

**Ideazione e realizzazione:** Massimo Rizzo e Sandro Baraggioli

**Hanno collaborato:** Dario Albino e Salvatore Portogallo

**Foto:** Archivio Cooperativa G. Di Vittorio, Michele D'Ottavio e Gavino Fois

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

**In copertina:** Carlotta & Vittoria

**Stampa e confezione:** Gravinese - Leini (TO)

Stampato su carta



---

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

# SOMMARIO

---

Nota metodologica	7
Lettera Massimo Rizzo	9
Lettera Pasquale Cifani	11
Lettera Giancarlo Gonella	13
Lettera Rossana Zaccaria	15
Lettera Giuseppe Di Vittorio	17
<b>LA COOPERATIVA DI VITTORIO</b>	<b>18</b>
Missione e valori	20
La storia	22
La governance e i livelli di controllo	28
Organizzazione e personale	32
<b>I NUMERI DELLA COOPERATIVA</b>	<b>36</b>
I risultati economici	38
<b>LA RESPONSABILITÀ SOCIALE DI IMPRESA</b>	<b>44</b>
Il ruolo della cooperazione e della proprietà indivisa	46
Fondi F.I.A. - l'Housing Sociale della Di Vittorio	53
Il modello Di Vittorio, gli obiettivi ed il ruolo	55
Sicurezza e convenienza dell'abitare	57
Qualità dell'abitare	58
Evoluzione della base associativa	60
Fondo di solidarietà	68
La fondazione Monaco e le borse di studio	70
Comunicare ai soci	72
<b>L'INDAGINE SUI NUOVI SOCI ASSEGNATARI</b>	<b>78</b>
Obiettivi e questionario	80
<b>LA COOPERATIVA, GLI STAKEHOLDER E IL TERRITORIO</b>	<b>92</b>
Alleanza Cooperative Italiane	94
La pubblica amministrazione	98
Terza settimana	102
Opera Barolo "Housing Giulia"	104
<b>GLI INTERVENTI</b>	<b>106</b>
CARMAGNOLA (TO) - Via Rio Tercero	108
SETTIMO TORINESE (TO) - Via Leini	110
ALBA (CN) - Viale Masera	112
BEINASCO (TO) frazione BORGARETTO - Via Giambone	114
GRUGLIASCO (TO) - Corso F.lli Cervi	116
ORBASSANO (TO) - Piazza di Spagna	118
<b>GLI OBIETTIVI</b>	<b>120</b>
Obiettivi di miglioramento al 2021	122

# NOTA METODOLOGICA

---

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

## **Il Bilancio Sociale è lo strumento con cui la cooperativa G. Di Vittorio intende:**

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

## **Nel documento si illustrano:**

- la storia e l'identità della Cooperativa, l'evoluzione della compagine associativa e dei dati economici;
- gli organi sociali e l'organizzazione interna;
- i vantaggi mutualistici ed economici dei soci della Cooperativa;
- i risultati dell'indagine sui soci che hanno avuto l'assegnazione negli ultimi quattro anni;
- gli interventi abitativi realizzati nel periodo 2014-2017;
- il ruolo della Cooperativa nella società.

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

### **Sono stati seguiti:**

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

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

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

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



## Massimo Rizzo

Presidente Cooperativa Edilizia Giuseppe Di Vittorio

**S**ono passati quasi dieci anni dalla più grande recessione dal dopoguerra in avanti in Italia, un periodo lungo e complesso caratterizzato da importanti cambiamenti all'interno delle dinamiche economiche e sociali, della composizione della popolazione. In questo contesto, dieci anni fa, abbiamo sentito la necessità di realizzare il nostro primo Bilancio Sociale, uno strumento che aveva come obiettivo quello di aiutare noi Soci a leggere quanto la nostra Cooperativa è stata in grado di realizzare tanto nella sua storia quanto più di recente, anno dopo anno e giorno dopo giorno per rilanciare i valori di coinvolgimento, solidarietà e mutualismo che caratterizzano una comunità come la nostra.

Dopo dieci anni lo scenario economico è leggermente migliorato, la disoccupazione si è ridotta, i salari e le pensioni hanno ripreso, seppur lentamente ad aumentare; ma è del tutto evidente che dopo il 2009 si è consumata una crisi epocale i cui risvolti e le cui conseguenze gravano ancora oggi sulla flebile ripresa economica e su una società sempre più atomizzata e disillusa.

La ripartenza non c'è stata, siamo in attesa di un rilancio, di un nuovo e forte ciclo economico capace di produrre e distribuire benessere ma tutti i dati evidenziano la crescita del risentimento specie da parte di chi non vede riconosciuto l'impegno, il lavoro, la fatica dell'aver compiuto il proprio compito di resistenza e di adattamento alla crisi. Come dice il Censis nel suo ultimo rapporto, andiamo da un'economia dei sistemi verso un ecosistema degli attori individuali, una società che cerca il nemico, che scarica su di esso la frustrazione, non una società che cerca compagni, individui e una prospettiva cui tendere collaborando.

La responsabilità di fenomeni di portata così ampia e la risposta a questi ricade su tutta la società, su tutte le istituzioni e su tutte le organizzazioni, compresa la nostra. La storia che ci caratterizza e identifica è quella di un movimento spontaneo di uomini e donne che insieme hanno saputo organizzarsi e farsi collettivo per vedere riconosciuto il proprio diritto non solo alla casa ma alla cittadinanza sociale, alla possibilità di costruire comunità e dare un futuro alle proprie famiglie.

Anche da noi deve ripartire l'impegno a rilanciare il nostro modello, i nostri valori e anche per questo in apertura delle sezioni del Bilancio Sociale riproponiamo gli articoli della Costituzione Italiana che sono i valori di fondo, i diritti di tutti, le regole per tutti.



## Pasquale Cifani

Presidente Legacoop Abitanti Piemonte

**L**a perdita del potere di acquisto in atto da qualche anno ha fatto sì che il termine povertà, che era quasi scomparso dal nostro lessico quotidiano, tornasse drammaticamente di attualità.

Se si considera che il "costo dell'abitare", inteso come "canone" più i costi necessari e ripetibili intesi come utenze, tasse comunali e spese condominiali, ha raggiunto dei livelli tali da limitare significativamente il reddito disponibile per i cittadini, si può affermare, con tutte le cautele del caso, che "il costo dell'abitare" è uno degli elementi che genera più povertà in questo Paese. Pertanto, uno dei beni essenziali di coesione sociale, quale la casa, rischia di non essere più nelle possibilità economiche di una parte importante di cittadini.

Le domande da porsi in questo contesto sono: "Quale ruolo le Cooperative di Abitanti devono assumere?" "Esiste ancora un ruolo da svolgere?"

È indubbio che occorre aumentare l'offerta di alloggi a costi sostenibili che siano adeguati, dignitosi e con durata dell'assegnazione per tutta la vita o per periodi molto lunghi come nel caso dell'Housing sociale in modo che chi ottiene l'assegnazione in godimento della casa possa costruire il proprio progetto di vita su elementi certi e sicuri; per cui il ruolo delle cooperative di abitanti, in questo momento della vita del Paese, è a maggior ragione necessario.

Partendo dai valori originari a cui le Cooperative, quali la Di Vittorio, si sono sempre ispirate, si può affermare che lo scopo sinora perseguito è stato quello di dare risposte ai bisogni abitativi a costi vantaggiosi per i soci rispetto ai valori di mercato. Questo scopo deve essere integrato prevedendo tutte quelle azioni, anche di natura economica, volte a far sì che chi ottiene una casa la possa mantenere. Alla luce delle predette considerazioni, visto il venir meno del Welfare pubblico, si può affermare che la Cooperativa Di Vittorio è in grado di assolvere pienamente il nuovo ruolo richiesto alle Cooperative di Abitanti, che diventa quello di svolgere tutte le azioni di integrazione, di sostituzione e di supporto, in sinergia anche con i soggetti del terzo settore e gli enti caritatevoli.

Si può affermare senza essere smentiti, che la Cooperativa Di Vittorio è una realtà tra le più importanti e dinamiche del mondo cooperativo presenti sul territorio nazionale.



## Giancarlo Gonella

Presidente Legacoop Piemonte



Oggi è diventata una ricorrenza quasi "normale" presentare un Bilancio Sociale. Non solo le cooperative, anche altre imprese si sono attrezzate per dare conto della ricaduta sociale delle loro attività.

Voglio dare atto alla cooperativa Di Vittorio di avere intrapreso questa strada oltre dieci anni fa, quando di rendicontazione sociale si cominciava appena a parlare.

Di più, nel corso di questi anni il Bilancio Sociale si è ampliato e arricchito di nuovi contenuti, in quanto è stata l'attività stessa delle cooperative a percorrere nuove strade.

Le nuove abitazioni, realizzate con impianti tecnologici e materiali all'avanguardia, hanno visto un rapporto costruttivo e costante con il territorio di riferimento, per creare il più possibile le condizioni perché il soddisfacimento di un bisogno, l'abitare, fosse anche un'esperienza di vita e di solidarietà tra i soci che entrano nella comunità della cooperativa.

La Cooperativa è sempre molto disponibile, molto attenta a considerare l'abitare, il prendere possesso di un alloggio, un insieme di opportunità e una occasione di crescita, non solo (si fa per dire) il soddisfacimento di un bisogno primario.

Anzi, in molti casi la sospirata fine di situazioni dolorose.

In queste pagine troverete sicuramente le tante iniziative che il gruppo dirigente della cooperativa, a cui va il mio apprezzamento, ha saputo portare avanti.

Essere un fattore di solidarietà, di coesione sociale per le comunità che ci ospitano, è un dovere per le cooperative.

E' un dovere che la Cooperativa svolge con successo dal 1972, quindi sono ormai numerose le generazioni che hanno potuto risolvere la loro esigenza abitativa grazie alla Di Vittorio.

Ricordo che ieri, come oggi, l'emergenza abitativa è una delle ferite aperte nel tessuto sociale della nostra città e della nostra provincia.

La Coop. Di Vittorio è nata per rispondere in modo positivo a questi problemi e attraverso i propri soci continua tuttora a svolgere al meglio questo ruolo all'interno di Legacoop Piemonte, dando lustro e buona reputazione a tutto il nostro movimento.



## Rossana Zaccaria

Presidente Legacoop abitanti

**D**opo alcuni anni di frequentazione della Cooperativa Di Vittorio, dei suoi progetti, dei suoi cantieri, delle sue assemblee, posso affermare senza incorrere nel rischio della retorica, che esistono dei tratti distintivi a cui ci si appassiona e ci si affeziona: un rapporto costante con i soci, una visione delle politiche abitative ampia e innovativa, una partecipazione vivace e convinta alla vita associativa a cui viene riconosciuto un valore di scambio tra esperienze e persone a sostegno di nuove strategie da costruire insieme.

L'assemblea annuale a cui ho partecipato quest'anno è stato un momento di rendicontazione di risultati importanti, ma anche di convivialità vera, che comunica la complessità di essere cooperativa di abitanti, dove lo scambio mutualistico è nell'assegnazione di un alloggio, ma anche nella capacità di fare comunità e di avere un impatto sul territorio grazie alle relazioni che si costruiscono.

Questa è la cifra della cooperativa, che ha saputo nei decenni accompagnare i cambiamenti nelle politiche abitative, nei bisogni dei soci, con una grande competenza sul fronte della progettazione architettonica, della tenuta del rapporto con la base sociale storica, dell'attenzione a intercettare nuovi target e nuove esigenze, della costruzione di un network ampio con il mondo degli stakeholder dell'abitare, finanziari e sociali.

Ho ricevuto attestazioni di stima del lavoro fatto dalla cooperativa nell'ambito del Fondo Investimenti per l'Abitare da parte di diversi soggetti che hanno riconosciuto la competenza operativa, la capacità di visione, la solidità.

Questo lavoro di tessitura sottile ha consentito alla cooperativa di affrontare le sfide della contemporaneità dell'abitare: una forte riduzione di politiche e risorse pubbliche da un lato, dall'altro l'avanzare di bisogni legati a nuove povertà e nuovi stili di vita.

Gli ultimi progetti sono una testimonianza di questo orientamento, all'insegna dell'inclusione sociale a vari livelli, di una composizione di leve finanziarie di diverso tipo, di sguardo ampio sulla città.

I numeri e l'approccio di questo bilancio sociale testimoniano la capacità di comprendere che l'impatto sociale rappresenta uno dei più importanti elementi di una fase storica dove il cambiamento atteso riguarda non solo la performance di uno specifico prodotto/servizio rispetto a un determinato utente/consumatore finale, ma piuttosto la costruzione di nuove condizioni di contesto politico-culturale all'interno delle quali possano trovare spazio nuove forme di economia e socialità.

L'abitare sociale rappresenta un ambito che per diverse ragioni si potrebbe definire "vocato all'impatto" perché nasce sulla base di un ben definito orientamento di innovazione di policy, in quanto opera su uno spettro ampio ed estremamente variegato di attori che, opportunamente strutturato in forma di coalizione, dovrebbe essere in grado di produrre nuove infrastrutture e servizi che si pongono in discontinuità con le politiche tradizionali dell'abitare, sia di origine pubblica che privata.

L'impatto che questo Bilancio Sociale misura può fornire indicazioni utili alla Cooperativa rispetto alla praticabilità e alla consistenza delle diverse leve attivabili, costruendo così business model adeguati per l'ultimo miglio dell'abitare sociale, ovvero la presenza di comunità di abitanti consapevoli e sostenibili in grado di dare corpo a una strategia complessiva di cambiamento sociale.

### Giuseppe Di Vittorio

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

morto a Lecco, il 3 novembre 1957  
padre della Costituente



Giuseppe Di Vittorio

“ Il diritto di associazione è senza dubbio fra i diritti fondamentali del cittadino e una delle espressioni più chiare delle libertà democratiche.

Il diritto di associazione è anzi il presidio più sicuro della libertà della persona umana, la quale tende in misura crescente a ricercare la via del proprio sviluppo, della propria difesa, e d'un maggiore benessere economico e spirituale, specialmente nella libertà di coalizzarsi con altre persone, in aggruppamenti sociali, professionali, cooperativi, politici, religiosi, culturali, sportivi e d'ogni altro genere, aventi interessi od ideali comuni od affini. (...)

Tale diritto dev'essere riconosciuto a tutti i cittadini d'ambo i sessi e d'ogni ceto sociale, senza nessuna esclusione. Tuttavia, la Costituzione non può ignorare che se il diritto di associazione dev'essere garantito ad ogni cittadino, esso ha però un valore diverso per i differenti strati sociali.

Nell'attuale sistema sociale, infatti, la ricchezza nazionale è troppo mal ripartita, in quanto si hanno accumulazioni d'immensi capitali nelle mani di pochi cittadini, mentre l'enorme maggioranza di essi ne è completamente sprovvista. In tali condizioni, è chiaro che nei naturali ed inevitabili contrasti di interessi economici e sociali sorgenti fra i vari strati della società nazionale, il cittadino lavoratore ed il cittadino capitalista non si trovano affatto in condizione di eguaglianza. Il cittadino capitalista, basandosi sulla propria potenza economica, può lottare e prevalere anche da solo, in determinate competizioni di carattere economico. Il cittadino lavoratore, invece, da solo, non può ragionevolmente nemmeno pensare a partecipare a tali competizioni. Ne consegue che per il cittadino lavoratore la sola possibilità che esista - perché possa partecipare a date competizioni economiche, senza esserne schiacciato in partenza - è quella di associarsi con altri lavoratori, aventi interessi e scopi comuni, per controbilanciare col numero, con l'associazione e con l'unità d'intenti e d'azione degli associati, la potenza economica del singolo capitalista o d'una associazione di capitalisti. ”

(Tratto dalla relazione presentata alla III Sottocommissione dell'Assemblea costituente, ottobre 1946)

# LA COOPERATIVA DI VITTORIO

## **ARTICOLO 1 DELLA COSTITUZIONE ITALIANA**

L'Italia è una Repubblica democratica, fondata  
sul lavoro.

La sovranità appartiene al popolo, che la esercita  
nelle forme e nei limiti della Costituzione.



## MISSIONE E VALORI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Museo del mutuo soccorso a Pinerolo.



**LA COOPERATIVA EDILIZIA**

"Giuseppe Di Vittorio" nasce nel 1972 dalla fusione di tante piccole cooperative a proprietà indivisa nate all'interno delle fabbriche come la ILTE, la Morando, la Comau, la Fiat. L'unione di tutte le esperienze avviate portò in dote un patrimonio di oltre 5000 iscritti. La storia della nostra Cooperativa si intreccia con le trasformazioni economiche e sociali di Torino e della sua area metropolitana, dall'apice al declino dell'industria automobilistica. I soci iniziano a progettare i primi interventi per offrire risposte certe all'emergenza abitativa di quegli anni.

**VIENE APPROVATA LA LEGGE REGIONALE N. 28 DEL 1976**

che sarà il volano per lo sviluppo delle cooperative a proprietà indivisa del Piemonte; la parte più innovativa della Legge è stata l'introduzione del fondo di rotazione derivante dall'abbattimento della rata del mutuo al 3% (a cui corrispondeva il canone) e dal successivo versamento dei canoni alla Regione, una volta terminato il mutuo, per consentire la costruzione di nuovi interventi.

**A CAVALLO TRA IL 1979 E IL 1980**

la cooperativa Di Vittorio consegna i suoi primi due interventi. 688 alloggi nella periferia nord di Torino, suddivisi tra il "villaggio uno" (448 alloggi) in via Reiss Romoli e le quattro semitorri (240 alloggi) all'ingresso della città. Le prime realizzazioni avevano premiato soluzioni essenziali anche se dalle linee architettoniche innovative, il costo dell'alloggio era mediamente il 40% in meno rispetto a quello sul libero mercato. Queste prime realizzazioni furono il chiaro segnale dell'impegno e della determinazione della Cooperativa a farsi strumento per risolvere il problema della casa

**CON L'APPROVAZIONE DEL PIANO DECENNALE NAZIONALE**

per la casa (Legge 457 del 1978), e lungo i bienni attraverso i quali si è sviluppato si apre la seconda fase dell'attività della cooperativa Di Vittorio che porterà alla realizzazione di oltre 900 alloggi, tutti situati nella prima cintura di Torino in nuove zone di espansione urbanistica: Settimo, Borgaro, Grugliasco, Collegno, Nichelino. Già nel primo biennio vengono consegnati 497 alloggi che portano il patrimonio dei soci a superare i 1000 alloggi dopo soli 10 anni dalla fondazione. La cooperativa Di Vittorio diventa il punto di riferimento per l'intera area metropolitana torinese. Lungo gli anni Ottanta inizia

**LA LEGGE 179 DEL 1992**

(denominata Botta - Ferrarini) offre alle cooperative di abitanti a proprietà indivisa la possibilità di assegnare in proprietà una parte del proprio patrimonio ai soci, a costi di bilancio, consentendo ai soci di ottenere la proprietà dell'alloggio ad un valore riferito all'anno della costruzione ed alla Cooperativa le risorse per costruire nuovi interventi.



Assemblea dei soci al Palasport di Torino il 22 ottobre 1992.

**IL 20 FEBBRAIO 1995**

viene assegnato il primo alloggio in proprietà ad un socio già assegnatario in godimento nell'intervento di Torino in Corso Allamano. Da allora sono oltre 1800 gli alloggi assegnati in proprietà.



**TRAMITE FUSIONI PER INCORPORAZIONE**

la cooperativa Di Vittorio cresce e aggrega cooperative minori sul territorio. Nel 1997 avviene la fusione con la Società Operaia (con un patrimonio di 85 alloggi nel basso Canavese e in seguito nel 2004 la fusione con la cooperativa De Gasperi (258 alloggi a Rivoli e Beinasco). In entrambi i casi l'intervento della Di Vittorio ha permesso di risolvere le sorti delle cooperative, salvaguardando il patrimonio dei loro soci, e di rilanciarne l'azione.

**REALIZZAZIONE DEL PRIMO INTERVENTO RIVOLTO AGLI ANZIANI**

la cooperativa Di Vittorio adegua la propria offerta ai bisogni emergenti di fasce di popolazione sempre più rilevanti. È il caso dell'intervento di Borgaretto, 35 piccoli alloggi a "misura d'uomo", realizzati in una zona urbanizzata opportunamente dotata di servizi di mobilità pubblica. Gli interventi hanno come obiettivo il miglioramento delle condizioni di vita per gli anziani e lo sviluppo della socialità, per queste ragioni in fase di progettazione sono stati previsti numerosi spazi



Torino, Via Reiss Romoli 1° intervento costruito dalla Cooperativa.



Manifestazione per la casa a fine anni settanta.

ripagando la fiducia dei tanti soci che hanno creduto nel progetto.



Torino, Via Stefano Tempia due delle quattro semitorri consegnate nel 1979-80.

a mutare il bisogno dei soci e con questa la domanda di alloggi. La Cooperativa segue il cambiamento attraverso progressive innovazioni nel modo di costruire e più in generale nella progettazione degli interventi. Gli interventi si riducono di portata rispetto all'inizio con una maggiore attenzione alla qualità architettonica ed urbanistica.



Grugliasco, Corso Martin Luther King 72 alloggi consegnati nel 1983.

**L'INTEGRAZIONE TRA LE RISORSE**

derivanti dal piano decennale nazionale per la casa e le politiche regionali di agevolazione per le cooperative a proprietà indivisa, consentono alla Cooperativa di crescere e di strutturarsi. Il 22 ottobre 1992 l'Assemblea plenaria della cooperativa Di Vittorio delibera l'applicazione per i soci della Legge Botta Ferrarini. È un passaggio epocale, una parte del patrimonio dell'indivisa potrà essere ceduto ai soci per concentrare le risorse sulle nuove realizzazioni facendo così fronte alla progressiva riduzione delle risorse pubbliche. Da metà anni Novanta le politiche di edilizia sociale si sviluppano attraverso bandi (contratti di quartiere, piani di recupero urbano) che presuppongono la disponibilità delle aree edificabili a carico degli operatori.



Intervento in Ciriè Via Zaffiri realizzato dalla Cooperativa Società Operaia.

comuni e zone verdi all'esterno. Borgaretto è il primo esempio di un nuovo modello di intervento che sarà in seguito replicato in altri comuni dell'area metropolitana.



Intervento in Beinasco frazione Borgaretto progettato per gli anziani.

**È L'ANNO DELLE OLIMPIADI INVERNALI DI TORINO**

la cooperativa Edilizia "G. Di Vittorio" mette a disposizione del comitato olimpico 533 posti letto per i media internazionali nell'area di più grande trasformazione urbana di Torino denominata Spina 3. Dagli inizi del 2000 la Cooperativa è protagonista, insieme ad altri operatori, di un gigantesco intervento di riordino urbanistico, destinato al recupero di un'area un tempo occupata dalle industrie pesanti torinesi. All'interno di Spina 3 la cooperativa Edilizia "G. Di Vittorio" e la cooperativa Edilizia San Pancrazio realizzano circa 1600 alloggi che già contengono principi costruttivi di eco-sostenibilità.

**LA REGIONE PIEMONTE**

lancia il Piano Casa: "10.000 alloggi entro il 2012". Il piano prevede l'erogazione di contributi per unità abitative da assegnare a cittadini in possesso dei requisiti per accedere all'edilizia sovvenzionata o all'edilizia agevolata. Attenzione particolare viene posta dal Programma nei confronti di due fasce speciali: i giovani e gli anziani.



La sede della Regione Piemonte in Piazza Castello, a Torino.

**INIZIANO LE PRIME CONSEGNE**

legate al Piano Casa regionale. La cooperativa Di Vittorio è il primo operatore a consegnare gli alloggi, 27 nuovi appartamenti nella città di Venaria. Ad oggi la Cooperativa ha realizzato, con il Piano Casa regionale, 25 interventi nell'area metropolitana di Torino per un numero complessivo 633 alloggi già consegnati ai soci. Nel prossimo futuro è prevista la consegna di ulteriori 82 alloggi.

**LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE**

diventa un principio irrinunciabile che comporta investimenti sempre maggiori in risorse, in sostenibilità promuovendo interventi edilizi capaci di coniugare le condizioni di benessere dell'abitare al rispetto degli ecosistemi e dell'ambiente. La salubrità dei materiali, lo sfruttamento degli aspetti climatici locali, l'impiego di energie rinnovabili, la riduzione dei rifiuti liquidi e la sicurezza degli edifici e degli impianti tecnologici sono componenti essenziali dei recenti progetti di edilizia residenziale.

**LA CRISI E I VINCOLI SEMPRE PIÙ STRINGENTI**

imposti dai parametri di Basilea 2 riducono la disponibilità di credito da parte degli istituti bancari. La Cooperativa percorre nuove strade stringendo accordi, siglando memorandum e contratti con i fondi immobiliari. Nel corso del 2013 la cooperativa Di Vittorio inizia a collaborare con uno dei fondi generati dalla Cassa Depositi e Prestiti per la realizzazione di un intervento nella città di Alba.

**IL PUBBLICO HA CESSATO DI FINANZIARE E PROGRAMMARE**

nuovi interventi edilizi che possano andare incontro alle necessità della "fascia grigia" di cittadini che, nel frattempo, si è ampliata ed è divenuta più scura. In questo scenario un nuovo attore ha fatto la sua comparsa: il **FIA (Fondo Investimenti per l'Abitare)**; Il Fondo, finanziato principalmente da Cassa Depositi e Prestiti e dalle Fondazioni Bancarie, mette a disposizione risorse per la realizzazione di Social Housing, con obiettivi in linea con il nostro Statuto ma con modalità differenti di gestione del Patrimonio edilizio. L'assegnazione degli alloggi, ai nostri soci, non è più solo a tempo

**L'HOUSING SOCIALE**

si amplia con l'intervento di Orbassano Arpini che unisce una architettura piacevole e diversa a costi dell'abitare contenuti anche grazie alla scelta di dotare gli alloggi di pompe di calore individuali per il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria.



Pompe di calore individuali.

**IL FUTURO**

in una prospettiva certa di diminuzione della popolazione e di un mercato del lavoro sempre più precario e mobile sarà fondamentale una nuova programmazione, da parte della Pubblica Amministrazione, di nuovi interventi da dare in godimento a canoni sostenibili, programmazione che necessariamente dovrà essere adottata dopo un attento studio che indichi dove esista il bisogno casa, che faccia della sostenibilità ambientale ed energetica dei punti fermi e che valuti i diversi operatori che si propongono anche ad una valutazione di Impatto Sociale che misuri oggettivamente il merito della spesa pubblica.



Con l'edificazione della Torre Antonino Monaco viene realizzato il palazzo residenziale più alto di Torino, elemento caratterizzante del volto nuovo di una città in trasformazione.



Visita notturna della Torre Antonino Monaco.

**LA COOPERATIVA DI VITTORIO**

consapevole delle difficoltà di numerose famiglie a sostenere le spese di tutti i giorni, decide di istituire il **FONDO DI SOLIDARIETÀ** per aiutare i soci ad attraversare una fase di difficoltà offrendo un aiuto solidale nello spirito della mutualità Cooperativa. Il Fondo è costituito dal versamento mensile di 2 euro da parte di ogni socio assegnatario, raddoppiato attraverso il contributo della Cooperativa e ogni anno offre un sostegno concreto per le spese legate alle utenze domestiche, generi di prima necessità, cure mediche e sanitarie, medicinali e spese scolastiche per la scuola dell'obbligo.



L'allora presidente della Regione Mercedes Bresso con il Sindaco Nicola Pollari consegnano le chiavi alla socia Sara D'Amore del primo intervento realizzato con il "Piano Casa - 10.000 alloggi entro il 2012".



Particolari dei locali tecnici in edifici della Cooperativa.



Alba (CN) Via Maserà, vista di parte del Piano edilizio in cui verrà realizzato l'intervento di Housing Sociale finanziato dai fondi immobiliari.

indeterminato e passa anche a lungo termine (da 13 a 20 anni) con l'opzione di acquisire la proprietà dell'alloggio al termine dell'assegnazione in godimento ad un valore già definito oggi per allora. Inoltre questi alloggi non sono più di proprietà della Cooperativa che contrattualmente li gestirà per la durata stabilita. A settembre 2015 vengono consegnati i primi alloggi ad Alba (CN) realizzati in Housing Sociale.



Un momento della preparazione alla consegna degli alloggi ad Alba, viale Maserà.

Tale soluzione, insieme alla scelta di usare piani cottura ad induzione, consente di non avere più necessità del gas e quindi una **bolletta in meno**.



Particolare Orbassano Arpini.

La Regione Piemonte ha iniziato un percorso, condiviso con tutti gli attori interessati, sul welfare abitativo che dovrebbe portare in un futuro prossimo ad una nuova programmazione che vedrà al centro dell'operazione l'**abitante**.



Documento Regione Piemonte.



## LA GOVERNANCE E I LIVELLI DI CONTROLLO

Seguendo la regolamentazione delle società cooperative, anche la Di Vittorio garantisce la partecipazione dei soci ai processi decisionali ed agli organi di controllo che regolano il governo della società. La struttura della società cooperativa è composta dall'Assemblea dei Soci, dal Consiglio di Amministrazione, dal Presidente del Consiglio di Amministrazione e dal Collegio Sindacale.

L'Assemblea dei Soci rappresenta la totalità di soci ed è l'organo di indirizzo e deliberazione della Cooperativa. In relazione all'oggetto delle deliberazioni, l'Assemblea può essere ordinaria o straordinaria. Quella ordinaria delibera a maggioranza assoluta, approva il bilancio di esercizio, nomina il Consiglio di Amministrazione ed il Collegio Sindacale determinandone com-

pensi e responsabilità, approvando inoltre i Regolamenti che disciplinano i rapporti con i soci. Le modifiche dello Statuto e lo scioglimento della Società sono invece prerogativa dell'Assemblea Straordinaria, che delibera a maggioranza assoluta ed è valida, in seconda convocazione con la presenza di almeno un ventesimo più uno dei voti.

Il Consiglio di Amministrazione ha scadenza triennale ed ha il compito di sovrintendere il buon funzionamento della società. Tra i suoi compiti la redazione del Bilancio e dei Regolamenti e l'esecuzione delle Deliberazioni dell'Assemblea. Il Consiglio nomina il Presidente, che ha la rappresentanza legale della Società, ed i Vice Presidenti, che lo sostituiscono in caso di assenza.

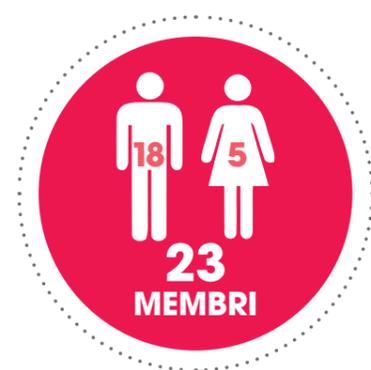
Il Collegio Sindacale vigila sull'osservanza della Legge e dello Statuto e sulla corretta ammini-



Il Consiglio di Amministrazione in carica per il triennio giugno 2018 - giugno 2021 nella foto partendo da sinistra in piedi: Fulvio Rovelli, Marco Rizzo, Salvatore Cantore, Giuseppe Fortino, Oranzo De Padova, Pasquale Cifani, Rossana Zaccaria (Presidente Legacoop Abitanti), Roberto Coda (Sindaco), Egidio Giannico, Pierfranco Risoli (Sindaco), Alessandra Monaco, Loredana Agati, Roberta Caldera, Paola Viggiani, Luigi Pispisa, Mario Cravetta, Vito Colotti, Davide Del Forno, Rocco Susa, Graziella Mercuri, Sabato Fierro, Giovanni Iacovelli, Massimo Rizzo, Salvatore Portogallo, Francesco Lizzi, Barbara Tirone (Sindaco), assente: Mercurio Delfino.

strazione della Società, partecipa ai Consigli di amministrazione ed alle Assemblee. I Soci prendono parte alla gestione della Cooperativa attraverso la partecipazione alle Assemblee Generali e Separate. Per garantire una maggiore rappresentatività ai territori, la Cooperativa "Di Vittorio" è strutturata in quattro Sezioni Soci:

- sezione Soci Torino - che comprende tutto il territorio urbano della Città;
- sezione Soci Nord - costituita dai comuni di Borgaro Torinese, Caselle, Cirié, Chieri, Druento, Leini, San Maurizio e Settimo Torinese;
- sezioni Soci Sud - costituita dai comuni di Alba, Beinasco, Carmagnola, Moncalieri, Nichelino, Orbassano, Pinerolo, Rivalta Torinese, Trofarello, Volvera e Villanova d'Asti;
- sezione Soci Ovest - costituita dai Comuni di Collegno, Grugliasco, Rivoli e Venaria.



Sezione Soci ad Orbassano, nella foto al centro uno dei soci storici di Orbassano, Gaetano Sessa.

La Cooperativa ha adottato il sistema delle Assemblee Separate per garantire una maggiore partecipazione ai soci. Le Assemblee Separate nominano i propri Delegati in Assemblea Generale, garantendo l'adeguata rappresentanza delle minoranze in seno ad ogni Sezione secondo il principio di 1 rappresentante ogni 50 soci. Ogni socio ha diritto ad un voto a prescindere dalla quota societaria, ogni Assemblea Separata elegge il Consiglio Direttivo della Sezione soci il cui compito è di informare i soci ed organizzare le Assemblee. I Segretari delle Sezioni partecipano, inoltre, alle adunanze del Consiglio di Amministrazione, rappresentando un'ulteriore funzione di raccordo tra le Sezioni e l'organo esecutivo.

L'importanza di una corretta gestione amministrativa, contabile ed organizzativa va considerata una priorità per la Cooperativa "G. Di Vittorio". In questo senso intervengono tre diversi livelli di controllo che periodicamente si occupano di valutare il rispetto della Legge ed i principi di mutualità, oltre all'adeguatezza e la correttezza dei bilanci.

- Il controllo sulla gestione aziendale è svolto dal Collegio Sindacale, che vigila sull'osservanza della Legge e dello Statuto e sul rispetto dei principi di corretta Amministrazione. Eletto ogni triennio, è composto da professionisti di riconosciuta esperienza e competenza, ognuno dei quali è iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili e svolge la propria attività professionale autonomamente rispetto all'impegno specifico che lo lega alla Cooperativa.
- Il controllo sulla correttezza del Bilancio civilistico viene effettuato da parte di una società di Revisione e Certificazione di bilancio iscritta al registro della CONSOB e della Legacoop, ai sensi della legge n°59 del 1992. L'incarico viene attribuito dai soci in Assemblea Generale e solo ad essa la società di certificazione può rispondere. Attualmente la società incaricata è Aleph Auditing.
- La vigilanza da parte di LegaCoop è una verifica a cui è annualmente soggetta la cooperativa Edilizia "G. Di Vittorio" e garantisce attenzione e una valutazione rigorosa dell'osservanza dei requisiti fondativi di mutualità presenti in Statuto, stabilendo ed accertando l'effettiva presenza della mutualità. La vigilanza è effettuata da un Revisore incaricato dall'Associazione di appartenenza. Il Ministero può sempre incaricare un suo revisore per un'ulteriore verifica ed in particolare è obbligato a farlo quando vi è una segnalazione da parte del revisore dell'Associazione.



il Collegio sindacale da sinistra Dott. Pierfranco Risoli (Presidente), Dott.ssa Barbara Tirone e Dott. Roberto Coda.

Certificazione di Bilancio.

Dott.ssa Roberta Schianchi senior manager della società Aleph Auditing.



Momento della raccolta della presenza dei soci all'Assemblea separata sezione ovest del giugno 2014.

Assemblea generale del giugno 2018.



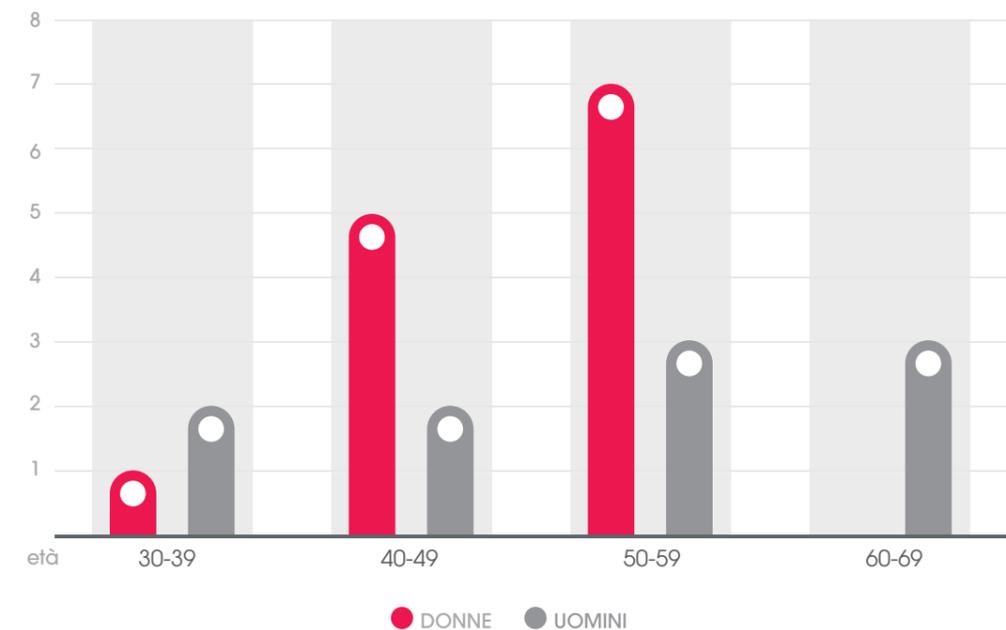
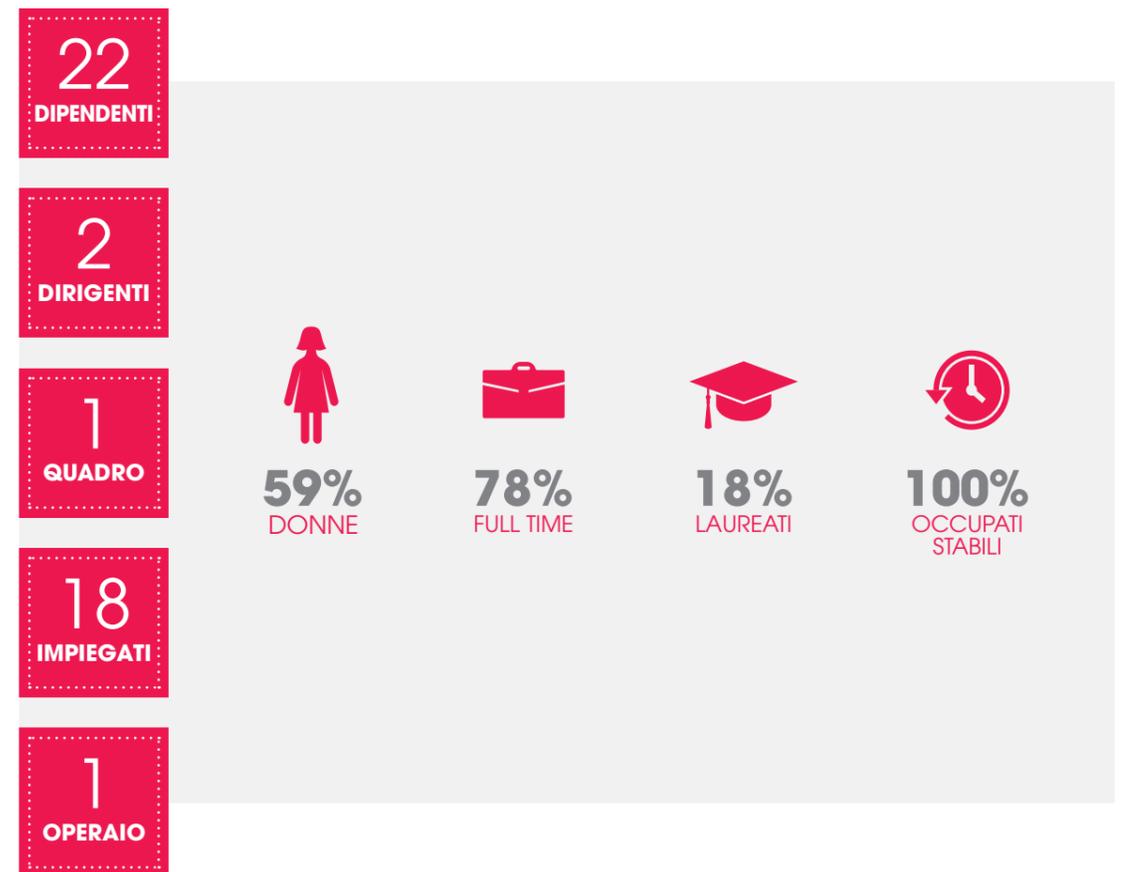
# ORGANIZZAZIONE E PERSONALE



Il Personale della Cooperativa

La crescita della Cooperativa "G. Di Vittorio" negli ultimi anni, a livello di dimensioni e di investimenti, ha avuto come diretta conseguenza una riorganizzazione interna che ne supportasse la nuova realtà. Se nei primi anni i dipendenti della Cooperativa erano gli stessi soci, che prestavano il proprio contributo in maniera volontaria, con il passare del tempo è stato necessario introdurre risorse sempre più qualificate per restare al passo con l'evoluzione sempre più complessa della cooperativa. La politica retributiva adottata tiene conto della capacità del lavoratore e, allo stesso tempo, dimostra una certa flessibilità per quanto riguarda l'orario di lavoro, esigenze particolari dovute ad esempio alla presenza di figli in età scolastica o neces-

sità specifiche di assistenza. La Cooperativa viene incontro ai bisogni dei propri dipendenti compatibilmente con la necessità di garantire continuità ed efficienza ai servizi offerti. Questa flessibilità ha permesso una riorganizzazione dell'orario del processo lavorativo, ora svolto in orario continuato dalle 9.00 alle 18.30, consentendo un'ampia finestra per poter accedere ai servizi offerti dalla Cooperativa. I dipendenti della cooperativa (ad agosto 2018) sono ventidue, di cui tredici donne e nove uomini, l'età media è di cinquant'anni e la fascia di età più rappresentata è quella compresa tra i 50 ed i 59 anni. Oltre il 90% dei dipendenti ha un diploma di scuola media superiore ed il 18% ha conseguito una laurea.





L'architetto Graziella Mercuri.

I differenziali retributivi all'interno della Cooperativa sono contenuti entro il rapporto di 1/5 tra la retribuzione massima lorda più elevata e quella minore e si riduce a quasi 1/3 considerando le retribuzioni nette, rapporto che, considerando le differenti mansioni ed esperienza, rientra tra i parametri più bassi di differenziale. La struttura organizzativa è suddivisa a livello funzionale in tre grandi aree:

- Progettazione di nuovi interventi e programmazione delle opere di manutenzione del patrimonio costruito
- Gestione dei rapporti con i Soci
- Amministrazione e l'organizzazione dell'impresa Cooperativa

**PROGETTAZIONE DI NUOVI INTERVENTI E PROGRAMMAZIONE DELLE OPERE DI MANUTENZIONE DEL PATRIMONIO COSTRUITO**

La Cooperativa si occupa della programmazione dei nuovi interventi partendo dalle possibili forme di contributo, pubblico o privato, necessari per avere canoni sostenibili economicamente per i nostri soci. L'ufficio preposto, una volta reperiti i finanziamenti, si occupa di

tutte le fasi propedeutiche affinché il nuovo intervento possa essere realizzato. La progettazione dei nuovi interventi è, solitamente, affidata a soggetti esterni qualificati aventi rapporti strutturati e di lunga consuetudine con la Cooperativa, all'Ufficio Tecnico è affidato il controllo e il coordinamento dell'attività di questi ultimi.

Se progettazione e realizzazione di opere ed interventi viene affidata a soggetti esterni qualificati, l'Ufficio Tecnico della Cooperativa si occupa del controllo e del coordinamento dell'attività di tutte le manutenzioni. La manutenzione ordinaria è demandata ad un socio-responsabile che, in coordinamento con il Consigliere di zona, ricerca le soluzioni economicamente più vantaggiose per gli interventi di minore portata. Per quanto riguarda, invece, la manutenzione straordinaria, l'intervento dell'Ufficio Tecnico è diretto: individuato il problema, viene scelta l'impresa che si occuperà della realizzazione della manutenzione seguendo direttamente le lavorazioni con i tecnici della cooperativa.

**GESTIONE DEI RAPPORTI CON I SOCI**

L'Ufficio Soci è l'interfaccia tra i singoli soci e la Cooperativa "G. Di Vittorio", si occupa sia della iscrizione di nuovi soci fornendo loro le informazioni necessarie per accedere ai servizi della Cooperativa e sia delle necessità che vengono segnalate dai soci assegnatari che

possono riguardare problematiche inerenti la vita condominiale e/o le segnalazioni di interventi di piccola manutenzione, che in accordo con l'ufficio tecnico, definisce il programma di intervento. La crescita della Cooperativa e la crisi economica hanno reso necessario strutturare all'interno dell'Ufficio Soci una figura che si occupa di gestire le morosità dei soci e le conseguenti soluzioni da adottare avendo come principio che la cooperativa le case le assegna e non le toglie. Negli ultimi anni è stato potenziato il servizio di service desk della Segreteria, in modo da poter rendere più puntuale la comunicazione sulla realizzazione degli interventi, l'avanzamento dei lavori e la consegna dei nuovi alloggi. Un apposito ufficio, inoltre, si occupa della fatturazione verso i soci assegnatari, la raccolta dei dati sui pagamenti ed il monitoraggio delle scadenze.

**AMMINISTRAZIONE E ORGANIZZAZIONE DELL'IMPRESA COOPERATIVA**

I numeri della Cooperativa comportano un onere importante per la stessa per quanto riguarda l'Amministrazione. A questi uffici compete la responsabilità di comunicare al Consiglio di Amministrazione ed all'Assemblea dei soci tutte le informazioni necessarie che possano permettere un'analisi sull'effettivo andamento della cooperativa. Con la collaborazione di professionisti esterni, la Cooperativa "Di Vittorio" si occupa della redazione del bilancio e delle relative documentazioni fiscali, oltre alle implementazioni del software gestionale in modo da renderlo più semplice e fruibile anche per altre cooperative di abitanti.

Ufficio dei rapporti con i soci, dall'alto a sinistra Mario Cravetta, Mauro Ventura, Rocco Susa, Marco Rizzo e Davide Del Forno.



Loredana Agati e Erika Gamba ufficio assegnazione alloggi.



Da sinistra: Silvia Madonna, Laura Zimmardi, Irene Fortino e Elisa Santomarro, contabilità.

Giorgia Balestra e Cinzia Parisio, fatturazione attiva.



Salvatore Portogallo e Roberto Caldera, bilancio e fiscalità.



# I NUMERI DELLA COOPERATIVA

## ARTICOLO 3 DELLA COSTITUZIONE ITALIANA

Tutti i cittadini hanno pari dignità 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 RISULTATI ECONOMICI

## CONTO ECONOMICO

La rendicontazione economica si pone l'obiettivo di individuare una serie di indicatori, utili a fornire una rappresentazione dell'attività della Cooperativa soprattutto sotto il profilo quantitativo. In questa sezione del Bilancio Sociale si procede all'illustrazione del Conto Economico e all'analisi della creazione e distribuzione del Valore Aggiunto. Il parametro del Valore Aggiunto misura la ricchezza prodotta dall'azienda nell'esercizio, con riferimento agli interlocutori (stakeholder), che partecipano alla sua distribuzione. I dati utilizzati sono quelli del bilancio civilistico, depositato alla Camera di Commercio di Torino, redatto nel rispetto delle norme civilistiche e fiscali, verificato dagli organi di controllo e certificato ai sensi della Legge 59/1992. La struttura e la composizione del bilancio d'esercizio sono stati modificati dal D. Lgs. 139/2015, che ha altresì aggiornato alcuni criteri di valutazione. Pertanto sia l'esercizio 2015 sia l'esercizio 2014 sono stati riclassificati al fine di rendere i dati comparabili per il quadriennio in esame.

	2017	2016	2015	2014
<b>A) Valore della produzione:</b>				
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	8.328.552	7.644.378	7.573.467	7.465.605
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	721	1.922.615	3.743.104	2.460.173
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	42.059	23.911	18.717	15.933
5) altri ricavi e proventi	20.424.117	12.539.313	7.468.759	7.285.876
<b>Totale valore della produzione</b>	<b>28.795.449</b>	<b>22.130.217</b>	<b>18.804.047</b>	<b>17.227.587</b>
<b>B) Costi della produzione:</b>				
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	75.486	78.614	70.637	63.245
7) per servizi	21.513.715	15.081.183	11.475.333	9.668.911
8) per godimento di beni di terzi	136.457	109.524	95.282	76.435
9) per il personale	1.589.613	1.563.841	1.424.535	1.210.032
10) ammortamenti e svalutazioni	837.033	490.302	461.322	530.474
12) accantonamenti per rischi	102.264	0	0	0
13) altri accantonamenti	964.489	965.582	942.962	1.109.992
14) oneri diversi di gestione	1.365.991	1.038.914	1.823.746	1.834.519
<b>Totale costi della produzione</b>	<b>26.585.048</b>	<b>19.327.960</b>	<b>16.293.817</b>	<b>14.493.608</b>
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	2.210.401	2.802.257	2.510.230	2.733.979

<b>C) Proventi e oneri finanziari:</b>				
15) proventi da partecipazioni	19.077	20.447	11.467	15.871
16) altri proventi finanziari	61.642	70.666	49.668	97.723
17) interessi e altri oneri finanziari	1.980.191	2.022.575	2.042.226	2.216.051
17-bis) utili e perdite su cambi	0	0	0	0
<b>Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17)</b>	<b>-1.899.472</b>	<b>-1.931.462</b>	<b>-1.980.911</b>	<b>-2.102.457</b>
<b>D) Rettifiche di valore di attività finanziarie:</b>				
18) rivalutazioni	0	0	0	0
19) svalutazioni	52.442	650.767	81.550	24.794
<b>Totale delle rettifiche di valore di attività finanziarie (18 - 19)</b>	<b>-52.442</b>	<b>-650.767</b>	<b>-81.550</b>	<b>-24.794</b>
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	258.487	220.028	447.769	606.728
<b>20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>				
Imposte correnti (IRAP)	68.402	67.224	49.552	57.413
<b>21) Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>190.085</b>	<b>152.804</b>	<b>398.217</b>	<b>549.315</b>

## DETERMINAZIONE DEL VALORE AGGIUNTO

Il processo di calcolo, basato sugli standard di rendicontazione previsti dal Gruppo di Studio per il Bilancio Sociale (GBS) e sui riferimenti normativi in materia, riclassifica i dati del conto economico, in modo da evidenziare la produzione e la successiva distribuzione del Valore Aggiunto agli stakeholder di riferimento. La creazione e distribuzione del Valore Aggiunto evidenziano l'apporto dell'attività della Cooperativa alla struttura socio-economica del territorio e la ripartizione delle risorse tra i portatori di interesse.

**Il Valore Aggiunto è una grandezza economica che deriva dalla riclassificazione del Conto Economico. Per Valore Aggiunto si intende la differenza tra il valore economico generato dall'azienda ed i costi sostenuti per l'acquisizione di beni e servizi. È in sostanza il parametro che misura la "ricchezza" creata dall'azienda nello svolgimento della sua attività.**

**Il Valore Aggiunto caratteristico lordo** è dato dalla differenza tra i ricavi e i consumi intermedi, ossia i costi che non costituiscono remunerazione per gli interlocutori interni all'organizzazione (come il personale, i Soci o la Pubblica Amministrazione) e non vanno a favore del mondo associativo o della collettività.

**Il Valore Aggiunto globale lordo** è dato dalla somma tra il Valore Aggiunto caratteristico lordo e le componenti straordinarie. Al fine di fornire l'apporto della componente straordinaria, sono state considerate tutte le voci rientranti in tale categoria nonostante dal punto di vista civilistico il D. Lgs. 139/2015, tra le altre cose, abbia abolito la relativa indicazione.

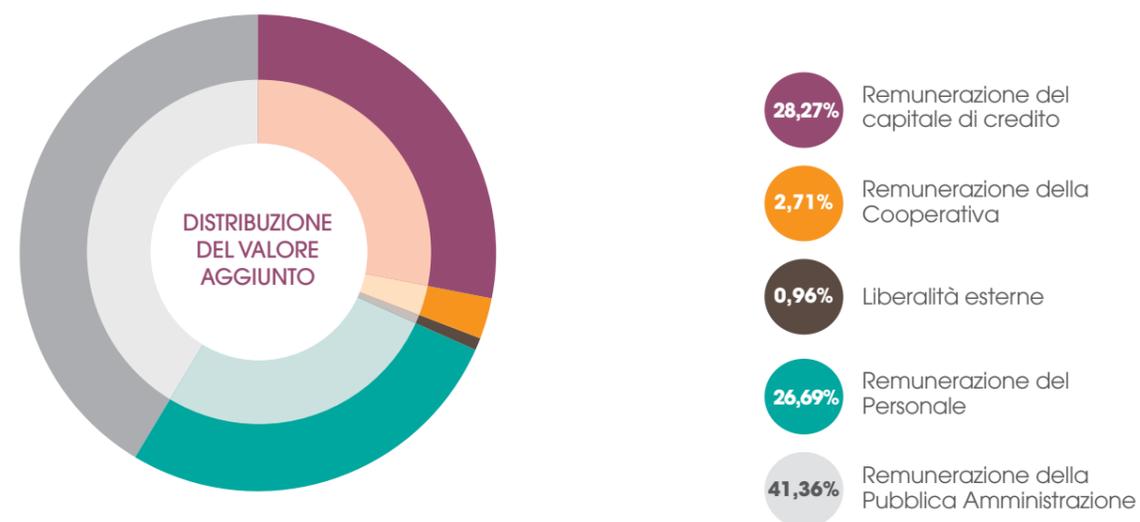
**Il Valore Aggiunto globale netto** si ottiene sottraendo gli ammortamenti al Valore Aggiunto globale lordo. Vista la natura di Cooperativa, si precisa che, nella composizione dei ricavi, sono compresi i contributi in conto esercizio.

	2017	2016	2015	2014
<b>A) Valore della produzione</b>				
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	8.328.552	7.644.378	7.573.467	7.465.605
Variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti (e merci)	721	1.922.615	3.743.104	2.460.173
Altri ricavi e proventi	20.087.223	12.048.330	6.888.784	6.845.769
<b>Ricavi della produzione tipica</b>	<b>28.416.496</b>	<b>21.615.323</b>	<b>18.205.355</b>	<b>16.771.547</b>
<b>B) Costi intermedi della produzione</b>				
Consumi di materie prime	75.486	78.614	70.637	63.245
Costi per servizi	18.596.579	12.429.105	9.251.739	7.650.755
Costi per godimento di beni di terzi	136.457	109.524	95.282	76.435
Accantonamenti per rischi	102.264	0	0	0
Altri accantonamenti	964.489	965.582	942.962	1.109.992
Oneri diversi di gestione	939.304	711.994	783.628	754.952
<b>Costi intermedi della produzione</b>	<b>20.814.579</b>	<b>14.294.819</b>	<b>11.144.248</b>	<b>9.655.379</b>
<b>VALORE AGGIUNTO CARATTERISTICO LORDO</b>	<b>7.601.917</b>	<b>7.320.504</b>	<b>7.061.107</b>	<b>7.116.168</b>
<b>C) Componenti accessori e straordinari</b>				
<b>+/- Saldo gestione accessoria</b>	<b>28.277</b>	<b>-559.654</b>	<b>-20.235</b>	<b>88.800</b>
Ricavi accessori	80.719	91.113	61.315	113.594
- Costi accessori	52.442	650.767	81.550	24.794
<b>+/- Saldo componenti straordinari</b>	<b>-249.907</b>	<b>297.282</b>	<b>197.818</b>	<b>-143.285</b>
Ricavi straordinari	378.953	514.894	598.692	456.040
- Costi straordinari	628.860	217.612	400.874	599.325
<b>VALORE AGGIUNTO GLOBALE LORDO</b>	<b>7.380.287</b>	<b>7.058.132</b>	<b>7.238.690</b>	<b>7.061.683</b>
- Ammortamenti della gestione per gruppi omogenei di beni	375.272	333.763	223.415	61.743
<b>VALORE AGGIUNTO GLOBALE NETTO</b>	<b>7.005.015</b>	<b>6.724.369</b>	<b>7.015.275</b>	<b>6.999.940</b>

	2017	2016	2015	2014
<b>A - Remunerazione del personale</b>	<b>1.869.811</b>	<b>1.838.789</b>	<b>1.649.233</b>	<b>1.362.730</b>
<b>Personale non dipendente</b>	<b>280.198</b>	<b>274.948</b>	<b>224.698</b>	<b>152.698</b>
compensi amministratori, sindaci e revisori	280.198	274.948	224.698	152.698
<b>Personale dipendente</b>	<b>1.589.613</b>	<b>1.563.841</b>	<b>1.424.535</b>	<b>1.210.032</b>
a) remunerazioni dirette	1.223.382	1.209.993	1.077.891	888.504
b) remunerazioni indirette	366.231	353.848	346.644	321.528
<b>B - Remunerazione della Pubblica Amministrazione</b>	<b>2.897.454</b>	<b>2.640.275</b>	<b>2.853.596</b>	<b>2.773.051</b>
Rivalutazioni Legge Regionale 28/76	2.636.938	2.377.130	1.998.896	1.865.458
Imposte dirette	68.402	67.224	49.552	57.413
Imposte indirette	192.114	195.921	805.148	850.180
<b>C - Remunerazione del capitale di credito</b>	<b>1.980.191</b>	<b>2.022.575</b>	<b>2.042.226</b>	<b>2.216.051</b>
Oneri per capitali a lungo termine	0	0	0	0
Soci finanziatori	500.757	530.457	538.575	546.612
Banche (mutui)	1.479.434	1.492.118	1.503.651	1.669.439
<b>D - Remunerazione del capitale di rischio</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Dividendi (utili distribuiti alla proprietà)	0	0	0	0
<b>E - Remunerazione della Cooperativa</b>	<b>190.085</b>	<b>152.804</b>	<b>398.217</b>	<b>549.315</b>
+/- Variazioni riserve	0	0	0	0
<b>F - Liberalità esterne</b>	<b>67.474</b>	<b>69.926</b>	<b>72.004</b>	<b>98.794</b>
<b>VALORE AGGIUNTO GLOBALE NETTO</b>	<b>7.005.015</b>	<b>6.724.369</b>	<b>7.015.276</b>	<b>6.999.941</b>

## ANALISI DELLA DISTRIBUZIONE DEL VALORE AGGIUNTO

Il Valore Aggiunto globale netto rappresenta il risultato dell'attività della Cooperativa, secondo una riclassificazione, che suddivide convenzionalmente i nostri stakeholder in due grandi categorie: i soggetti che hanno contribuito a creare, in modo "diretto", la ricchezza, quali: soci assegnatari, imprese realizzatrici delle opere, fornitori di servizi, ecc. collocati nel prospetto di determinazione del Valore Aggiunto, e i soggetti destinatari della ricchezza prodotta. Il Valore Aggiunto distribuito dalla Cooperativa G. Di Vittorio nel corso dell'esercizio 2017 è pari ad euro 7.005.015.



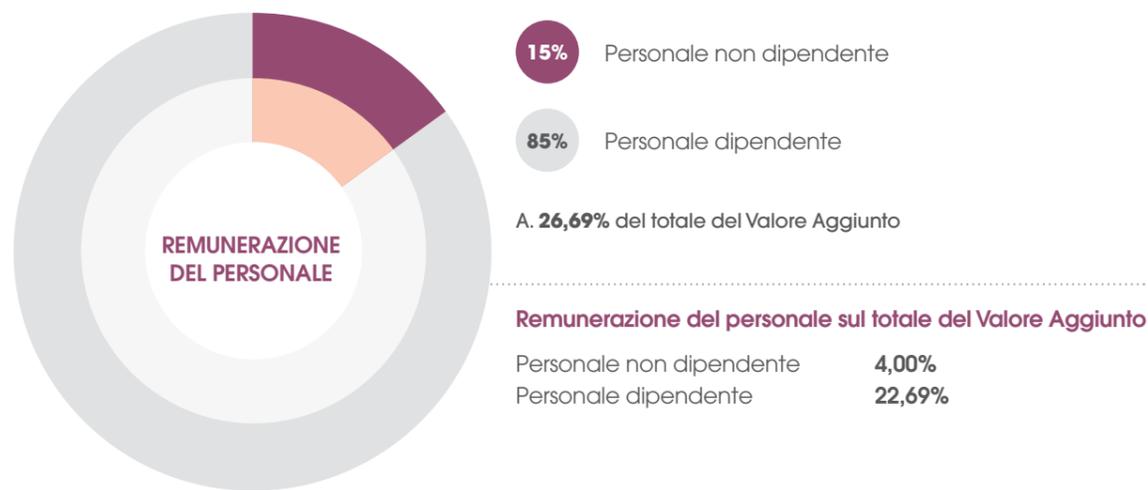
Nel grafico seguente viene presentata la distribuzione del Valore Aggiunto in termini percentuali.

## DISTRIBUZIONE DEL VALORE AGGIUNTO

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

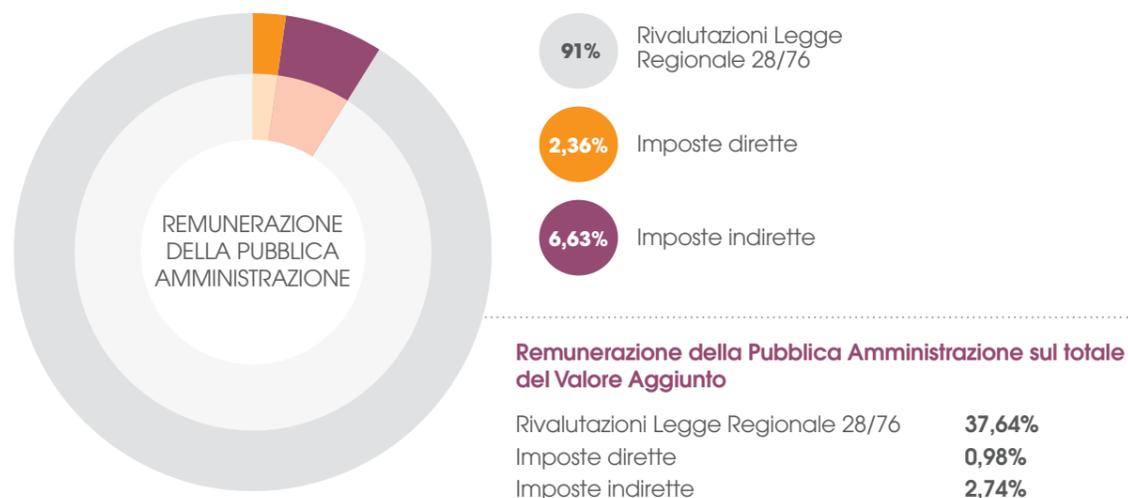
### REMUNERAZIONE DEL PERSONALE

Al personale dipendente e ai collaboratori viene distribuito il 26,69% del Valore Aggiunto, che rappresenta la parte necessaria a mantenere l'organizzazione tecnica e amministrativa della Cooperativa, funzionale al raggiungimento degli obiettivi. L'85% dell'importo complessivo è distribuito al personale dipendente. Il restante 15% va al personale non dipendente e rappresenta il compenso degli amministratori, sindaci e revisori della Cooperativa.

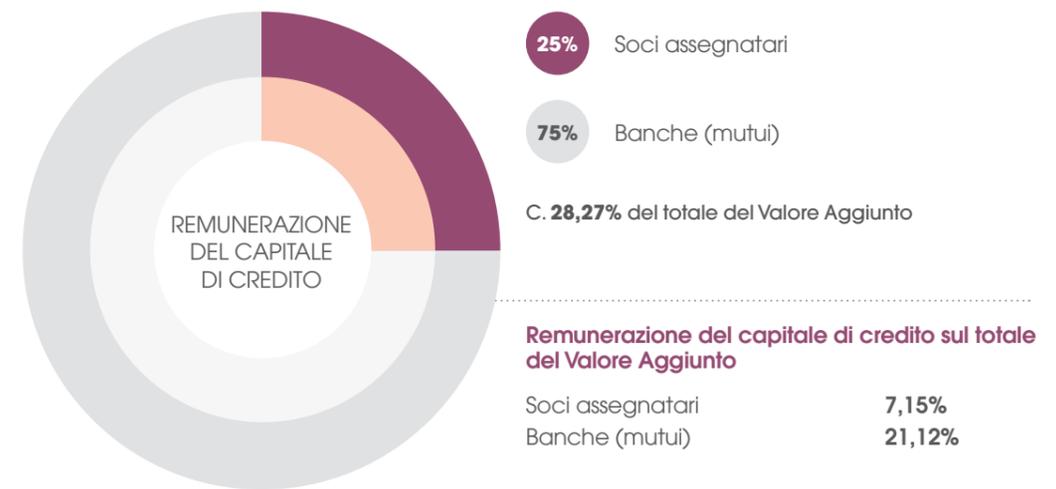


### REMUNERAZIONE DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE

In questa voce è stato evidenziato il carico fiscale diretto, pari, nel 2017, a circa euro 261 mila e le quote di canone versate alla regione Piemonte in osservanza alla Legge Regionale n. 28 del 1976 pari ad euro 2.637 mila nel 2017 corrispondente nel complessivo al 41,36 % del Valore Aggiunto. Le imposte dirette negli ultimi anni hanno subito incrementi e decrementi dettati principalmente dalle modifiche portate sulla tassazione della prima casa (IMU- TASI). Dal 2016, in seguito all'esenzione IMU/TASI, tale carico è decrementato dal momento in cui vi è stata piena equiparazione al trattamento "prima casa" anche per gli alloggi della cooperativa assegnati ai soci quale abitazione principale. L'importo versato alla Regione Piemonte, relativo ai canoni di godimento, cresce nel tempo in modo diretto rispetto alla diminuzione dei versamenti alle banche per i mutui.



### REMUNERAZIONE DEL CAPITALE DI CREDITO



L'importo più significativo è rappresentato dagli oneri relativi ai mutui accesi con gli Istituti di credito pari a circa euro 1.200 mila, diminuiti del 32% rispetto al 2014 dovuta in parte all'estinzione di alcuni mutui ed in parte ai minori tassi d'interesse. Nel quadriennio in oggetto, agli istituti di credito tra quota capitale ed interessi sono stati versati circa euro 30 milioni. Ai soci assegnatari arriva l'11% del Valore Aggiunto complessivo, tramite la remunerazione del Fondo di Mutualità che è stabilita nella misura del 2,5% annua. Tale importo nel 2017 è stato pari a circa euro 500 mila.

### REMUNERAZIONE DELLA COOPERATIVA

La distribuzione del Valore aggiunto alla Cooperativa si crea patrimonializzando la stessa attraverso l'accantonamento a Riserve Indivisibili degli avanzi di gestione. La Riserva legale della Cooperativa è indivisibile ai sensi e per gli effetti dell'art. 12 della legge 16 dicembre 1977 n° 904 ed ha accolto la totalità degli utili maturati al netto di quanto devoluto al fondo mutualistico per la promozione e lo sviluppo della cooperazione. Gli avanzi di gestione nel quadriennio in oggetto sono stati pari ad euro 1.290 mila. Ai soci che detengono il capitale sociale della Cooperativa non si distribuiscono utili o dividendi.

### LIBERALITÀ ESTERNE

Evidenzia il sostegno ad attività sociali, culturali, sportive, partecipazione a manifestazioni ed eventi della comunità di riferimento. Nel quadriennio l'ammontare delle liberalità esterne erogate è stato pari ad oltre euro 308 mila.

# LA RESPONSABILITÀ SOCIALE DI IMPRESA

## **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.



## IL RUOLO DELLA COOPERAZIONE E DELLA PROPRIETÀ INDIVISA

La crisi economica che negli ultimi anni ha coinvolto l'intera realtà mondiale non ha certamente risparmiato l'Italia. Il calo della produzione e degli investimenti ha finito per ripercuotersi anche sull'industria edilizia e sulla realtà abitativa degli italiani, acuendo le disparità sociali tra chi aveva la disponibilità economica per l'acquisto di una casa e chi viveva in situazioni più precarie. In questo orizzonte, il ruolo delle cooperative, in particolare della "G. Di Vittorio", si è rivelato fondamentale per evitare un ulteriore scollamento tra le fasce di reddito a livello sociale.

Rispetto ad altre realtà a livello europeo, il panorama abitativo nazionale è sempre stato contraddistinto da un'elevata quota di cittadini proprietari di abitazione (fino ad arrivare a circa il 70%) e da una bassa disponibilità di alloggi di edilizia pubblica, questa situazione ha creato delle zone d'ombra nel mercato in cui le cooperative hanno saputo inserirsi per arginare la crescita delle disparità sociali. Motore della crescita di un "nuovo" modo di concepire la situazione abitativa, la Cooperativa "G. Di Vittorio" è stata in grado di

dare risposte certe in un momento di difficoltà. Il 71% della spesa complessiva in edilizia agevolata in Piemonte è stata realizzata da cooperative di abitazione; il 34% nell'ambito dell'area metropolitana di Torino e il 32% nel resto della provincia è stato realizzato dalla Cooperativa G. Di Vittorio. Il ruolo della Cooperativa non si riduce, però, solamente a quello di supporto alla domanda di abitazioni per coloro che si trovano in una situazione di stallo tra l'edilizia pubblica e ciò che offre il mercato, ma ha valenze che vanno al di là della mera situazione abitativa.

Gli investimenti nelle nuove realizzazioni consentono la crescita dell'indotto dell'industria edilizia ed externalità positive sull'ambiente sociale, contribuendo a ricreare le condizioni di uno sviluppo urbano in equilibrio tra efficienza e coesione, contribuendo al mantenimento di un mix sociale ed evitando le sperequazioni tra centro e periferie. Inoltre, l'aumento del numero di cittadini di origine straniera assegnatari di abitazione, contribuisce, essendo accompagnati e seguiti, a creare condizioni integrative e di promozione sociale.

Intervista a **Augusto Ferrari**

Assessore alle Politiche sociali, della famiglia e della casa della Regione Piemonte



"La casa non è un semplice manufatto, è piuttosto il perno di una più ampia e complessa politica dell'abitare che prevede la sicurezza, l'integrazione e il sostegno delle famiglie all'interno di una comunità".

Nel corso degli ultimi anni il suo assessorato si è contraddistinto per un intervento di riforma delle politiche abitative a partire dal riordino degli enti gestori del patrimonio pubblico di edilizia sovvenzionata.

È stato necessario intervenire in modo netto per dare stabilità ad un sistema, quello delle case popolari, che rischiava il collasso. La scelta che avevamo di fronte poteva essere quella di smantellare l'organizzazione esistente per costruire una cesura con il passato ma, questo avrebbe generato troppe criticità nel breve periodo nonché avrebbe rischiato di accrescere l'instabilità generale del sistema. Abbiamo preferito promuovere una riforma delle ATC piemontesi attraverso una serie di passi: la razionalizzazione delle Agenzie Territoriali della Casa, che sono passate da 7 a 3, la revisione straordinaria dei loro bilanci e l'assegnazione di obiettivi di miglioramento delle performances annuali in termini di attuazione degli interventi e un monitoraggio più efficace sulle forme di evasione o elusione dei canoni. La morosità aveva raggiunto livelli tali da vanificare gli strumenti di governo del sistema e quindi un rischio di fallimento delle politiche di sostegno alle fasce deboli della popolazione. Questo lavoro è stato lungo e ha impegnato buona parte della legislatura ma era necessario per rimettere in carreggiata tutto il sistema.

La stabilità del sistema è stata perseguita anche attraverso la revisione della spesa relativa a programmi pregressi. L'Assessorato ha svolto uno studio sull'attuazione dei programmi finanziati nel passato, ad esempio il Programma casa: 10.000 alloggi entro il 2012, interrotto a seguito dei tagli dei trasferimenti di risorse dallo Stato alla Regio-

ne avvenuta nel 2010. Si è trattato di analizzare quali interventi, benché programmati, non avevano preso avvio realmente, quali cantieri erano ancora in corso e quali invece avevano concluso i lavori ed erano in fase di consuntivazione finale, al fine di pianificare le risorse necessarie per completarli e recuperare eventuali economie. L'analisi ha riguardato oltre 600 interventi, con recupero di circa 15 milioni di euro che oggi possono essere messi a disposizione di nuovi interventi.

**Quali misure avete attivato per rilanciare le politiche abitative in questi anni?**

La Regione intende svolgere un ruolo di regia, di programmazione e di sostegno a politiche dell'abitare che naturalmente vedono in campo oltre alle istituzioni pubbliche anche un grande numero di soggetti privati, di programmi di investimento da parte di enti e fondazioni. Il mondo del welfare abitativo necessita di un'azione sinergica per non disperdere le fonti di finanziamento e la collaborazione di soggetti eterogenei che, nel perseguire obiettivi propri, possono agire all'interno della programmazione da strumenti di attuazione di un disegno più ampio.

In quest'ottica sono nati i Distretti della Coesione Sociale: al fine di incentivare una maggiore efficienza nella distribuzione delle risorse alle famiglie in condizione di disagio; l'Assessorato alle Politiche Sociali della Famiglia e della Casa ha avviato uno studio relativo alla percentuale di disagio abitativo nei vari comuni della Regione Piemonte: i comuni interessati dal disagio abitativo sono 58 ad alto rischio abitativo, 52 a medio rischio, 1.091 basso rischio. Lo studio precedente, fermo al 2003, non era più rispondente all'attuale e mutato contesto socio-economico.

Parlando di sinergia tra pubblico e privato sono state ad esempio pensate le misure di aiuto alla locazione privata con aiuti volti a tutelare quella fascia della popolazione che, pur non potendo rientrare tra i richiedenti di alloggi popolari, ave-



va necessità particolari. In questo senso la collaborazione con le Agenzie sociali per la locazione, ci ha permesso di aiutare oltre 1.300 famiglie con un Isee pari o inferiore a 26.000,00 euro dal 2014 al 2017. Attraverso lo stanziamento di risorse regionali abbiamo valorizzato un canale tra soggetti privati e affittuari fissando contratti di locazione a canone calmierato.

Sul lato del sostegno alle famiglie, che attraversano momenti di difficoltà, è nato il fondo rivolto agli assegnatari di case popolari, riconosciuti come morosi incolpevoli. Il Fondo copre parte degli affitti e delle spese delle utenze non pagati dagli inquilini.

**Quale ruolo può giocare il mondo della cooperazione e in particolare la Cooperativa Di Vittorio nell'affermare i principi di sviluppo e coesione sociale che ha evidenziato?**

La cultura e i principi portati avanti dal mondo cooperativo sono un valore per tutto il sistema territoriale. Questi valori vanno recuperati e rafforzati in una fase in cui il mutualismo e la so-

lidarietà stanno regredendo. All'interno delle politiche abitative il mondo della cooperazione svolge un ruolo molto rilevante e ha dimostrato di essere in grado di fornire una casa a molte famiglie che non riescono a sostenere i canoni di mercato e allo stesso tempo non possono ottenere un alloggio pubblico. Due sono gli aspetti su cui vorrei portare l'attenzione: da un lato, i dati sulla morosità sono contenuti, sintomo di un'efficienza gestionale e della capacità di produrre risultati e un impatto sociale positivo attraverso l'uso virtuoso delle risorse pubbliche. Dall'altro lato, il mondo cooperativo si muove attraverso politiche sociali integrate, quelle che riflettono il superamento del concetto di casa per abbracciare valori più ampi: integrazione sociale, sviluppo del senso di appartenenza a una comunità, mutuo sostegno. Il mondo cooperativo deve però imprimere un'accelerazione anche al suo interno, servono imprese più grandi, solide, capaci di sostenere gli investimenti; servono meno operatori frammentati e più interlocutori forti per partecipare come in-

terlocutore regionale alle politiche dell'abitare. La Cooperativa Di Vittorio è sicuramente il soggetto più grande e storicamente il più solido in ambito piemontese, nonché tra le cooperative a proprietà indivisa più rilevanti sul panorama nazionale, questo è un punto di forza per il territorio, perché offre garanzie sulla qualità dell'of-

ferta, la serietà e l'efficienza nei loro interventi; allo stesso tempo è una risorsa preziosa per la Regione Piemonte perché è in grado di interpretare le necessità di ampi strati della popolazione e fornire sostegno e collaborazione nella definizione degli obiettivi e degli strumenti di programmazione delle politiche di abitazione.

**Angela Silvia Pavesi**  
professoressa Politecnico Milano



Angela Silvia Pavesi, professoressa associata a tempo pieno nel Settore Scientifico Disciplinare ICAR/12 presso il Dipartimento di Architettura, Ingegneria delle Costruzioni e Ambiente Costruito del Politecnico di Milano, è ingegnere e insegna al Politecnico di Milano ai Corsi di Laurea Magistrale "Master of Science in Engineering - Management of Built Environment" e "Master of Science in Architecture - Building Architecture" della Scuola di Architettura Urbanistica Ingegneria delle Costruzioni.

**L'evoluzione della società contemporanea sia da un punto di vista demografico che da quello della composizione socio economica determina una nuova domanda legata tanto all'abitazione quanto soprattutto all'abitare. Dal suo punto di vista quali sono i principali trend osservabili e soprattutto come evolve il ruolo della casa in questo contesto di mutamento? In Europa, accanto al tema della qualità dell'abitare, resta cruciale l'urgenza di rispondere alla crescente necessità di nuovi alloggi per contrastare il progressivo aumento di condizioni abitative che minano la dignità dell'individuo. La questione è parte dell'ambito strategico dell'agenda "Europa 2020" per prevenire e combattere l'esclusione sociale nei paesi**

comunitari. Il rapporto "Living conditions in Europe - 2018 edition" ci dice che attualmente il 23,5% della popolazione europea è a rischio di povertà. Allo scopo di monitorare il processo e facilitare la valutazione dei risultati, Eurostat ha implementato nuovi indicatori, tra questi il "tasso di grave disagio abitativo" corrisponde alla quota della popolazione che vive in una dimora cosiddetta "sovraffollata", o affetta da carenze strutturali. In media nel 2018 il 6% della popolazione europea ha sofferto di disagio abitativo grave.

Rispetto agli obiettivi dell'Agenda 2020, l'Italia risulta in affanno su occupazione e povertà: nel 2016 si sono registrati oltre 18 milioni di persone povere o a rischio, mentre il target nazionale, circa 13 milioni, richiede un calo di 5,2 milioni. Una situazione resa ancora più complicata dal fenomeno migratorio, sono oltre 5 milioni le domande di protezione presentate in Unione Europea nei nove anni che vanno dal 2008 al 2016: si è passati dalle circa 750.000 domande del 2008-2010 fino all'esplosione del triennio 2014-2016 con più di 3,2 milioni di richieste. La Germania, dove sono state presentate quasi 1,8 milioni di domande nell'arco dei nove anni, è seguita dalla Francia con oltre 550.000 do-

mande e dalla Svezia con 480.000 e dall'Italia con 410.000.

**Povertà, esclusione sociale, necessità di misure di accoglienza, che impatto hanno sulla questione abitativa nel nostro Paese?**

L'abitare sociale può essere "snodo" del welfare e di quanto, negli ultimi anni sia stato un elemento capace di trainare molteplici iniziative finalizzate a garantire il diritto a una città accessibile e a migliorare la qualità della vita nei contesti urbani e nelle periferie.

L'abitare sociale è ancora oggi un fenomeno di unione solidale in cui gli individui economicamente più deboli possono cercare e trovare una possibilità di miglioramento e può determinare quel sistema infrastrutturale su cui attuare e sperimentare percorsi mutualistici di capacizzazione, integrazione e innovazione sociale per intere comunità di abitanti. La crisi finanziaria globale iniziata nel 2008 ha causato un forte aumento dei livelli di precarietà e disoccupazione, ed il settore delle abitazioni rappresenta un'area particolarmente colpita dagli effetti della crisi.

Questo si è tradotto diffusamente in Europa in un aumento degli sfratti, delle persone senza fissa dimora, delle liste di attesa per gli alloggi sociali e dell'indebitamento delle famiglie. In Italia, nel 2015 il 5,4% delle famiglie era indietro con le rate del mutuo, il dato più alto dal 2004. L'obiettivo di crescita inclusiva dell'agenda europea poggia sul modello di una economia sociale che si propone di garantire la crescita economica di pari passo con la sostenibilità e la giustizia sociale.

Nel campo dell'abitare, una forma di economia sociale di scala è costituita dal potenziamento dell'offerta e della rete di alloggi sociali, sia dal punto di vista quantitativo che qualitativo. La soluzione al disagio abitativo è rappresentata da una parte dallo sviluppo dello stock di alloggi sociali e dall'altra dalla creazione di comunità collaborative di abitanti, con servizi annessi alla funzione abitativa modellati dagli abitanti stessi secondo un modello di welfare che vede l'alloggio sociale come il nodo di un diffuso sistema infrastrutturale di servizi.

**Il modello dell'edilizia popolare sconta da tempo la ristrettezza delle risorse pubbliche l'incapacità di sostenere investimenti tanto in manutenzione quanto su nuove realizzazioni. Quanto è ancora attuale questo modello e per quali soggetti rappresenta ancora una risposta valida alle necessità di integrazione sociale?**

In Italia, rispetto al passato, si è aperta una nuova strada che ha creato le condizioni necessarie per integrare l'approccio quantitativo del fabbisogno con quello qualitativo del bisogno, ponendo un forte accento sulle forme di cooperazione tra pubblico, privato e privato sociale, secondo il modello del project financing. Oggi il richiamato modello per l'offerta non solo del bene casa, ma anche di servizi volti a rafforzare la coesione sociale, sta esplorando tutte le possibilità che conducono alla massimizzazione delle funzioni perseguite dagli operatori del settore pubblico, privato e privato sociale, sfruttando la loro complementarietà.

È proprio grazie a questa complementarietà che hanno preso avvio tutte le operazioni del cosiddetto "housing sociale" da parte di investitori disposti ad accettare combinazioni di rendimenti contenuti rispetto al mercato e tuttavia meno rischiosi in un mercato compromesso dalla crisi del settore immobiliare.

**Se le politiche abitative hanno come obiettivo la riduzione della marginalizzazione sociale e lo sviluppo di un tessuto sociale più coeso, esistono strumenti di valutazione dell'impatto delle politiche abitative in grado di analizzare l'efficacia delle scelte prodotte?**

Il 10% della popolazione europea vive in abitazioni realizzate da Cooperative e questo comparto è considerato in Europa molto avanzato dal punto di vista dell'innovazione sociale perché capace di interpretare i nuovi bisogni abitativi e tradurli in modelli in cui l'innovazione sociale è elemento caratterizzante. Il settore cooperativo ha la priorità sia di spingere sull'acceleratore dell'innovazione, sia di dotarsi di strumenti sofisticati per la valutazione di impatto, è necessario analizzare il ruolo svolto dalle Cooperative di Abitanti nel passato e nel presente, per capire che ruolo potranno assumere nel prossimo futuro: è importantissimo

che le Cooperative di Abitanti si interrogino su quali forme di imprenditoria sociale in forma cooperativa siano efficaci oggi e individuino nuovi possibili assetti (Cooperative di comunità/Gestore Sociale, ecc.) per la creazione di infrastruttura sociale.

Nel campo dell'abitare sociale il modello della cooperazione di abitanti può continuare a

orientare le politiche, sia affiancando la pubblica amministrazione nelle scelte dei modelli da attuare, sia supportando la finanza di impatto a intercettare la domanda reale di alloggi e servizi, sia ponendo la gestione sociale al centro del sistema di decision making, invertendo il paradigma attuale che vede il coinvolgimento del gestore sociale a valle dell'intervento.

**Dottoressa Paola Delmonte**  
Chief Business Development Officer  
CDP Investimenti Sgr



Da oltre otto anni Cassa Depositi e Prestiti è impegnata nella promozione e nello sviluppo dell'Edilizia Privata Sociale, il cosiddetto Housing Sociale, attraverso un fondo di fondi, il Fondo Investimenti per l'Abitare (FIA), di cui è investitore di riferimento (con 1 miliardo di euro capitale, pari a circa il 50% della dotazione finanziaria complessiva di 2,028 miliardi di euro), nonché gestore attraverso la controllata CDP Investimenti SGR. Oltre a CDP, sono investitori del FIA il Ministero Infrastrutture e Trasporti (140 milioni di euro), le principali banche nazionali, primarie compagnie di assicurazione e alcuni tra i principali enti previdenziali italiani.

La mission del FIA è investire nell'edilizia privata sociale al fine di incrementare l'offerta di alloggi sociali per la locazione a canone calmierato e la vendita a prezzi convenzionati, a supporto e integrazione delle politiche di settore dello Stato e degli Enti locali. In particolare, il FIA investe il proprio patrimonio principalmente in quote non totalitarie di fondi comuni d'investimento immobiliare gestiti da primarie società di gestione del risparmio (SGR), con quote prevalentemente comprese tra il 35% e l'80% del capitale com-

pletivamente sottoscritto, al fine di sollecitare sul territorio l'investimento di risorse da parte di soggetti terzi.

L'attività di CDP nello sviluppo dell'Housing Sociale, pertanto, si estrinseca attraverso un Sistema Integrato di Fondi (SIF): ad oggi sono 29 i fondi immobiliari locali, gestiti da 8 società di gestione del risparmio, che hanno come investitore di riferimento il FIA e come co-investitori gli stakeholders locali del territorio, in primis le fondazioni locali di origine bancaria, ma anche Regioni, Province, Comuni, cooperative di abitazione e sviluppatori privati con una mobilitazione di risorse private e pubbliche complessivamente superiore ai 3 miliardi di Euro (moltiplicatore superiore a 20X delle risorse pubbliche investite dal Ministero delle Infrastrutture e Trasporti nel FIA)<sup>1</sup>.

L'offerta del SIF riguarda a regime (anno di previsione il 2020) oltre 270 interventi su tutto il territorio nazionale per oltre 20.000 alloggi sociali e 8.500 posti letto in residenze temporanee e studentesche, riservati a quella fascia di popolazione che ha un reddito superiore a quello richiesto per accedere alle liste dell'Edilizia

<sup>1</sup> Al moltiplicatore diretto andrebbe poi aggiunto il moltiplicatore indiretto rappresentato dall'indotto che gli investimenti in infrastrutture immobiliari generano nei vari settori, di cui il principale è rappresentato dal settore delle costruzioni, per il quale ANCE (associazione nazionale dei costruttori) stima una ricaduta di 3,3 miliardi di euro per ogni miliardo investito in edilizia e la creazione di 17.000 posti di lavoro di cui circa 11.000 nelle costruzioni e 6.000 nei settori collegati.

Residenziale Pubblica (ERP) ma ha difficoltà a soddisfare sul mercato il proprio bisogno abitativo, o per la presenza di prezzi/canoni troppo elevati o per la carenza di un'offerta adeguata. L'offerta del SIF si connota per una prevalenza di locazione a canone calmierato (tipicamente 20/30% al di sotto del canone di mercato) e per una formula innovativa che non si limita a fornire l'alloggio ma favorisce l'accesso al welfare di comunità, cioè ad una rete stabile di servizi sociali e di relazioni umane, fondate sui principi della condivisione e della solidarietà, che rappresentano un vero e proprio nuovo modello dell'abitare.

Concepita nell'ambito del Piano Casa 2009 (PNEA) in presenza di una forte sponsorship pubblica (MIT), l'esperienza del SIF si è affermata - grazie soprattutto all'impulso locale delle fondazioni di origine bancaria ed all'impegno nazionale di CDP - come un modello virtuoso di partenariato pubblico-privato, in cui risorse private, investite con un obiettivo di ritorno calmierato, fungono da moltiplicatore di risorse pubbliche: un vero e proprio strumento di politica economica sociale di mercato che in questi anni è stato fortemente anticiclico e si è connotato come uno dei protagonisti delle politiche abitative del Paese.

Il risultato dell'esperienza effettuata ad oggi è duplice: da un lato si è consolidata una rete di soggetti, attori e gestori con professionalità e specializzazioni diverse, che opera efficacemente secondo un unico processo integrato e collaborativo, dall'altro lato, sono stati realizzati oltre 180 interventi sul territorio, tipizzati rispetto al fabbisogno abitativo locale, ma uniti dal fil rouge dell'appartenenza ad un unico modello: un sistema che coniuga l'innovazione a tutti i livelli, dal concept, ai materiali, ai sistemi costruttivi, ai modelli gestionali fortemente imperniati sulla coesione sociale, con la sostenibilità economico-finanziaria, preservata nel tempo attraverso una costante e accurata gestione immobiliare e sociale degli interventi.

La gestione assume in tal senso un ruolo fondamentale, non solo garantendo di preservare il valore patrimoniale degli interventi attraverso le attività più propriamente destinate all'immobile, ma anche di integrare tale valore attraverso attività più strettamente sociali (valore sociale) che, nell'ambito delle esperienze effettuate dal SIF, hanno dimostrato di essere capaci di innescare un ciclo virtuoso che in via più o meno diretta contribuisce al miglioramento della sostenibilità economico-finanziaria dell'iniziativa.

Nell'ambito della Regione Piemonte, il FIA ha supportato con un investimento significativo pari a circa 140 milioni di euro due piattaforme locali, il Fondo Piemonte Case istituito nel 2012 e gestito da REAM Sgr SpA e il Fondo Abitare Sostenibile Piemonte istituito e gestito da Investire Sgr SpA (allora Polaris Sgr SpA), operativo dal 2011 sul territorio regionale, per un totale di alloggi sociali in pipeline superiore alle 1.750 unità oltre a due residenze temporanee di circa 340 posti letto e 530 letto ciascuna, ubicate nella città di Torino.

Oltre ai su citati Fondi, tipicamente a carattere regionale, altro Fondo d'investimento immobiliare operativo in Piemonte e co-investito dal FIA risulta essere il Fondo Erasmo, istituito e gestito da Fabrica Sgr SpA, che ha realizzato a Torino una residenza per studenti di oltre 500 posti letto.



FIA: Attività di investimento.

## FONDI F.I.A. - L'HOUSING SOCIALE DELLA DI VITTORIO

La cooperativa Di Vittorio con le risorse disponibili dei Fondi Immobiliari è stata la Cooperativa a cui le SGR hanno concesso in Piemonte i maggiori finanziamenti per sviluppare interventi atti a soddisfare le esigenze dei nostri soci e contemporaneamente le esigenze degli investitori che credono nell'Housing Sociale come mezzo per dare una risposta ai cittadini della "fascia grigia".

Oltre agli interventi consegnati, che trovate nelle pagine dedicate, la Cooperativa ha già sottoscritto altri accordi per realizzare nuovi interventi. A Mappano ha lavorato con il "Fondo Piemonte C.A.S.E." per realizzare 60 alloggi, oltre ad una galleria commerciale, che sarà consegnata nel 2018; con Investire SGR per conto del FASP sono stati sottoscritti gli accordi per com-

pletare l'intervento di Alba (40 alloggi) e realizzare un nuovo intervento ad Orbassano, che avrà la particolarità di rispondere concretamente alle esigenze dell'abitare di utenti paraplegici che non trovano nel libero mercato a costi sostenibili una casa adeguata alle loro esigenze. Il tutto in accordo con l'Associazione del Coordinamento Paratetraplegici AISM Torino riassunto nel claim utilizzato per la presentazione del progetto: "Condividere gli spazi, includere le differenze". Sempre con Investire SGR è stato sottoscritto il contratto per la gestione sociale dell'intervento di Torino "Quartiere Falchera". Dal prossimo futuro quindi la Cooperativa avrà in gestione alloggi, realizzati con i finanziamenti del F.I.A., corrispondenti a circa il 20% dell'intero patrimonio gestito.

Render del nuovo intervento a Mappano.



Render del nuovo intervento a Orbassano.



Viene riportato ed illustrato il modello di operare della Cooperativa Di Vittorio.



La Cooperativa Di Vittorio si pone come Promotore in quanto l'iniziativa è pensata, creata e presentata alle SGR. Questa fase è propedeutica alla successiva poiché viene sviluppato l'intero intervento dalla Cooperativa stessa, che al contempo si avvale di imprese costruttrici di fiducia con le quali negli anni ha collaborato per precedenti progetti garantendo garanzia, qualità e puntualità.

La Cooperativa ha creato un team interno composto da professionisti, affinché la Progettazione e la Direzione lavori, per quanto possibile, venisse svolta direttamente e internamente. La progettazione negli ultimi anni ha assunto un ruolo più complesso ed articolato rispetto al passato, a cui fanno riferimento più figure professionali, come ad esempio il geologo, lo strutturista, l'impiantista, l'esperto in acustica, pertanto, un controllo interno e diretto ne garantisce un miglior coordinamento ed una tempestività maggiore nelle risposte, portando ad una maggiore efficienza ed efficacia.

Il ruolo del Gestore è l'attività caratteristica della Cooperativa, ruolo che la Cooperativa svolge

da sempre riuscendo a disporre pertanto di un know-how di oltre quarant'anni. Ciò porta alla conoscenza in tempi rapidi delle esigenze dei propri soci attuali e le necessità potenziali dei nuovi soci nei nuovi interventi edilizi. Tutto questo si riflette nelle fasi sopradescritte.

Ognuna di queste fasi del nostro modello è armonizzata e bilanciata con le altre, avendo sempre ben presente lo scopo della Cooperativa e senza incorrere in alcuna distinzione tra il socio che abita in una casa di proprietà della Cooperativa ed il socio che abita in una casa di Housing Sociale in quanto soggetti allo stesso modo alle regole dello Statuto ed al vantaggio di essere soci e quindi di essere protagonista nella partecipazione delle scelte decisionali dell'Assemblea e usufruire, tra le altre opportunità che offre il vivere in cooperativa, del Fondo di Solidarietà qualora ne necessiti e ne abbia i requisiti. La Cooperativa cambia, anticipa e segue i mutamenti della società restando se stessa ma intraprendendo ogni strada ed iniziativa innovativa, come l'Housing Sociale, che si presenta per rispondere ai bisogni dei propri soci.

## IL MODELLO DI VITTORIO, GLI OBIETTIVI ED IL RUOLO

Nata con lo scopo di dare una risposta al problema abitativo, nel corso degli anni la Cooperativa "G. Di Vittorio" ha saputo modificare la propria organizzazione interna e le modalità di intervento, per rispondere al proprio obiettivo originario, esplicito in maniera puntuale nell'articolo 3 dello Statuto Sociale: "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".

Il concetto di condizioni "migliori" è alla base della filosofia della cooperativa abitativa, un alloggio a condizioni economiche più favorevoli rispetto a quanto il mercato libero possa offrire, con condizioni abitative qualitativamente superiori per la fascia di prezzo dell'appartamento ed un maggior risalto ai fattori legati alla socialità, il buon vicinato e dei rapporti con il contesto urbano e l'ambiente. In questo senso, l'azione e le scelte della Cooperativa Edilizia "G. Di Vittorio" sono guidate dai principi nei quali si riconosce. Il concetto di Cooperativa di abitanti cambia il modo stesso di pensare la proprietà ed il modo di vivere dei soci della stessa.

**CENTRALITÀ DEL SOCIO:** la cooperativa Edilizia "G. Di Vittorio" è nata per rispondere alle esigenze dei soci e per venire incontro alle necessità economiche e sociali degli stessi. È un attore importante sul mercato, ma si muove seguendo logiche differenti, basate sulle funzioni etico-so-

ciali che persegue e che sono sancite dalla Costituzione, attraverso un dualismo che prevede, oltre alla necessità di uno sviluppo economico, fondamentale per il perseguimento degli obiettivi comuni, la tutela ed 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:** i soci della Cooperativa non sono i meri usufruttuari dell'alloggio occupato, ma veri e propri protagonisti nelle scelte strategiche e gestionali della stessa. In un rispetto del principio democratico, ogni socio della "G. Di Vittorio" può vantare gli stessi diritti ed il dovere di essere parte attiva della vita decisionale della Cooperativa, attraverso la partecipazione alle assemblee e facendo sentire il proprio peso nei processi decisionali e di sviluppo della Cooperativa.

**MUTUALISMO E SOLIDARIETÀ:** ciò che identifica e caratterizza la Cooperativa e le sue azioni è la mutualità che si crea nel rapporto tra i soci, membri di un'unica grande famiglia in continua espansione. Un sentimento caratterizzato dalla possibilità di assegnare in godimento gli alloggi ad un numero sempre maggiore di soci. Un rapporto di reciprocità e vicinanza che trova un'ulteriore conferma nell'adozione di un Fondo di Solidarietà in sostegno di soci che attraversano un momento di difficoltà economica.

**INTERGENERAZIONALITÀ:** le realizzazioni della Cooperativa "G. Di Vittorio" sono progettate per durare nel tempo e garantire costi di manutenzione contenuti. La cooperativa è costantemente proiettata verso il futuro, adoperandosi per programmare il futuro e reinvestendo le risorse a disposizione per accrescere il patrimonio comune. Un'importanza particolare viene dedicata alle segnalazioni effettuate da parte dei soci, fondamentali per capire dove migliorare in prospettiva futura, tenendo conto delle esigenze per le future generazioni. Una qualità sul presente proiettata sulla futura fruibilità del bene per l'assegnatario e la sua famiglia.

**AMBIENTE:** obiettivo della Cooperativa "G. Di Vittorio" è rendere l'esperienza abitativa sempre più confortevole per i propri soci assegnatari seguendo un modello di sviluppo che tenga conto delle innovazioni legate al rispetto per l'ambiente. Nelle nuove progettazioni la cooperativa riserva un'importanza sempre maggiore alle nuove tecnologie per il risparmio energetico ed un sempre minore impatto ambientale.

**INTEGRAZIONE CULTURALE:** uno degli obiettivi che la cooperativa Edilizia "G. Di Vittorio" si è posta come priorità è quello di costruire modelli di intervento che mettano al centro la capacità di integrare le persone di diverse culture, favorendo il coinvolgimento nella vita di comunità.



## SICUREZZA E CONVENIENZA DELL'ABITARE



È indubbio che la decisione di vivere in un appartamento di una cooperativa di abitanti porti con sé tra i vari vantaggi anche quello economico. Un risparmio cospicuo, rispetto ai prezzi del mercato libero che non deriva da un risparmio sulla qualità dei materiali scelti per la costruzione o sulla qualità dell'edificio stesso, verificabile "nelle tasche" del socio sul costo dell'assegnazione.

A questo va aggiunto un bene meno materiale ma altrettanto importante, la stabilità e la sicurezza di poter disporre della casa senza il timore di un recesso anticipato del contratto da parte del proprietario. Altro vantaggio per il socio è la certezza di pagare un canone di godimento 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. Inoltre, ai soci è data la possibilità, previa ovviamente la disponibilità, di trasferirsi presso un altro appartamento della Cooperativa "G. Di Vittorio" in caso di necessità o diverse esigenze che si manifestano nel tempo.

Il momento di crisi vissuto dal mondo immobiliare negli ultimi anni ha portato ad una contrazione dei prezzi sul mercato della locazione, ma nonostante questo i canoni medi praticati dalla Cooperativa "Di Vittorio" per i propri alloggi restano competitivi.

Inoltre il vantaggio di un canone di godimento inferiore rispetto al mercato libero 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%. Di conseguenza 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 si annulla il costo di rinegoziazione 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.

## QUALITÀ DELL'ABITARE

Se le prime opere della Cooperativa "G. Di Vittorio" avevano come unico scopo il risolvere la questione abitativa dei soci nella città di Torino, con il passare degli anni l'evoluzione delle costruzioni si è sviluppata su un binario parallelo, che permettesse di affiancare alla "semplice" costruzione di nuovi alloggi un miglioramento della qualità abitativa. Una progettazione che modifica il concetto di casa andando incontro alle richieste dei residenti, con la creazione di nuove realtà che permettono un uso più razionale delle risorse e la salvaguardia dell'ambiente.

Gli investimenti per migliorare la qualità degli interventi edilizi sono continui e fin dalla fase di progettazione del complesso insediativo, grande importanza viene riservata alla sostenibilità dell'opera. Le murature e le coperture sono progettate in funzione del contesto in cui sarà realizzato l'intervento, allo stesso modo la dimensione, la forma e l'orientamento delle aperture finestrate dovrà essere ottimizzata in relazione alla dimensione e profondità degli ambienti, al fine di favorire l'ingresso della luce naturale, per massimizzare il benessere visivo e ridurre l'uso di illuminazione artificiale.

Allo stesso modo l'attenzione all'uso dei materiali è funzionale al tentativo di ridurre l'impatto sull'ambiente e contemperare il costo di costruzione a quelli di futura manutenzione e gestione. Una scelta responsabile dell'utilizzo dei materiali di costruzione diventa la via più semplice per ridurre gli effetti che gli immobili hanno a livello di inquinamento sulle città.

La scelta di puntare su costruzioni eco sostenibili ha consentito alle famiglie, che abitano in

complessi residenziali costruiti negli ultimi anni, di migliorare le proprie condizioni di vita in case ideate per ridurre drasticamente l'impatto dell'attività umana sull'ambiente. L'approccio progettuale è centrato sull'importanza delle tematiche ambientali e del rispetto dell'ambiente, la salubrità dei materiali, lo sfruttamento degli aspetti climatici locali, l'impiego di energie rinnovabili, la riduzione dei rifiuti liquidi e la sicurezza degli edifici e degli impianti tecnologici che verranno realizzati.

L'elemento più importante che condiziona il fabbisogno energetico di un edificio è senza dubbio l'involucro, composto da pareti perimetrali, superfici finestrate e tetto; la Cooperativa ha compiuto una scelta chiara oltre dieci anni fa, rafforzando lo spessore della muratura perimetrale investendo nelle proprietà isolanti dei sistemi "a cappotto", che consentono una riduzione della dispersione del calore dall'interno verso l'esterno, consentendo un deciso risparmio energetico nei consumi. La progettazione, inoltre, è focalizzata sul risparmio in ogni sua connotazione: l'impatto dell'edificio sarà ridotto anche in relazione ai consumi idrici e all'auto-produzione di energia termica ed elettrica.

Per certificare il miglioramento della qualità del patrimonio edilizio della Cooperativa "G. Di Vittorio", sono costanti i monitoraggi dei consumi per verificare il risparmio energetico e valutare le scelte strategiche effettuate. Gli interventi, però, devono essere affiancati da uno stile di vita dei soci che permetta di non vanificare il lavoro svolto in fase di progettazione e realizzazione, e per questo motivo l'obiettivo della



il graffito "Walzer with Katrina" eseguito dall'artista milanese Bros sulla parete della nostra casa in Torino via Tasca.

Cooperativa è quello di rendere la gestione degli impianti e degli elementi tecnologici della singola unità abitativa e dell'intero edificio il più semplice possibile per i soci. Un percorso informativo effettuato dal personale della Cooperativa con il supporto dell'Amministratore permette al socio assegnatario di conoscere le caratteristiche specifiche dell'immobile

che sarà occupato e la localizzazione degli impianti. Un processo che presenta al socio delle linee-guida sui comportamenti etici che permettano di massimizzare la resa energetica degli immobili, ridurre i consumi e favorire la diffusione di pratiche virtuose nell'utilizzo delle fonti energetiche, idriche e nel riciclo dei rifiuti urbani.

# EVOLUZIONE DELLA BASE ASSOCIATIVA

La "consegna delle chiavi" rappresenta un momento importante/emozionante non solo per chi le riceve e può finalmente entrare nella nuova casa, ma anche per collaboratori e partner della Cooperativa che vedono concludersi la lunga fase di costruzione di un nuovo intervento e possono inaugurare la fase di gestione. Proprio per questo in tutte le edizioni del Bilancio Sociale si è pensato fosse interessante "scattare una fotografia" dei soci in quello che - a nostro parere - è il momento più importante della vita sociale: l'assegnazione dell'alloggio.

Chi sono le persone che diventano soci assegnatari? Che lavoro fanno? Qual è il loro tenore di vita? In primo luogo sono 915 i soci che - esclusi i subentri e i trasferimenti interni alla Cooperativa - hanno ricevuto in assegnazione un appartamento della Cooperativa tra il 1 gennaio 2013 e il 31 dicembre 2017; erano 629 nel quinquennio precedente. Prima di entrare nei dettagli, occorre fare alcune considerazioni sulle cifre che abbiamo a nostra disposizione per rispondere a queste domande.

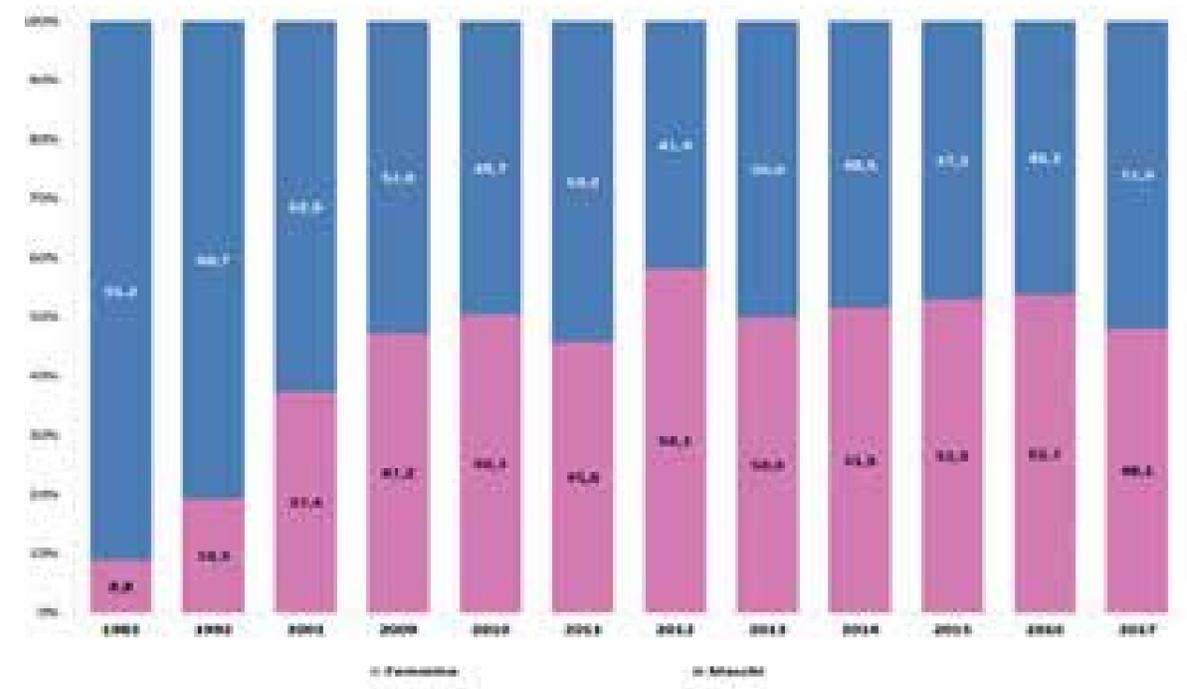
Presentare dati che abbracciano tre edizioni del Bilancio Sociale e 34 anni di storia della Cooperativa (dal 1983 al 2017) consente di evidenziare sia linee di tendenza emerse nel breve periodo sia

quei cambiamenti più profondi che hanno trovato conferma nel lungo.

Allo stesso tempo è necessario ricordare le cause contingenti delle variazioni che inevitabilmente si registrano da un anno all'altro. Ad esempio, nel corso degli ultimi esercizi si concentra il numero di interventi realizzati di Housing Sociale, quindi senza co-finanziamento pubblico, e si stabilizza anche il reddito dei neo-assegnatari nel periodo in esame; infatti il co-finanziamento pubblico "impone" criteri di accesso che favoriscono principalmente i redditi più bassi. L'aumento degli interventi realizzati in Housing Sociale e le caratteristiche dei soci che possono (e vogliono) accedere rappresentano comunque delle informazioni in sé su cui vale la pena riflettere. Da un lato ci ricordano che le risorse pubbliche destinate al "problema della casa" tendono a diminuire nel corso degli anni; dall'altro che le cooperative di abitanti riescono comunque a perseguire il proprio oggetto sociale inaugurando nuovi interventi, ma in questo modo intercettano - necessariamente - una domanda di tipo diverso.

È anche per stimolare riflessioni simili che si è ritenuto opportuno affiancare ai dati degli ultimi otto anni quelli relativi a tre momenti della lunga storia della Di Vittorio piuttosto lontani nel tempo, il 1983, il '92 e il 2001; ad esempio, per cogliere con uno sguardo quanto è cambiata la Cooperativa in 34 anni non c'è modo migliore del confrontare la percentuale di socie assegnatarie nell'83 con quella del 2001 e del 2017. Il grafico che mostra l'evoluzione dei redditi prima e dopo il biennio 2008/2009, mostra in maniera immediata quanto la crisi abbia impoverito le famiglie italiane, cambiato i modelli di consumo - casa compresa - di tutte le classi sociali e bloccato l'ascensore sociale.

Consegna chiavi al Socio Giambone Fabio a Seltimo via Leini.



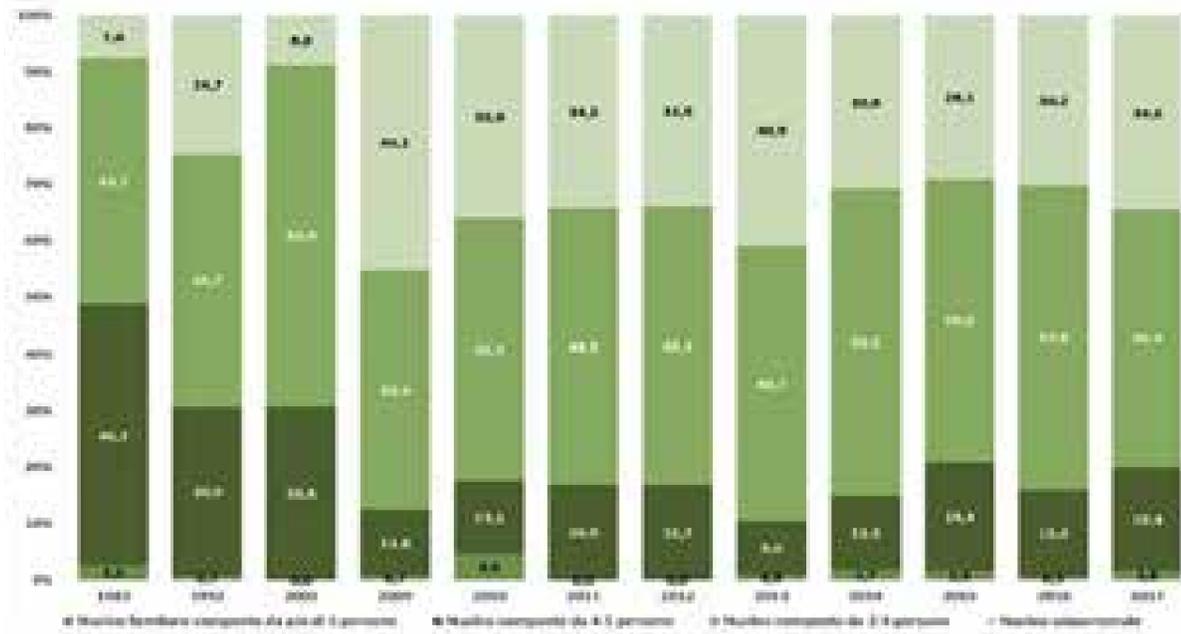
Soci assegnatari per genere (1983 - 2017).

Come anticipato, il dato relativo al genere, rappresenta forse il mutamento più profondo che si è verificato nel corso degli anni: da poco meno del 9% di socie assegnatarie nel 1983 al 48,1% del 2017, mentre l'anno del sorpasso - quel 2010 che ha visto per la prima volta una maggioranza femminile tra gli assegnatari - è ormai un "record" vecchio di quasi 7 anni. La figura mostra anche come il numero degli assegnatari di sesso femminile sia aumentato in modo costante nel corso degli anni fino a toccare un picco del 58% nel 2012, per poi stabilizzarsi su percentuali attorno al 50% nei 5 anni seguenti. I fattori alla base sono sicuramente molteplici, da un lato sono sicuramente aumentati i nuclei familiari unipersonali e mono-parentali in cui l'unico adulto è una donna, basti pensare all'aumento di separazioni e divorzi. 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, a partecipare alle assemblee, a gestire i rapporti con l'Amministrazione e i Soci che vivono nello stesso stabile. Nel complesso non è diventata la Cooperativa in Rosa che si poteva ipotizzare tracciando una linea di tendenza tra il 1983 e il 2012, ma è piuttosto lo specchio di un paese in cui la società si è allineata all'anagrafe e un bread-winner su due è donna.

Anche la tipologia dei nuclei familiari è profondamente cambiata, nel medio periodo preso in esame - dal 2010 in avanti - è possibile evidenziare due tendenze che sembrano essersi stabilizzate: le famiglie composte da una sola persona rappresentano 1/3 del totale, quelle composte da due o massimo tre persone sono circa la metà; se si sommano questi due gruppi, la percentuale di nuove assegnazioni che coinvolgono al massimo 3 persone non è mai inferiore all'80%.

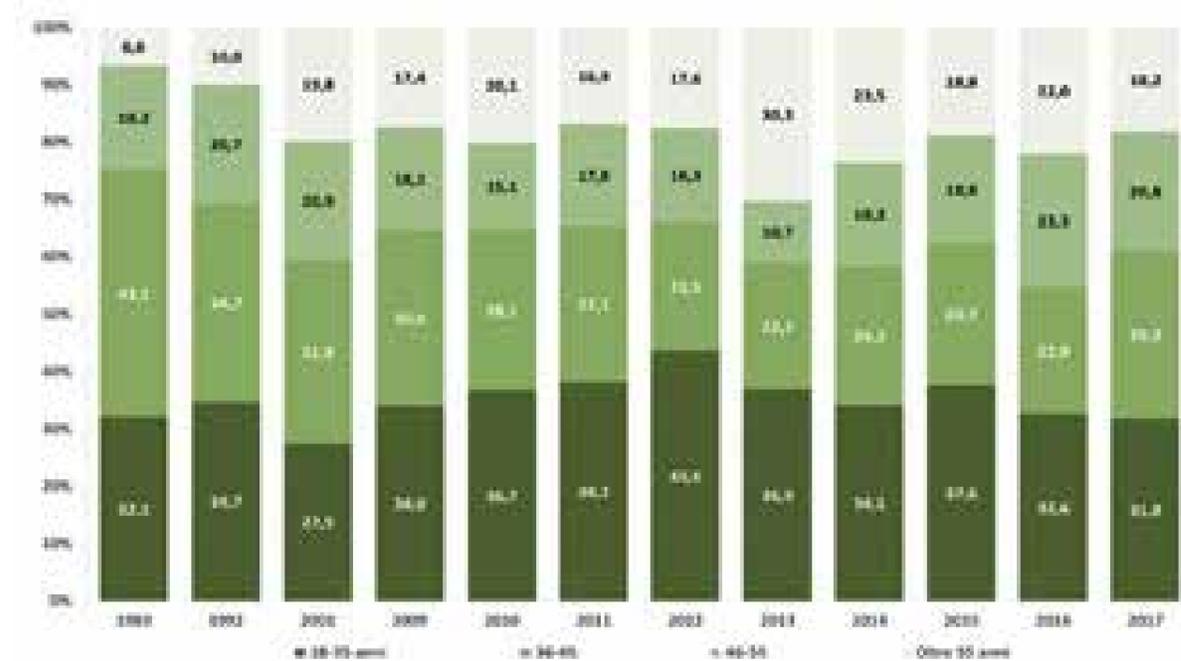
Ampiezza delle famiglie dei Soci assegnatari.



Il numero medio dei componenti il nucleo familiare assegnatario di un appartamento della Cooperativa, a ulteriore conferma della tendenza appena descritta, è diminuito in 34 anni dai 3,3 membri del 1983 ai 2,3 del 2017. Volendo restituire i dati con una semplificazione, si è passati da famiglie con "almeno un figlio" per nucleo a famiglie con "neanche un figlio". Contemporaneamente è aumentata anche l'età media dei soci assegnatari: dai 40 anni

del 1983 ai 42 del 2009 ai 43 anni del 2017. Lo stesso dato riclassificato in classi - vedi figura - non sembra confermare quanto evidenziato nei due Bilanci già realizzati. Infatti fino al 2012, a fronte di una popolazione residente nel Nord-Ovest in costante invecchiamento, tra i soci della Di Vittorio era la classe tra i 18 e i 35 anni ad aumentare in maniera regolare il proprio peso percentuale: dal 27% del 2001 al 43,6% del 2012.

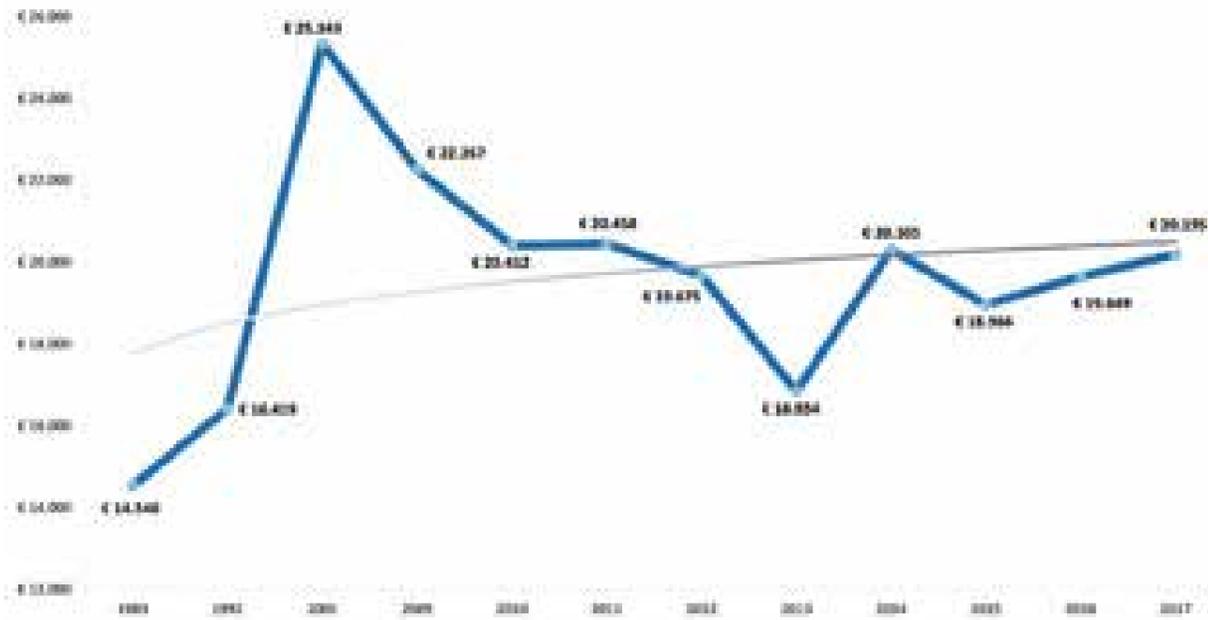
Età dei soci assegnatari (1983 - 2017).



Tale aumento si verificava soprattutto a scapito della classe di età immediatamente successiva, quella tra i 36 e i 45 anni e delineava la cooperazione a proprietà indivisa come una possibile soluzione ai problemi abitativi dei giovani non garantiti con redditi medio-bassi. Invece dal 2013 i dati sull'età dei soci assegnatari fanno registrare un'inversione di tendenza e sembrano progressivamente allinearsi ai dati del paese. Il peso percentuale dei "giovani" diminuisce, attestandosi costantemente sotto il 40%, mentre quello dei 35-45enni arriva a sfiorare il 30% nel 2017: forse con la crisi i non garantiti restano tali anche quando invecchiano e hanno la stessa capacità di ingresso sul mercato immobiliare, solo che lo fanno più tardi. Il che potrebbe spiegare - insieme al numero di interventi auto-finanziati - anche il peso percentuale della classe di età tra i 46 e i 55

anni che è quasi raddoppiato dal 2013 (10,7%) al 2017 (20,8%). Di sicuro nel corso degli anni si è verificata una frammentazione delle classi di reddito e delle posizioni professionali dei soci neo-assegnatari; però se si considerano solo gli interventi realizzati con contributo pubblico (vedi nota alla figura seguente) a fronte di tale frammentazione il reddito medio di chi ha "ricevuto le chiavi" dal 2009 in avanti è ancora stabilmente inferiore ai livelli pre-crisi e non sembra esserci nessun cambiamento in arrivo. Al contrario i dati sembrano attestarsi costantemente su cifre inferiori, mentre la linea di tendenza (in grigio nella figura) mostra un andamento della ricchezza disponibile che - se non ha proprio smesso di crescere - a partire dal 2009 ha sicuramente rallentato in maniera significativa.

Reddito medio dei soci assegnatari (valori attualizzati al 2017).<sup>1</sup>

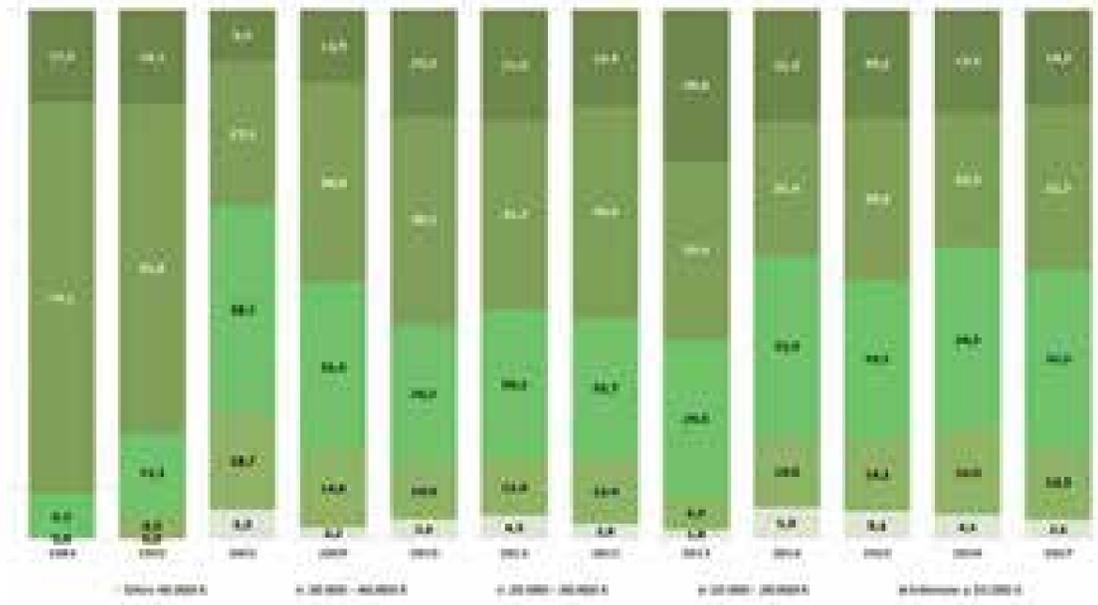


A questo punto vale la pena chiedersi se abbia ancora senso parlare di crisi - di un qualcosa destinato a passare - e non sia più corretto definire gli ultimi 8/9 anni come una contrazione strutturale della quantità di ricchezza a disposizione delle classi sociali meno abbienti. Un panorama in cui ci sarà sempre più bisogno di soluzioni alternative al mercato per trovare soluzioni abitative alla portata di tutti. Anche la suddivisione dei soci per classe di reddito mostra come oggi non esista più una fascia maggioritaria, nel 1983 oltre il 74% dei soci assegnatari faceva parte di un nucleo familia-

re il cui reddito era compreso tra i 10 e i 20.000 Euro. Pur in diminuzione, lo stesso gruppo era ancora maggioritario nel 1992 (61,8%), mentre erano totalmente assenti i percettori di redditi superiori ai 40.000 annui. La scelta dell'abitare in Cooperativa era nella stragrande maggioranza dei casi la scelta dei cosiddetti "penultimi" (operai come conferma anche il grafico sulle posizioni professionali), le famiglie troppo ricche per accedere all'edilizia residenziale pubblica, ma contemporaneamente troppo povere per comprare o affittare casa sul mercato privato.

<sup>1</sup> Il grafico non include i redditi dei soci che abitano presso interventi realizzati in housing sociale. Se fossero presenti anche questi, è possibile ipotizzare un andamento simile, variazioni meno accentuate e un valore medio più alto.

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



Oggi non esiste più una tipologia di soci che rappresenta la maggioranza assoluta degli assegnatari, al contrario la base sociale della Cooperativa è sempre più diversificata. Certamente comprende ancora i "penultimi", i redditi tra i 10 e i 20.000 Euro, che però tendono a essere sempre meno rispetto al totale dei Soci, passando dal 40% circa della precedente edizione del Bilancio Sociale al 30% dell'ultimo quinquennio. Parallelamente è aumentato il peso percentuale dei redditi tra i 20 e i 30.000 Euro, è il ceto medio impoverito o a rischio di povertà, oppure quelli che non possono o non vogliono farsi carico di un mutuo: erano il 26,7% nel 2012, sono stabilmente sopra il 29% nei 5 anni seguenti. È inoltre 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 stabilmente la percentuale registrata nel 1983. Il "picco" del 2013 (28,6%) è probabilmente anomalo dovuto a fattori contingenti, ma in ogni

modo la quota di soci con un reddito inferiore ai 10.000 Euro annui non è mai inferiore al 18% e in almeno due anni degli ultimi 5 ha superato il 20%. Allo stesso modo non deve sorprendere il fatto che la classe con i redditi annui più alti (oltre 40.000 Euro) totalmente assente fino al 1992 sia oggi sempre presente nel grafico con percentuali superiori al 3%, anche se in calo negli ultimi 4 anni rispetto al "record" del 2014 (5,9%). È difficile ipotizzare una spiegazione univoca, probabilmente si incrociano fattori diversi: la percezione di insicurezza che coinvolge anche i redditi relativamente più alti, la sfiducia nel futuro che spinge a rimandare acquisti "importanti" che impegnano una parte significativa delle entrate familiari per molti anni, alcuni interventi specifici realizzati o rilevati dalla Cooperativa rivolti a un target diverso. Non ultimo, l'emergere di modelli di consumo minoritari per cui la casa non è più il bene rifugio per eccellenza, ma un bene che può essere transitorio come tutti gli altri.

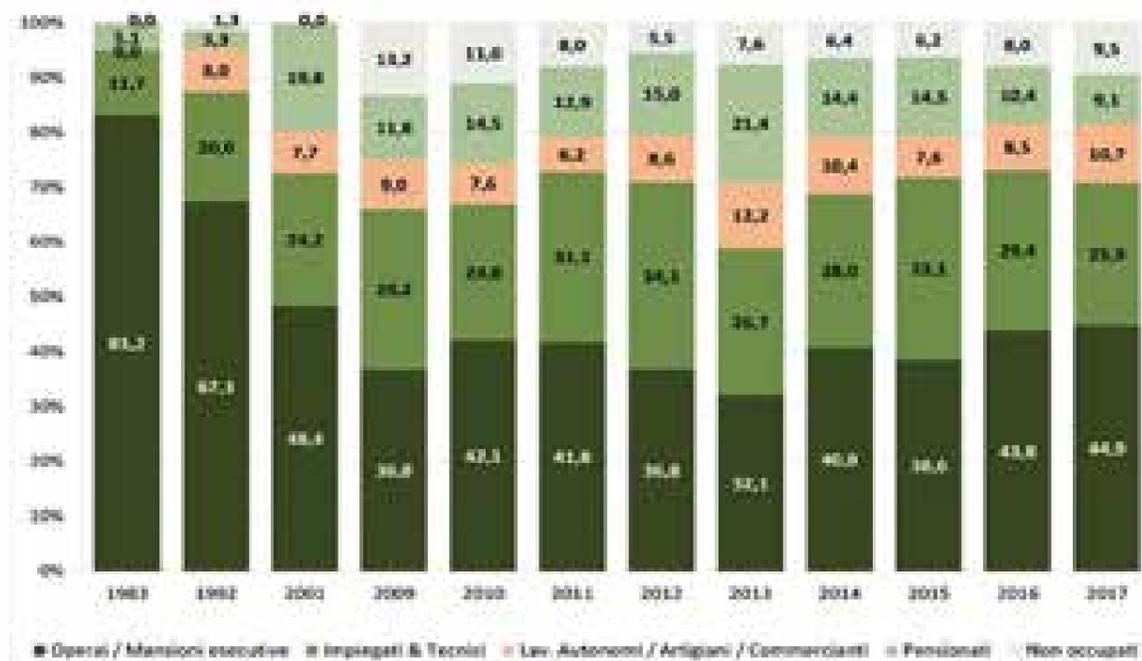
Dal punto di vista della posizione professionale gli operai con contratto a tempo indeterminato nel 1983 rappresentavano l'80% dei nuovi assegnatari; tra il 2001 e il 2017 tale percentuale si assesta stabilmente sotto il 50%. Osservando le singole registrazioni nella base dati della Cooperativa si notano due fattori: in primo luogo per quanto riguarda la categoria che abbiamo definito - in estrema sintesi - "Operai/Mansioni esecutive". L'aumento percentuale di questa posizione professionale dal 36,8% del 2012 al 44,9% del 2017 è dovuto ai lavoratori dei servizi a bassa qualificazione, ai precari del commercio, alle professioni meno qualificate della sanità e dei servizi alla persona. Pur essendo ancora in minoranza rispetto agli "operai" propriamente detti, sono sempre più presenti: se dal punto di vista quantitativo è dal 2009 che non si registrava un dato così alto questo non vuol dire che siamo tornati

indietro, dal punto di vista qualitativo è cambiato tutto.

In secondo luogo all'interno della categoria dei "lavoratori autonomi/artigiani/commercianti" i liberi professionisti tutelati da Albo (es. gli avvocati) e gli imprenditori che 5 anni fa iniziavano a essere presenti in piccoli numeri oggi sono una realtà minuscola ma consolidata. Alla varietà di interventi realizzati dalla Cooperativa negli ultimi anni corrisponde una sempre maggiore presenza tra i Soci di tutte le categorie di lavoratori.

Infine un'ultima considerazione sul numero di non-occupati che ha trovato casa in Cooperativa: scorrendo i singoli dati non si può fare a meno di pensare che dietro il 7,6% del 2013 e il 9,5% del 2017 ci sono decine di persone con le storie di vita più diverse e che hanno risolto il problema dell'alloggio senza avere una busta paga da mostrare al "padrone di casa".

Posizione professionale dei soci assegnatari (1983 - 2017).



# FONDO DI SOLIDARIETÀ

La Cooperativa "G. Di Vittorio" pone una particolare attenzione alla valorizzazione della condivisione e lo scambio tra i soci. Quello di mutualità è un concetto cardine della filosofia della cooperativa, che da dieci anni ha puntato fortemente sulla promozione di uno strumento che permettesse ai soci in difficoltà economiche di poter usufruire di un aiuto economico frutto della generosità degli altri sodali.

Il "Fondo di Solidarietà" è nato nel 2008 basandosi sui principi di partecipazione e mutualità che guidano l'azione delle cooperative, attraverso il versamento di una quota mensile di due euro da parte di tutti i soci assegnatari, quota raddoppiata grazie ad un contributo della Cooperativa stessa. Per assicurarne l'autonomia gestionale, sin dal principio la "Di Vittorio" ha demandato ad un organo esterno l'operatività. L'ente terzo, che si occupa della gestione del Fondo di Solidarietà, è la Cooperativa Synergica di Torino, con sede in Piazza Peyron, da sempre attiva nel sostenere le politiche contro la povertà. Synergica ha il compito di valutare la situazione economica del socio e stabilire le forme più adeguate di sostegno, attraverso una vasta serie di attività, anche attraverso visite domiciliari, effettuando direttamente il pagamento utenze, le spese mediche, le tasse scolastiche ed orientando il socio verso i servizi del territorio

e ove necessario fornendo il supporto di un servizio "pronto spesa".

Lo scopo del Fondo di Solidarietà è semplice, garantire un aiuto temporaneo per superare un momento di difficoltà economica che alcune famiglie possono attraversare. Il sostegno offerto dallo strumento proposto dalla Cooperativa "G. Di Vittorio" va a supportare le famiglie in alcune delle spese ritenute fondamentali, quali le utenze domestiche, le spese mediche e sanitarie e l'acquisto di medicinali, le spese scolastiche per la scuola dell'obbligo e l'acquisto di beni alimentari di prima necessità e viene certificato dalla cooperativa attraverso specifici criteri.

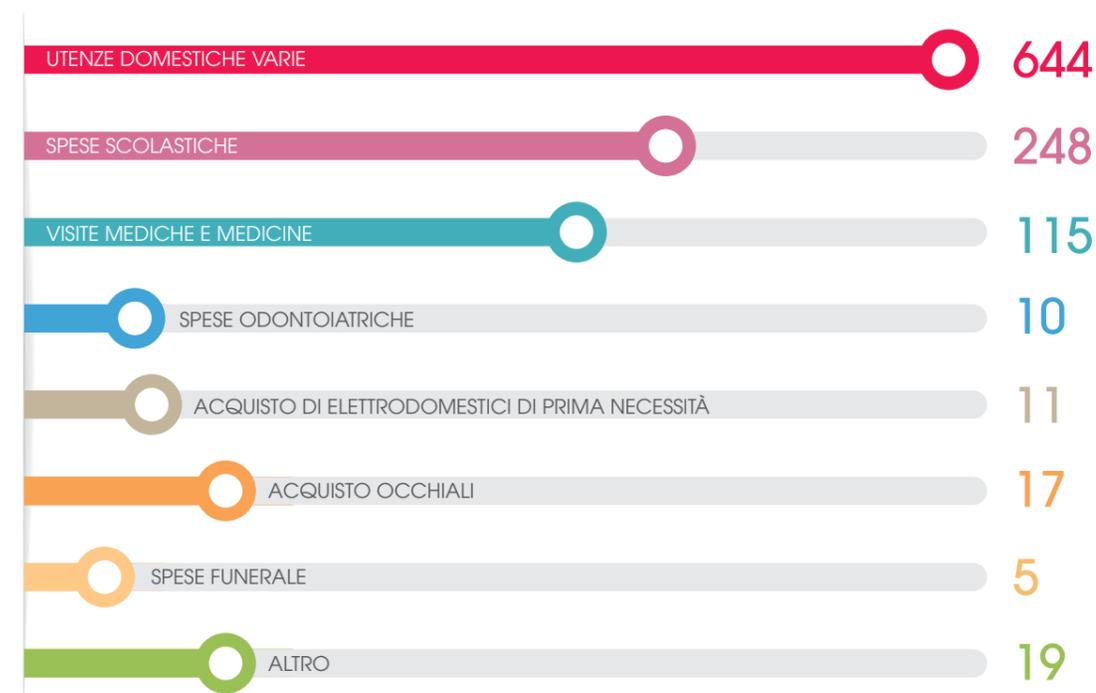
La Cooperativa definisce la situazione patrimoniale ed economica del socio richiedente che, in caso di comprovata necessità per il proprio nucleo familiare, potrà beneficiare dell'aiuto garantito dal Fondo di Solidarietà. La situazione di necessità è identificata sulla base di principi reddituali e patrimoniali, 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). Dalla sua istituzione il Fondo è stato in grado di garantire un aiuto economico a 1.044 famiglie per un totale di 902.973 euro erogati.

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



## AGOSTO 2008 / DICEMBRE 2017

Importo finanziato dai soci assegnatari	€ 541.990,00
Importo finanziato dalla Cooperativa	€ 541.990,00
<b>Totale finanziato</b>	<b>€ 1.083.980,00</b>
Totale erogato ai soci	€ 902.972,78
Totale disponibile	€ 166.007,22
<b>Soci che hanno usufruito del fondo in assoluto</b>	<b>255</b>
<b>Soci che hanno usufruito del fondo</b>	<b>1044</b>
<b>Media dell'importo erogato ai soci</b>	<b>€ 864,92</b>



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

# LA FONDAZIONE MONACO E LE BORSE DI STUDIO

Costituita nel 2004 per rendere omaggio alla memoria di un protagonista del mondo della cooperazione di abitanti, la Fondazione Antonino Monaco si pone lo scopo di mantenere vivo il dibattito culturale, politico e sociale legato alla realtà delle cooperative. L'iniziativa nasce dalle Cooperative "Di Vittorio" e "San Pancrazio", ed è stata intitolata ad uno dei massimi esponenti dei valori del mondo cooperativo.

Con il suo impegno Antonino Monaco ha sostenuto i diritti di cittadinanza degli individui, promuovendo forme di solidarietà e mutualismo che non si sono limitati ai confini della cooperativa, sostenendo un modello sociale che ponesse al centro la comunità e le reti sociali.

Da questi valori, e dall'interesse di interpretare i mutamenti della società, la Fondazione Monaco dal 2008 ha avviato un percorso scientifico-culturale di ricerca diretto a comprendere, interpretare e, per quanto possibile, anticipare le linee del cambiamento e gli scenari futuri.

Tra gli scopi della "Fondazione Monaco", l'organizzazione di incontri seminariali in cui viene discussa la condizione socio-economica della realtà metropolitana torinese, cui partecipano i massimi esponenti della realtà politica scientifica ed economica locale. Dal 2010, inoltre, la Fondazione Monaco istituisce una serie di dieci borse di studio dal valore di 1.000,00 euro ciascuna che vengono assegnate ai figli dei soci delle Cooperative "G. Di Vittorio" e "San Pancrazio" in età scolastica. Cinque borse di studio per gli studenti più meritevoli che hanno superato con maggior successo il passaggio tra la scuola media e la scuola superiore ed altre cinque borse di studio per coloro che hanno concluso il percorso di studi alle scuole superiori con un punteggio superiore agli 80/100. Dal 2011 la Fondazione ha istituito un ulteriore aiuto a coloro che hanno beneficiato delle borse di studio ed hanno intrapreso il percorso universitario, un contributo integrativo, pari ad euro 1.500,00, che viene erogato se sapranno mantenersi in regola con gli esami mantenendo una valutazione media superiore ai 24/30.

La consegna delle borse di studio della Fondazione Monaco viene organizzata in occasione della presentazione di eventi pubblici in cui sono presentate indagini, analisi e le proprie attività.

"Il Professore".



Carola, Massimiliano, Alessandra, il piccolo Federico consegnano la borsa di studio a Biasco Eleonora.

Il 2015 è stato il sesto anno di consegna delle borse di studio da parte della Fondazione Monaco ai figli dei soci delle Cooperative Edilizie "G. Di Vittorio" e "San Pancrazio".

Nel 2015 sono state elargite n° 6 borse di studio per i ragazzi delle medie, n° 0 borse di studio per i ragazzi delle superiori e n° 7 borse di studio per gli universitari che già avevano conseguito la borsa per le superiori.

Il 19 dicembre 2017, in occasione della consegna al Comune dei locali da utilizzare per il centro anziani, che si trovano al piano terra del nostro intervento in Beinasco, frazione Borgaretto in via Giambone, sono state consegnate le borse di studio da parte della Fondazione Monaco. L'evento è stato trasmesso in diretta streaming sulla pagina facebook della Di Vittorio.

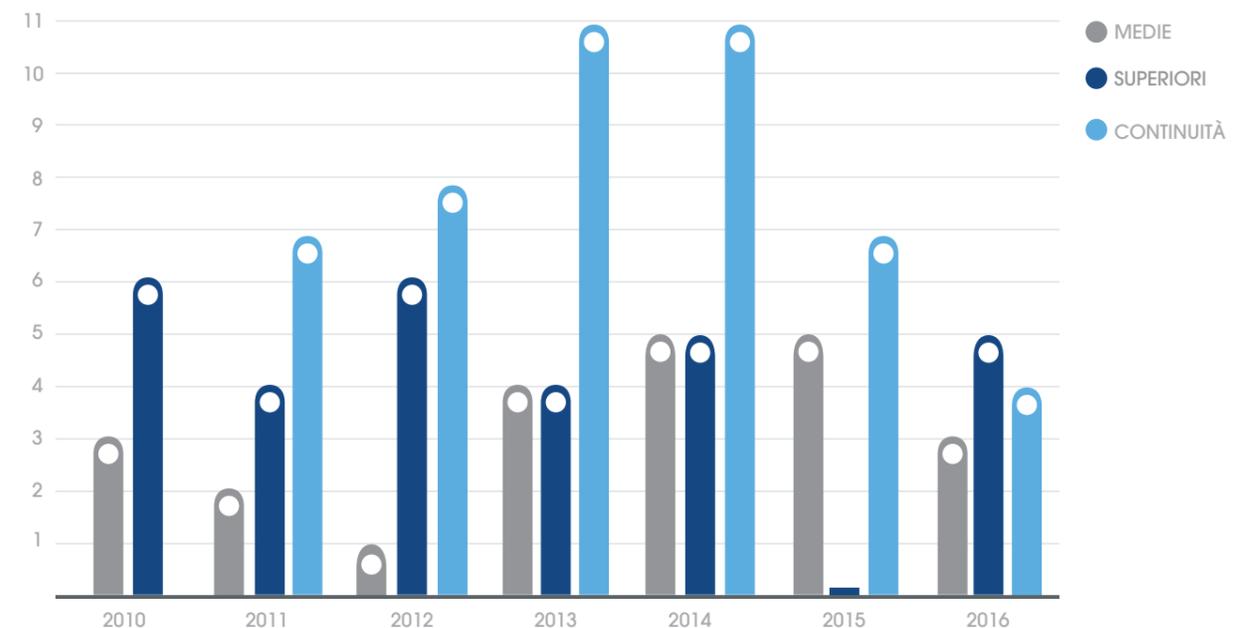
Il 2017 è stato l'ottavo anno di consegna delle borse di studio da parte della Fondazione Monaco ai figli dei soci delle Cooperative Edilizie "G. Di Vittorio" e "San Pancrazio".

Nel 2017 sono state elargite n° 6 borse di studio per i ragazzi delle medie, n° 0 borse di studio per i ragazzi delle superiori e n° 2 borse di studio per gli universitari che già avevano conseguito la borsa per le superiori.

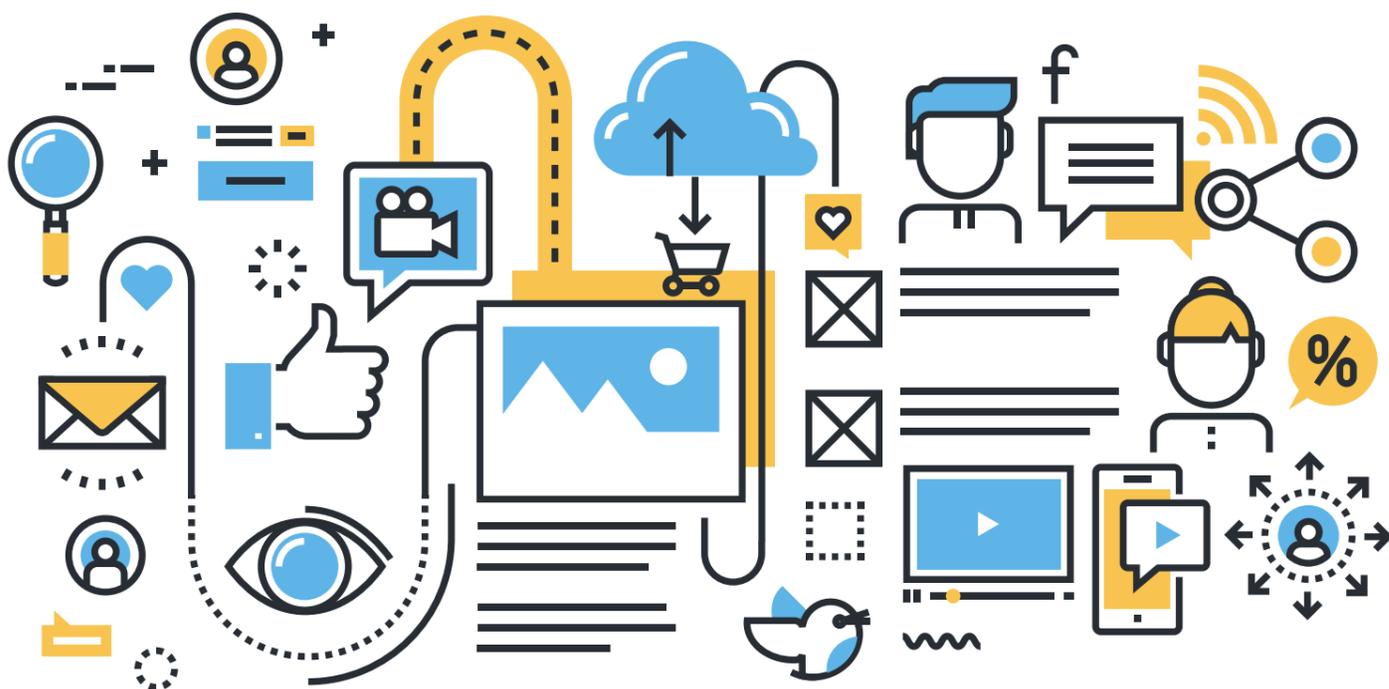


Il Sindaco di Beinasco Piazza, l'Assessore Gualchi, il Presidente della "Fondazione Monaco" Cifani, insieme alla famiglia del Professore Monaco consegnano la borsa di studio allo studente Emma Samuele.

## ANDAMENTO STORICO



## COMUNICARE AI SOCI



Rendere partecipi i propri soci delle attività svolte, tenerli aggiornati sullo stato di avanzamento delle nuove opere e sulle decisioni prese nelle Assemblee. La comunicazione per la Cooperativa "G. Di Vittorio" riveste un ruolo fondamentale per mantenere uno stretto contatto con gli associati. Nel corso degli anni sono stati adottati diversi strumenti di comunicazione dove vengono veicolate informazioni sull'attività della Cooperativa, dai più tradizionali, come la carta stampata, a quelli più avanzati, in grado di incontrare maggior favore nelle fasce d'età più giovani, con un'informazione sempre più puntuale attraverso l'utilizzo dei profili ufficiali della Cooperativa su Facebook e Twitter.



### LE CONSEGNE DEGLI ALLOGGI

Il Sindaco di Grugliasco Roberto Montà e l'Assessore Regionale Augusto Ferrari consegnano le chiavi dell'alloggio alla socia Vanessa Ienopoli (a sinistra) e alla socia Franca Guarnieri (in basso).



La consegna degli alloggi ai soci è accompagnata dalla buona pratica dell'organizzazione di un momento pubblico cui partecipano non solo gli amministratori della cooperativa e gli assegnatari, ma anche le autorità locali, Sindaco ed Assessori del Comune dove è stata costruita la nuova realizzazione, oltre a rappresentanti della Regione Piemonte e dei finanziatori per l'housing sociale. La cerimonia per la consegna delle chiavi rappresenta un momento di felicità per le famiglie che realizzano il proprio sogno di avere una casa in un primo momento di socialità con i membri della nuova comunità.

### LA FATTURA TRASPARENTE



Una fattura chiara, semplice da consultare e trasparente. Ogni trimestre tutti i soci assegnatari di un alloggio della Cooperativa "G. Di Vittorio" ricevono la fattura che elenca gli importi dovuti per il godimento dell'unità abitativa. La chiarezza è un elemento fondamentale che la Cooperativa si impone per un senso di correttezza nei confronti dei soci. Recapitata nella buca delle lettere di ogni assegnatario almeno una settimana prima della scadenza del pagamento, può essere accompagnata da comunicazioni, regolamenti o altre segnalazioni con cui la Cooperativa intende coinvolgere i soci, diventando di fatto uno strumento di aggiornamento periodico senza aggravii di costi.

Compilata in maniera dettagliata, la fattura spiega, punto per punto, le singole voci che concorrono all'ammontare complessivo dell'importo:

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



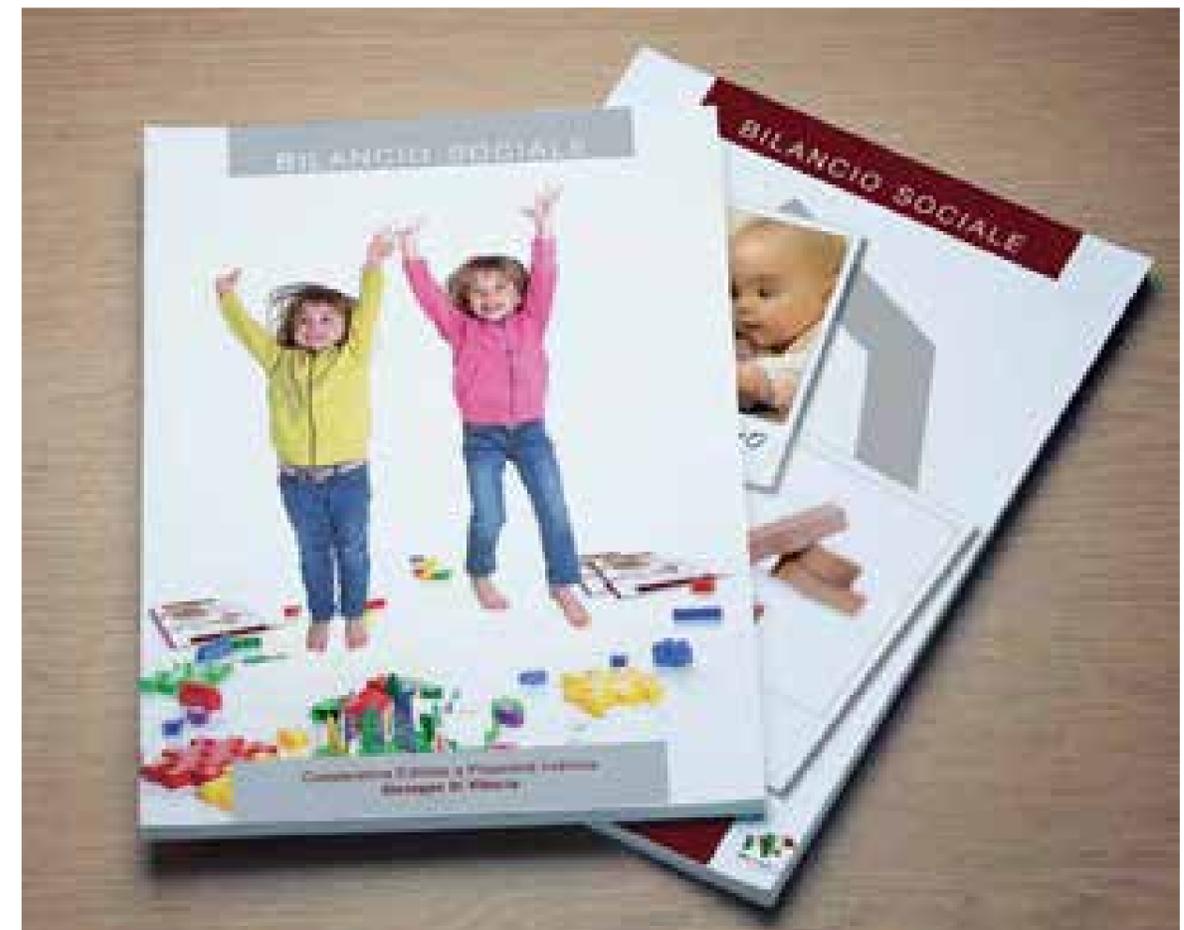
Carlotta e Vittoria protagoniste, dalla nascita, della nostra copertina.



**BILANCIO SOCIALE**



Giunto alla sua terza edizione, il Bilancio sociale si pone il compito di diffondere i valori della Cooperativa e informare l'opinione pubblica sui risultati economici, sociali e ambientali raggiunti. Pubblicato ogni quattro anni, nasce dalla consapevolezza che le attività della Cooperativa producono effetti sociali che vanno al di là di un semplice resoconto economico perché investono più in generale le caratteristiche di sviluppo del territorio, le forme dell'abitare, l'organizzazione sociale nel sistema metropolitano. Il Bilancio Sociale è uno strumento divulgativo, intende ripercorre la storia della Di Vittorio, raccogliere e ordinare gli elementi qualificanti di oltre quarant'anni di impegno perché possano testimoniare una storia di impresa e di cooperazione che ha contribuito alla crescita del sistema metropolitano torinese.





## SITO INTERNET

Diventato uno degli strumenti più consultati dai soci e da tutti coloro interessati ad avvicinarsi al mondo della Cooperativa, il sito internet [www.coopdivittorio.it](http://www.coopdivittorio.it) è un ulteriore strumento attraverso cui la Cooperativa raccoglie le comunicazioni ai soci ed offre una panoramica dei servizi.

Una serie di informazioni puntuali sulle modalità attraverso cui diventare un nuovo socio, la possibilità di consultare o scaricare lo Statuto Sociale ed i regolamenti della "Coop. Di Vittorio", la comunicazione delle date e degli argomenti delle assemblee oltre alla possibilità di leggere o scaricare i bilanci sociali già predisposti.

Il sito internet offre, inoltre, una panoramica sulla situazione degli alloggi disponibili per i soci, correlati da una mappa, una scheda ed il prezzo di assegnazione, oltre alle informazioni relative ai nuovi complessi residenziali, con l'ulteriore possibilità di poter scaricare tutta la documentazione da presentare presso gli sportelli della Cooperativa. Il sito è un punto di incontro attraverso cui i soci possono trovare tutte le ultime notizie relative al mondo della Cooperativa e le iniziative ad essa legata, oltre a numeri di telefono e contatti per avere un rapporto diretto con "Di Vittorio" per avere maggiori informazioni. Attraverso il sito internet si possono raggiungere i profili aziendali di Facebook e Twitter.



## SOCIAL NETWORK

Restare al passo con i tempi è diventato un imperativo anche per la Cooperativa "G. Di Vittorio", che negli ultimi anni ha rafforzato la propria presenza sui social network affiancando al profilo Twitter anche una pagina Facebook ricca di informazioni utili per i soci. Studiate per venire incontro alle esigenze di un pubblico più giovane e ad un modo di comunicare più semplice e diretto su tutto ciò che ruota intorno al mondo della Cooperativa, le pagine social della Di Vittorio hanno raccolto subito il favore dei soci. Sono oltre tredicimila le persone che seguono quotidianamente l'attività della Cooperativa sulla pagina Facebook, attraverso cui hanno la possibilità di contattare direttamente la Cooperativa con un semplice messaggio. A disposizione di tutti gli utenti le informazioni relative alle assemblee, correlate da foto e video delle stesse, collegamenti alle attività della LegaCoop Piemonte e della Cooperativa "G. Di Vittorio" e la possibilità di raccontare la propria esperienza abitativa.

Attraverso la pagina di Facebook vengono trasmessi in diretta tutti i più importanti momenti della vita della cooperativa, consegna dei nuovi alloggi, assemblee, momenti di incontro a cui partecipa la Cooperativa quali seminari o convegni.

Twitter: @DiVittorioCoop

Facebook: [www.facebook.com/divittoriocoop](http://www.facebook.com/divittoriocoop)

