permanente. La tipologia degli alloggi varia dal bilocale al quadrilocale oltre ai servizi per una superficie complessiva che varia dai 50 mq agli 65 mq. Il canone medio è pari a 365,00 euro circa incluso il box auto, più il 10% che comprende l'accantonamento per la manutenzione straordinaria e gli oneri di gestione per la Cooperativa.



Orbassano - Via Cruto.  
Una socia riceve le chiavi dell'alloggio dal Sindaco.

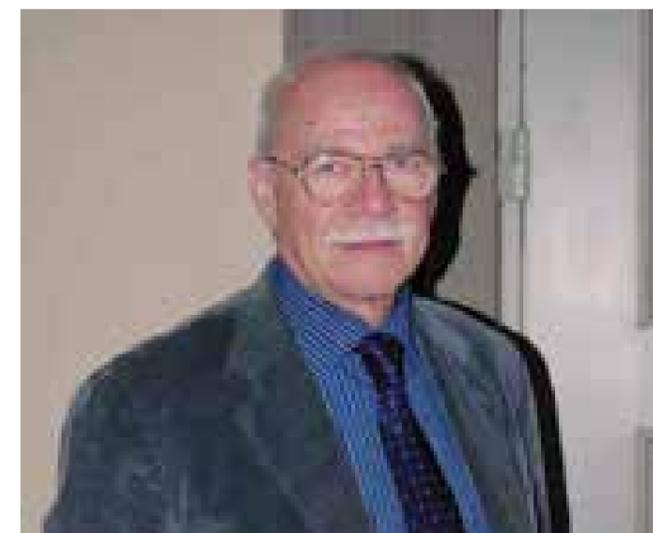
Il programma di riqualificazione dell'ex area industriale **AUTOCENTRO**, nell'ambito del Contratto di Quartiere II del Comune di Orbassano (TO) finanziato dalla Regione Piemonte è un edificio residenziale a carattere sperimentale parte dell'area ubicata in prossimità del centro urbano ed è servita dalle linee dei mezzi pubblici e dalla vicinanza del nuovo centro commerciale. L'edificio si sviluppa per un'altezza di 5 piani f.t. ed è costituito da 35 unità abitative con diverse tipologie di alloggi. La qualità ecosostenibile e l'innovazione nei sistemi tecnologici e costruttivi ne fanno un esempio di una nuova cultura dell'abitare. La principale caratteristica costruttiva è data dalle logge chiuse da vetrate, esposte a Sud, che costituiscono serre a guadagno solare in ognuna delle unità abitative. La facciata ventilata, differenziata in cotto e in laminato con l'isolamento termico a cappotto con materiali isolanti ecologici. Sono inoltre presenti i collettori solari per il riscaldamento dell'acqua e gli impianti di domotica e soccorso per gli utenti in caso di emergenze.

**Progetto architettonico** di Enzo Cisero dello Studio Archides, di Giancarlo Pavoni dello studio Artech e Cristiano Picco dello studio Picco Architetti.

**Realizzazione** Sfera S.r.l.

### EUGENIO GAMBETTA

La cooperativa Di Vittorio è per noi uno dei principali partner cui ci siamo affidati per trovare risposte alle esigenze abitative della nostra comunità. Oggi più di ieri la sicurezza della casa è un tema centrale, i soci della Cooperativa pagano prezzi vantaggiosi rispetto ad altre tipologie abitative e in più vivono in una condizione di maggiore tutela perché, possiamo dire, sono più tutelati di altri rispetto agli sfratti e alla crescita dei costi per l'affitto nel momento in cui si stipula un nuovo contratto. È un vantaggio reale ma anche psicologico che in questa fase incide molto.



A valle di questa esperienza posso dire di aver trovato nella cooperativa Di Vittorio un soggetto affidabile che ha mantenuto gli impegni presi e che ha rispettato sia i tempi di consegna che gli indirizzi condivisi. Dai nostri uffici passano in continuazione persone con progetti ambiziosi che però faticano a portare a termine oppure che si rivelano molto più modesti rispetto a quanto prospettato una volta messi in opera. Con la Cooperativa il rapporto si è svolto nella massima trasparenza, abbiamo sempre ottenuto risposte dirette e immediate e ciò che ci veniva detto, era poi realizzato.



### MONICA MAIMONE

Abbiamo incontrato Monica il 27 Gennaio nel suo nuovo alloggio. La cooperativa Di Vittorio gli è stata segnalata tramite il passaparola all'interno della famiglia, dopo circa un anno e mezzo è riuscita ad avere in assegnazione la casa che desiderava, al piano terra con giardino comodo sia per lei che per il suo cane.

È molto soddisfatta dell'appartamento, le metrature sono ben distribuite ed ha apprezzato che la zona del salotto abbia la predisposizione per l'installazione della cucina, nel caso in cui in futuro dovesse avere bisogno di una stanza in più.

**"La zona è molto tranquilla, ricca di aree verdi e in 10 minuti si raggiunge il centro di Orbassano, la speranza è che i lavori all'esterno del complesso vengano ultimati al più presto"**

**"Vivere in Cooperativa è come appartenere a qualcosa, non si è semplicemente affittuari, ma parte di un gruppo ricco di umanità"**



## Il complesso residenziale in Rivoli

# Strada Maiasco



### Strada Maiasco, 17

18 alloggi in assegnazione permanente. La tipologia degli alloggi varia dal bilocale al quadrilocale oltre ai servizi per una superficie complessiva che varia dai 46 mq agli 67 mq. Il canone medio è pari a 320,00 euro circa incluso il box auto, più il 10% che comprende l'accantonamento per la manutenzione straordinaria e gli oneri di gestione per la Cooperativa.



Rivoli - Via Maiasco  
La socia Daniela Cosoleto  
riceve le chiavi dell'alloggio  
dal Sindaco.

**Impresa costruttrice:** Impresa Macchia s.r.l. - Venaria (TO)

**Progettista e Direzione lavori:** Arch. Massimiliano Costa

**Finanziamento:** Regione Piemonte piano casa: 10.000 alloggi entro il 2012 - 1° biennio

### STRADA MAIASCO

Costruzione in edilizia tradizionale a 3 piani fuori terra con relativa autorimessa interrata. Le pareti perimetrali esterne sono a cassa vuota con interposto isolamento termico di maggior spessore; finitura esterna con laterizi paramano faccia a vista e intonaco. Il riscaldamento è centralizzato con caldaia a condensazione alimentata a gas metano e contabilizzatori individuali. La regolazione climatica delle singole zone delle unità immobiliari è garantita da un termostato ambientale e dalle valvole termostatiche presenti su ogni radiatore. L'impianto fotovoltaico è posizionato sulla copertura a servizio delle parti comuni. Sulla copertura sono installati 30 metri quadrati di pannelli solari – termici in grado di integrare la produzione di acqua calda sanitaria, con energia prodotta da fonti rinnovabili. Sono stati inseriti sistemi per la riduzione dei rifiuti liquidi, nei locali destinati a bagno e nelle cucine: rubinetti monocomando dotati di aeratore di flusso, cassette di scarico dei wc dotate di doppio tasto. È stata inserita una vasca per la raccolta dell'acqua piovana per l'irrigazione delle aree verdi. I serramenti esterni sono in pino di Svezia dello spessore di 68 millimetri dotati di vetrate termoacustiche basso emissive.

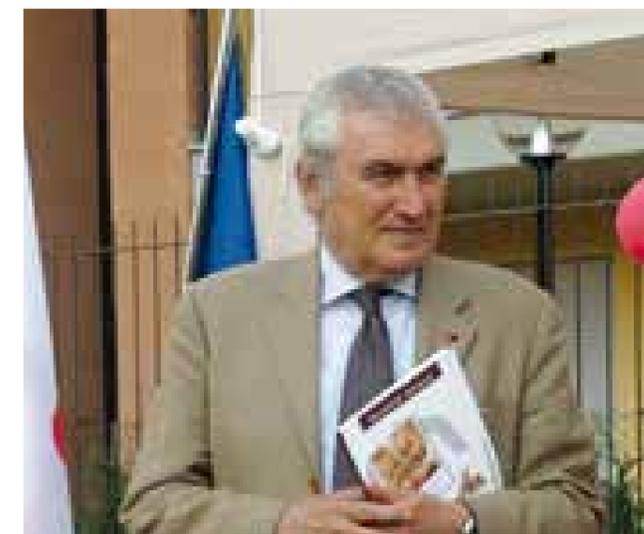
### FRANCO DESSI

Negli ultimi anni, l'impovertimento del territorio ha determinato una significativa riduzione del reddito disponibile. A Rivoli abbiamo oltre 4.500 persone estromesse dal mercato del lavoro o in cassa integrazione.

Per quanto attiene il mercato immobiliare, malgrado l'importante stock di invenduto delle nuove costruzioni i valori di vendita restano elevati e gli affitti sono del 10-15% superiori a quelli di Torino.

Un'ulteriore criticità è data dalla presenza di persone anziane che sul mercato trovano spesso alloggi troppo grandi e con costi energetici e gestionali insostenibili. La rigidità del mercato e l'indisponibilità di un parco alloggi da utilizzare in modo flessibile per il cambio alloggi, rende difficile, anche per lo stesso operatore ATC, una redistribuzione più razionale dell'uso del patrimonio edilizio.

L'obiettivo da porsi, sarà quello di differenziare l'offerta del mercato immobiliare in modo tale da soddisfare la crescente domanda di abitazioni ad un costo adeguato alla capacità di spesa di ogni singola categoria o nucleo familiare. È necessario l'apporto, da parte del Comune, delle aree a verde



pubblico ed a servizi pubblici, acquisite o di prossima acquisizione nelle quali sia ipotizzabile la realizzazione di edilizia sociale.

A fronte di un parziale apporto di equity di origine pubblica, devono crescere gli apporti finanziari e gestionali di soggetti privati. Dobbiamo stringere rapporti con Fondazioni ex-bancarie e grandi investitori istituzionali per approfondire il tema dei fondi immobiliari etici e accrescere il legame con realtà che hanno dimostrato grandi capacità e competenze, come la cooperativa Di Vittorio, per lo sviluppo di un piano di edilizia sociale adeguato alle domande emergenti e alla nuova condizione socio economica delle nostre famiglie.

### SOFIA BERTAZZI

Daniele e Sofia conoscono la Cooperativa perché i genitori sono soci da parecchi anni. Vivevano a Venaria in un piccolo alloggio di proprietà non più adatto, per ragioni di spazio, alle esigenze della famiglia.

“Sono stato fortunato a conoscere la Di Vittorio, oltre ad avere un canone agevolato è molto importante avere la sicurezza di non essere sfrattati da un momento all'altro, l'alloggio è di ottima qualità e gli spazi sono ben distribuiti. Vivere in Cooperativa aiuta i rapporti con gli altri, c'è più solidarietà tra vicini di casa”

Daniele e la sua famiglia ha aspettato circa 5 anni per ottenere un casa in assegnazione.

“La zona è tranquilla, circondata da aree verdi e parchi giochi per bambini, inoltre è una zona molto ventilata che ne favorisce l'ottima qualità dell'aria, speriamo che le urbanizzazioni intorno allo stabile vengano ultimate il prima possibile”



Il complesso residenziale in Beinasco

# Le Fornaci



## Via Rossini, 20

24 alloggi in assegnazione permanente. La tipologia degli alloggi varia dal bilocale al quadrilocale oltre ai servizi per una superficie complessiva che varia dai 46 mq agli 67 mq.

Il canone medio è pari a 320,00 euro circa incluso il box auto, più il 10% che comprende l'accantonamento per la manutenzione straordinaria e gli oneri di gestione per la Cooperativa.

**Impresa costruttrice:** Trovato s.r.l.

**Progettista e Direzione lavori:** Arch. Giancarlo Pavoni

**Finanziamento:** Regione Piemonte piano casa: 10.000 alloggi entro il 2012 - 2° biennio

**LE FORNACI** è una costruzione in edilizia tradizionale a 3 piani fuori terra con relativa autorimessa interrata.

Le pareti perimetrali esterne sono a in muratura con interposto isolamento termico e acustico di maggior spessore nonché di barriera al vapore; finitura esterna in intonaco. Il riscaldamento è centralizzato con caldaia a condensazione alimentata a gas metano e contabilizzatori individuali. La regolazione climatica degli ambienti dell'edificio è garantita da un cronotermostato ambientale elettronico settimanale e giornaliero e dalle valvole termostatiche presenti su ogni radiatore. Sono stati inseriti altresì i collettori solari per integrare la produzione di acqua calda sanitaria, con energia prodotta da fonti rinnovabili. L'impianto fotovoltaico è posizionato sulla copertura a servizio delle parti comuni.

I serramenti sono dotati di vetrate isolanti termoacustiche con vetro basso emissivo. Sono stati inseriti sistemi per la riduzione dei rifiuti liquidi, nei locali destinati a bagno quali rubinetti monocomando dotati di aeratore di flusso e cassette di scarico dei wc dotate di doppio tasto.

## MAURIZIO PIAZZA

Stiamo attraversando una situazione disastrosa. Da anni manca una programmazione di livello regionale, i problemi si accumulano e la casa, insieme al lavoro, sono il dramma del presente. Senza reddito l'alloggio diventa un problema per un numero crescente di famiglie e a Beinasco non possiamo agire nemmeno su alloggi di proprietà comunale.

La collaborazione la cooperativa Di Vittorio ha prodotto ottimi risultati. Insieme abbiamo promosso importanti innovazioni. Presso località Fornaci abbiamo studiato e condiviso un progetto diretto a sostenere i giovani nell'uscita dal nucleo familiare originario. Riserviamo il 50% degli alloggi a giovani coppie prevedendo punteggi aggiuntivi per le situazioni economicamente più disagiate.

A Borgaretto la città dispone di un complesso di 48 alloggi, realizzato dalla Cooperativa, che ha risolto i problemi di molti anziani; si tratta di bi o trilocali studiate per le esigenze di questi soggetti con canoni di assoluto vantaggio, nell'ordine dei 200-250 euro al mese utenze incluse. Queste



residenze oggi giocano un ruolo di cuscinetto per la gestione di situazioni di particolare crisi che capitano fra capo e collo all'amministrazione comunale.

Il nuovo piano regolatore prevede di dare un seguito a questo progetto; l'idea è quella di raddoppiare il numero dedicando le nuove realizzazioni a residenze a carattere temporaneo, proprio per enfatizzare il ruolo di supporto e sostegno verso le famiglie in attesa di traghettare le famiglie verso condizioni di maggior stabilità e sicurezza.



## BARBARA GERARDI

Barbara ha conosciuto la Cooperativa tramite il passaparola di amici, era in cerca di un alloggio in una struttura nuova senza continui lavori di manutenzione e senza il rischio di essere sfrattati da un momento all'altro.

**"Essere socia da parecchi anni mi ha permesso, non appena ho partecipato al bando, di ottenere immediatamente in assegnazione un'unità immobiliare, non conoscevo la realtà Cooperativa prima di incontrare la Di Vittorio"**

Barbara ha molto apprezzato che nello stabile ci sia una comunanza di passioni tra i soci e soprattutto l'amore verso gli animali.

**"Io stessa convivo con 3 bellissimi gatti"**

## Il complesso residenziale in Cirié

# Via Vittorio Veneto



### Via Vittorio Veneto, 54

21 alloggi in assegnazione permanente. La tipologia degli alloggi varia dal bilocale al quadrilocale oltre ai servizi per una superficie complessiva che varia dai 46 mq agli 68 mq.

Il canone medio è pari a 276,00 euro circa incluso il box auto, più il 10% che comprende l'accantonamento per la manutenzione straordinaria e gli oneri di gestione per la Cooperativa.

**Impresa costruttrice:** AREG s.r.l.

**Progettista e Direzione lavori:** Arch. Monja Vagaggini

**Finanziamento:** Regione Piemonte piano casa: 10.000 alloggi entro il 2012 - 1° biennio

## VIA VITTORIO VENETO

La costruzione è in edilizia tradizionale a 3 piani fuori terra con relativa autorimessa interrata.

Le pareti perimetrali esterne sono a cassa vuota con interposto isolamento termico di maggior spessore; finitura esterna con laterizi bicolore e intonaco. Il riscaldamento è centralizzato con caldaia a condensazione alimentata a gas metano con potenza termica pari a 110 kw e contabilizzatori individuali. La regolazione climatica degli ambienti dell'edificio è garantita da un cronotermostato ambientale elettronico settimanale e giornaliero e dalle valvole termostatiche presenti su ogni radiatore. L'impianto fotovoltaico è posizionato sulla copertura a servizio delle parti comuni.

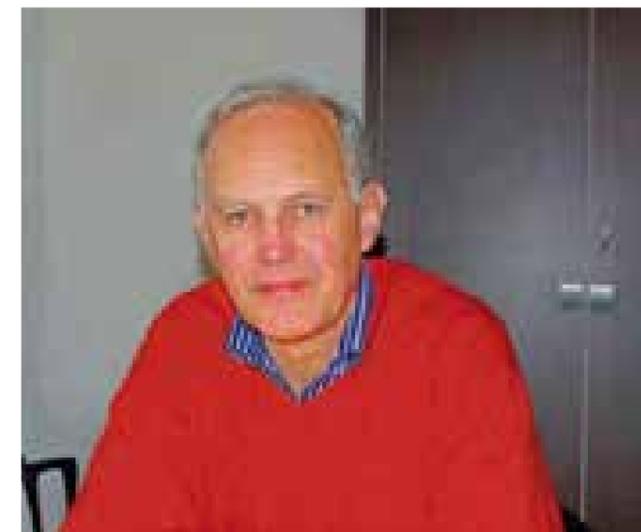
I serramenti sono dotati di vetrate isolanti termoacustiche con vetro basso emissive e dotati di doppia guarnizione con potere fonoisolante. Sulla copertura è installato l'impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica; i pannelli installati sono di tipo policristallino. Sono stati inseriti altresì i collettori solari per integrare la produzione di acqua calda sanitaria, con energia prodotta da fonti rinnovabili. Sono stati inseriti sistemi per la riduzione dei rifiuti liquidi, nei locali destinati a bagno quali rubinetti monocomando dotati di aeratore di flusso e cassette di scarico dei wc dotate di doppio tasto ed una vasca per la raccolta dell'acqua piovana per l'irrigazione delle aree verdi ed all'interno dello spazio condominiale, con accesso diretto dall'esterno, più un'area dedicata per la raccolta differenziata dei rifiuti.

### FRANCESCO BRIZIO FALLETTI DI CASTELLAZZO

Il nostro Comune è in posizione esterna rispetto alla classica area metropolitana e per questo non ricadiamo all'interno del gruppo dei comuni a emergenza abitativa, ciononostante le ripercussioni della crisi si fanno sentire anche su un territorio caratterizzato da un'altissima percentuale di case in proprietà a causa dei risicati di margini di manovra concessi dai patti di stabilità e dall'assenza più in generale di risorse per gli investimenti.

Ci siamo attrezzati provando a sviluppare forme di collaborazione con i comuni limitrofi, ad esempio con Nole per il recupero di un fabbricato da destinare all'edilizia sociale o lavorando del Consorzio Cis per progettare interventi intercettando finanziamento europei e stringendo collaborazioni con la Caritas Diocesana.

Grazie al programma casa regionale "10.000 alloggi entro il 2012" siamo stati in grado di operare una riqualificazione in un'area caratterizzata da forti criticità dal punto di vista urbanistico e realizzare 21 nuovi alloggi per famiglie che non hanno i requisiti per ottenere una casa ATC ma che contemporaneamente non sono in grado di sostenere il costo sul libero mercato. La risposta



non può venire dallo sviluppo di case parcheggio, le esperienze passate ci hanno insegnato che le soluzioni temporanee senza un'adeguata programmazione sono penalizzanti perché non favoriscono l'interscambio tra le famiglie e la ricerca di soluzioni alternative.

Date le condizioni attuali siamo costretti a navigare a vista e ad essere flessibili, il nostro piano regolatore individua numerose aree di sviluppo per nuova residenzialità, il nostro impegno è quello di perseguire le opportunità offerte dalla collaborazione con soggetti del privato sociale come la Di Vittorio e a cercare nuove strade per finanziare la realizzazione di nuove residenze a canoni sostenibili.



### PATRIZIA BENEDEUCE

"Ho conosciuto la Cooperativa attraverso un bando del Comune di Cirié, risultando prima nella graduatoria per l'assegnazione sono riuscita a scegliere l'alloggio che desideravo con il giardino"

"I rapporti con la Cooperativa sono ottimi, sia l'amministratore che le ragazze della Segreteria si sono dimostrate sempre molto disponibili"

"l'unico appunto che muovo alla Cooperativa è una presa di posizione più decisa verso quei soci che tendono a non rispettare il normale comportamento tra i vicini"



## Il complesso residenziale in Borgaro Torinese ex Macchiorlatti



### Via dei Mille, 8

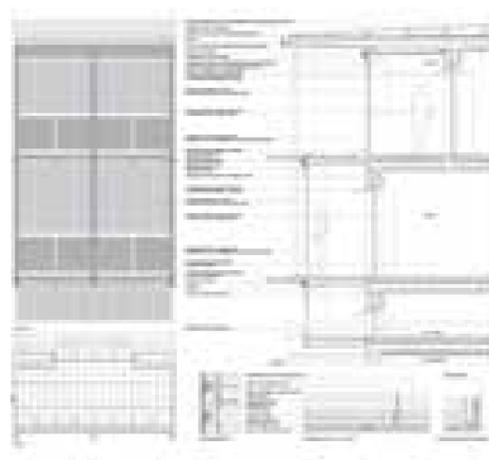
28 alloggi in locazione permanente oltre al piano terreno dato in locazione alla cooperativa Valdocco. La tipologia degli alloggi varia dal bilocale al quadrilocale oltre ai servizi per una superficie complessiva che varia dai 32 mq agli 75 mq. Il canone medio è pari a 347,00 euro circa incluso il box auto, più il 10% che comprende l'accantonamento per la manutenzione straordinaria e gli oneri di gestione per la Cooperativa.

### Via dei Mille, 10-12-14

35 alloggi in assegnazione permanente. La tipologia degli alloggi varia dal bilocale al quadrilocale oltre ai servizi per una superficie complessiva che varia dai 40 mq agli 60 mq. Il canone medio è pari a 340,00 euro circa incluso il box auto, più il 10% che comprende l'accantonamento per la manutenzione straordinaria e gli oneri di gestione per la Cooperativa.



Borgaro - Via dei Mille - UMI 8 facciata con serre solari



Borgaro - Via dei Mille - UMI 8 particolare costruttivo della facciata con le serre solari

### L'AREA MACCHIORLATTI

Nel centro di Borgaro è una riconversione industriale di un'area di 50,000 mq restituita alla cittadinanza dopo la chiusura dell'azienda metallurgica Macchiorlatti Dalmas. Protagonisti di questa riconversione sono state le Cooperative Di Vittorio e San Pancrazio. La Di Vittorio ha realizzato 2 edifici in edilizia tradizionale a 5 piani fuori terra con relative autorimesse interrata.

Le pareti perimetrali esterne sono diversificate in base all'esposizione dell'edificio: quella del lato nord è composta da una facciata ventilata, con intercapedine ventilata, isolamento termico dotato di barriera al vapore e muro di mattoni e isolamento termico e acustico e mattoni; le altre pareti, sono in mattoni con interposto un isolamento termico e acustico di maggior spessore.

Il riscaldamento è ottenuto mediante l'allacciamento alla rete del teleriscaldamento, presente nel comune, e contabilizzatori individuali. La regolazione climatica degli ambienti dell'edificio è garantita da un cronotermostato ambientale elettronico settimanale e dalle valvole termostatiche presenti su ogni radiatore.

I serramenti esterni sono in legno di pino con vetrocamera stratificato, interno ed esterno, basso emissivo e dotati di doppie guarnizioni.

Sono stati inseriti sistemi per la riduzione dei rifiuti liquidi, nei locali destinati a bagno quali rubinetti monocomando dotati di aeratore di flusso e cassette di scarico dei wc dotate di doppio tasto.

Negli alloggi sono previsti impianti per la domotica per un controllo degli ambienti riferito a: rilevatori di fumo, rilevatori di gas, telesoccorso e contabilizzazione remota dei consumi.

**Impresa costruttrice:** Area s.r.l.

**Progettista e Direzione lavori:** Studio Al ing. Rosanna Sattanino Erbetta



Borgaro - Via dei Mille - 23 ottobre 2010, consegna alloggi

#### VINCENZO BARREA

Il rapporto con la Di Vittorio dura da trent'anni, a Borgaro sono addirittura stati realizzati alcuni dei primi interventi della Cooperativa per cui possiamo dire che la Di Vittorio è da sempre un partner strategico dell'amministrazione comunale, un soggetto che ha collaborato attivamente alla progettazione e messa in opera delle nostre principali iniziative sul tema della casa.

Siamo impegnati in numerosi progetti di riqualificazione della città per trovare risposte innovative alla crisi. Oggi accogliamo le richieste di famiglie che tradizionalmente si rivolgevano al mercato libero e addirittura quelle di ex-proprietari che non sono più in grado di sostenere il costo del mutuo. La Di Vittorio partecipa ad uno dei più significativi interventi, l'area ex-Macchiorlatti, dove le attività produttive hanno lasciato lo spazio ad un nuovo quartiere residenziale. Abbiamo scelto di restituire al territorio una porzione di città dotandola di servizi educativi, aree gioco,



un parco concentrandoci sul tema dell'integrazione sociale. Abbiamo previsto l'intersezione di diverse tipologie abitative addirittura all'interno degli stessi stabili sfruttando tutta l'esperienza maturata in trent'anni di lavoro. La collaborazione della cooperativa Di Vittorio è stata fondamentale, le scelte strategiche sono avvenute su un comune tavolo di confronto in modo costruttivo e aperto.



#### PINUCCIO LO GRASSO

"Avevo la necessità di trovare un alloggio con un canone d'affitto ragionevole e la sicurezza di non essere sfrattato improvvisamente; sono riuscito ad avere l'alloggio che desideravo a piano terra con un piccolo giardino utilissimo d'estate"

"la qualità dello stabile è ottima, c'è un ottimo isolamento sia termico che acustico, il rapporto con l'amministratore è ottimo, è sempre disponibile anche durante il week end"



*Il 21 settembre 2013 nell'area ex Macchiorlatti la Fondazione Monaco ha donato alla comunità l'area giochi all'interno del parco prospiciente le abitazioni realizzate dalla cooperativa G. Di Vittorio e San Pancrazio*



Il Sindaco Vincenzo Barrea con il piccolo Federico (nipote del Professor Monaco) tagliano il nastro alla cerimonia di consegna dei giochi

## Il complesso residenziale in Grugliasco

## King

**Corso Martin Luter King, 85-87-89**

36 alloggi in assegnazione permanente. La tipologia degli alloggi varia dal bilocale al quadrilocale oltre ai servizi per una superficie complessiva che varia dai 46 mq agli 70 mq.

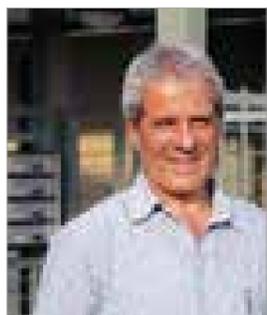
Il canone medio è pari a 330,00 euro circa incluso il box auto, più il 10% che comprende l'accantonamento per la manutenzione straordinaria e gli oneri di gestione per la Cooperativa.



**Impresa costruttrice:** Savia s.r.l.

**Progettista e Direzione lavori:** Arch. Moja Vagaggini

**Finanziamento:** Regione Piemonte piano casa:  
10.000 alloggi entro il 2012 - 1° biennio



L'impresario  
Luigi Guadagno,  
titolare dell'impresa  
SAVIA S.r.l.

La costruzione è in edilizia tradizionale con relativa autorimessa interrata. Le pareti perimetrali esterne sono a in muratura a cassa vuota con interposto isolamento termico e acustico di maggior spessore nonché di barriera al vapore; finitura esterna in mattoni lavorati faccia a vista. Il riscaldamento è ottenuto mediante l'allacciamento alla rete del teleriscaldamento, presente nel comune, e contabilizzatori individuali. La regolazione climatica degli ambienti dell'edificio è garantita da un cronotermostato ambientale elettronico settimanale; il riscaldamento avviene mediante pannelli radianti a pavimento. Sono stati inseriti i collettori solari per integrare la produzione di acqua calda sanitaria, con energia prodotta da fonti rinnovabili. I serramenti sono dotati di vetrate isolanti termoacustiche con vetro basso emissivo.

Sono stati inseriti sistemi per la riduzione dei rifiuti liquidi, nei locali destinati a bagno quali rubinetti monocomando dotati di aeratore di flusso e cassette di scarico dei wc dotate di doppio tasto. La casa è dotata di un impianto centralizzato wi-fi per l'accesso alle reti internet.



Grugliasco - Corso Martin Luther King, 85/87/89 - 23 settembre 2011, consegna alloggi.

A sinistra una nostra socia riceve le chiavi dell'alloggio, dall'allora Assessore Roberto Montà

## Il complesso residenziale in Grugliasco

## Il Borgo



**Impresa costruttrice:** Impresa Costruzioni Rosso Geom. Francesco & Figli S.p.A  
**Progettisti:** Studio Bajma Arch. Carlo Alberto Barbieri  
**Direzione lavori:** Geom. Giorgio Bajma Arch. Carlo Alberto Barbieri  
**Finanziamento:** Regione Piemonte piano casa: 10.000 alloggi entro il 2012 Delibera Consiglio Regionale n° 93 - 43238 del 20/12/2006 - 1° biennio



### VIA LEONARDO DA VINCI, 15

30 alloggi in assegnazione permanente. La tipologia degli alloggi varia dal bilocale al quadrilocale oltre ai servizi per una superficie complessiva che varia dai 46 mq agli 70 mq.

Il canone medio è pari a 333,00 euro circa incluso il box auto, più il 10% che comprende l'accantonamento per la manutenzione straordinaria e gli oneri di gestione per la Cooperativa.



Grugliasco - Via L. Da Vinci, 15  
16 aprile 2011, consegna alloggi.

In alto a destra l'ex presidente della Cooperativa Euplio Iula con il sindaco Marcello Mazzù (in allora) insieme ad alcuni assessori del comune ed al presidente di Legacoop Abitanti Piemonte Pasquale Cifani.

A sinistra la socia Daniela Crepaldi riceve le chiavi dell'alloggio.

A destra la famiglia della socia Consuelo Gervasi dopo aver ricevuto le chiavi dell'alloggio



**IL COMPLESSO DEL BORGO** si compone di 30 alloggi. La costruzione è in edilizia tradizionale con relativa autorimessa interrata. Le pareti perimetrali esterne sono a in muratura a cassa vuota con interposto isolamento termico e acustico di maggior spessore nonché di barriera al vapore; finitura esterna in intonaco.

Il riscaldamento è ottenuto mediante l'allacciamento alla rete del teleriscaldamento, presente nel comune, e contabilizzatori individuali. La regolazione climatica degli ambienti dell'edificio è garantita da un cronotermostato ambientale elettronico settimanale e dalle valvole termostatiche presenti su ogni radiatore.

Nell'alloggio vi è la presenza dell'impianto di ventilazione meccanica controllata al fine di garantire il ricambio d'aria negli ambienti domestici. I serramenti esterni sono in legno di pino con vetrocamera stratificato, interno ed esterno, basso emissivo e dotati di doppie guarnizioni.

Sono stati inseriti sistemi per la riduzione dei rifiuti liquidi, nei locali destinati a bagno quali rubinetti monocomando dotati di aeratore di flusso e cassette di scarico dei wc dotate di doppio tasto.

### ROBERTO MONTÀ

Un tempo la risposta al problema della casa poteva venire dai fondi pubblici a sostegno del reddito delle famiglie in difficoltà, oggi le risorse si sono terribilmente ridotte e dunque servono idee nuove e nuove strategie. Grugliasco ha intrapreso un cammino coraggioso prevedendo, all'interno delle linee di indirizzo per la revisione del Piano di Governo del territorio, di riservare quote rilevanti per l'edilizia sociale. Operiamo direttamente con il nostro patrimonio perché riteniamo che i Comuni possono impegnarsi autonomamente su questo fronte mettendo a disposizione immobili o aree da destinare a nuove forme di housing. Serve un tavolo di coordinamento che riunisca le istituzioni, gli operatori immobiliari e gli istituti di credito del territorio; dobbiamo creare le condizioni per avviare un mini-piano caso di livello metropolitano capace di agevolare la ripresa economica.

La nostra esperienza con la Di Vittorio è senza dubbio positiva. I cittadini soci della Cooperativa che oggi posseggono un nuovo alloggio ci riportano giudizi molto positivi sia sulla qualità degli



interventi, sia soprattutto in merito alla professionalità e competenza del personale della Cooperativa. Il futuro è rappresentato da nuovi modelli social housing. Con la Di Vittorio e la Cooperativa Sociale Il Margine portiamo avanti un progetto innovativo che prevede la nascita di un sistema di assistenza a livello condominiale. Vogliamo favorire la crescita di piccole comunità coese caratterizzate da mutuo sostegno, prestazioni socio-assistenziali di prossimità, animazione e coinvolgimento.



### FABIO BUSATTO

Fabio e la sua famiglia conoscono la Cooperativa da generazioni, i nonni abitavano nelle case della Di Vittorio in seguito vendute ai soci.

"Sono stati i miei genitori ad iscrivermi e a rinnovarmi la tessera d'iscrizione alla Cooperativa, così al momento di partecipazione al bando per l'assegnazione avevo un'anzianità di iscrizione che mi ha consentito di ottenere un alloggio in tempi brevi"

"Il fondo di solidarietà è un'ottima iniziativa non poteva non esistere all'interno di una Cooperativa come la Di Vittorio"





*Finito di stampare Novembre 2014*



**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](mailto:divittorio@coopdivittorio.it)  
[www.coopdivittorio.it](http://www.coopdivittorio.it) -  [@DivittorioCoop](https://twitter.com/DivittorioCoop)