

POSITION PAPER

Cantieri ViceVersa ***"Da spazi a luoghi: la sfida della rigenerazione"*** ***Beni confiscati e Housing Sociale***

Introduzione

Nel lessico della rigenerazione urbana e sociale, le parole non sono neutre. "Spazio" e "luogo", sebbene spesso usate come sinonimi, rappresentano due concetti profondamente diversi. Il "luogo" (Venturi-Zandonai, 2021) non è solo un'entità fisica, ma una costruzione relazionale, affettiva e funzionale. Lo spazio è il contenitore; il luogo è ciò che le persone rendono vivo, abitabile, riconoscibile. Il luogo è un'esperienza condivisa. È l'esito di un processo collettivo di attribuzione di senso, di relazione, di cura. Diventa significativo perché vissuto, abitato, narrato. Dove si intrecciano storie, relazioni e responsabilità condivise. In questo senso, la rigenerazione è un atto di restituzione culturale e simbolica, che restituisce identità a porzioni di territorio spesso dimenticate o stigmatizzate. Rigenerare uno spazio significa quindi attivare una dinamica generativa che coinvolge persone, risorse, istituzioni e immaginari. Da questo punto di vista, la rigenerazione non è mai solo una questione tecnica o finanziaria, ma un processo sociale e culturale che restituisce valore pubblico a ciò che era marginale, invisibile o abbandonato.

In questo passaggio da spazio a luogo, il Terzo settore e le comunità locali svolgono un ruolo cruciale. Sono protagonisti di una rigenerazione che non si limita alla rifunzionalizzazione, ma che innesta valore d'uso, capacità di attivazione e funzioni civiche nei beni comuni. Cooperative sociali, associazioni, fondazioni, reti di abitanti e soggetti dell'economia sociale diventano attori pubblici capaci di alimentare un nuovo paradigma di sviluppo, che non separa l'abitare dalla cura, né la rigenerazione fisica da quella relazionale. In questi luoghi si sperimenta una cittadinanza attiva, si co-producono soluzioni ai bisogni emergenti e si rafforzano le capacità trasformatrici delle comunità locali, in collaborazione con la Pubblica Amministrazione, la riattivazione di presidi educativi, socio-sanitari, culturali, abitativi e produttivi. Luoghi dove si rigenera anche il legame sociale. Il passaggio da spazio a luogo richiede visione, competenze e alleanze. Richiede capacità di attivare comunità, generare economie sostenibili, coinvolgere la finanza sostenibile e costruire governance condivise.

Questo è l'obiettivo della Summer School di "Cantieri ViceVersa": un laboratorio aperto per promuovere una cultura, delle alleanze e delle soluzioni finanziarie che non si limitino a riempire i vuoti, ma siano capaci di generare nuovi beni comuni.

1. La sfida: nuove infrastrutture sociali

L'Italia vive oggi una duplice emergenza, che rappresenta al tempo stesso un'opportunità: da una parte, un vasto patrimonio di beni immobili confiscati alle mafie che rimane in gran parte inutilizzato; dall'altra, un crescente bisogno di infrastrutture sociali, in particolare nel campo dell'abitare. I dati dell'Agenzia Nazionale per i beni sequestrati e confiscati parlano chiaro: oltre 36.000 beni immobili sottratti alla criminalità organizzata dal 1982 a oggi, di cui più di 19.000 ancora in gestione, spesso non riutilizzati a causa di criticità strutturali, giuridiche o amministrative. A questi si affiancano migliaia di beni immobili di proprietà pubblica, anch'essi non utilizzati o sottoutilizzati. Allo stesso tempo, l'Italia presenta uno dei più bassi tassi di edilizia residenziale pubblica in Europa (4% contro una media UE del 9%) e un'offerta carente di housing sociale, studentati, residenze per giovani e adulti fragili, soluzioni abitative per l'autonomia di persone con disabilità o con bisogni educativi speciali. Il risultato è un "gap infrastrutturale" che produce esclusione, marginalità e spreco di opportunità. Tuttavia, la rigenerazione di questi spazi può rappresentare una potente leva di coesione e sviluppo territoriale, se accompagnata da politiche pubbliche adeguate, finanza a impatto e protagonismo delle comunità locali. La sfida non è solo quella di restituire immobili alla collettività, ma di farne epicentri di nuova infrastrutturazione civica, dove le funzioni abitative si integrano con attività educative, culturali, produttive e mutualistiche.

Dati e scenario della domanda di housing sociale

Il gap infrastrutturale dell'housing sociale in Italia è un nodo strutturale che impatta direttamente su alcune delle principali fragilità sociali del Paese. Di seguito un quadro articolato dei principali deficit, desunto dal Report realizzato da CDP su infrastrutture sociali, in riferimento a diversi ambiti: socio-assistenziale, abitazione per persone a basso reddito, studentato, educazione, inclusione e servizi di comunità.

- **Scarso stock abitativo sociale**

L'Italia ha una delle più basse percentuali di edilizia residenziale pubblica in Europa: circa il 4% del totale contro una media UE di oltre il 9%. Il patrimonio esistente (circa 800.000 alloggi) è spesso vetusto, inefficiente dal punto di vista energetico e mal distribuito territorialmente. Le liste d'attesa per le case popolari sono lunghe e le assegnazioni spesso non rispondono alle trasformazioni sociali (nuove fragilità, nuclei monogenitoriali, migranti, giovani).

- **Debolezza dell’offerta abitativa per finalità socio-assistenziali**

L’housing sociale con finalità di supporto alla disabilità, alla non autosufficienza, alla salute mentale e alle dipendenze è marginale rispetto al bisogno reale. Mancano strutture miste che integrino abitazione, supporto sociale e cura. Il modello del “dopo di noi” è ancora scarsamente attuato, e le famiglie restano spesso senza alternative.

- **Emergenza abitativa per i meno abbienti e i nuovi poveri**

Le fasce povere (working poor, disoccupati, famiglie numerose, migranti) spesso vivono in condizioni di precarietà abitativa, tra affitti in nero, sovraffollamento, sfratti o sistemazioni temporanee. Gli strumenti di sostegno al canone (es. Fondo Affitto, morosità incolpevole) sono spesso sottofinanziati o gestiti in modo disomogeneo a livello regionale.

- **Insufficienza di alloggi per studenti e giovani**

L’offerta di studentati pubblici e a prezzi calmierati è drammaticamente carente: si stima che solo il 5% degli studenti fuori sede abbia accesso a un alloggio universitario, contro il 15–25% di Paesi come Francia o Germania. L’assenza di soluzioni sostenibili penalizza fortemente la mobilità sociale e formativa.

- **Mancanza di modelli abitativi a funzione educativa**

Sono ancora poco diffusi gli interventi di housing con funzione pedagogica: ad esempio per giovani *care leavers* (ex affidati o ospiti di comunità), per neomaggiorenni senza rete familiare o per genitori in difficoltà. La transizione all’autonomia è spesso un salto nel vuoto, che potrebbe invece essere sostenuto da modelli abitativi semi-autonomi o coabitazioni guidate.

- **Spazi per la cultura e per il tempo libero**

Mancano, soprattutto nelle grandi città, spazi nuovi nei quali costruire luoghi di aggregazione sociale, partendo dalla creazione e fruizione culturale.

Dati e scenario sui beni confiscati

In Italia ci sono quasi 45mila beni immobili confiscati alla mafia. Più di 20mila sono formalmente destinati a istituzioni ed enti locali, più di 23mila sono gestiti dall’Agenzia Nazionale per l’amministrazione e la destinazione dei beni sequestrati e confiscati alla criminalità organizzata, in attesa di essere utilizzati o venduti.

Solo una piccola parte di questi immobili sono effettivamente utilizzati per scopi istituzionali o sociali. L’associazione Libera contro le mafie insieme a Fondazione TIM anni fa ha attivato un monitoraggio dei beni utilizzati per scopi sociali attraverso il portale ConfiscatiBene: il censimento ha portato al monitoraggio di 782 esperienze, su 20mila beni. Possiamo stimare,

dal lavoro di mappatura che alcuni enti hanno svolto sui territori, che l'80% dei beni immobili confiscati siano in uno stato di inutilizzo e abbandono. Moltissimi di questi beni sono vandalizzati e distrutti, molti beni sono ancora occupati e nella disponibilità delle famiglie che hanno subito la confisca.

Lo Stato possiede decine di migliaia di beni confiscati non utilizzati, ma è sempre più complesso l'iter di affidamento per uso sociale. Gli enti pubblici non riescono a trovare le risorse per ristrutturare i beni confiscati e così la missione di contrastare la criminalità organizzata attraverso la confisca e il riuso sociale e istituzionale dei beni confiscati, con tutto il suo portato simbolico, culturale e materiale, rischia di essere scaricata sulla buona volontà e sull'impegno sociale del Terzo Settore.

- **Riattivare i beni confiscati alla mafia**

Riattivare i beni confiscati alla mafia è molto difficile tanto per gli enti pubblici quanto per gli Enti del Terzo Settore, in particolare per le associazioni; Sono centinaia i beni formalmente assegnati a soggetti statali (polizia, carabinieri, guardia di finanza, ministeri) che si trovano in stato di abbandono. Sono parecchie migliaia i beni formalmente destinati agli enti locali che non sono utilizzati. Il pessimo stato dei beni, l'assenza di risorse economiche, i problemi burocratici nella regolarizzazione urbanistica dei beni, l'incapacità istituzionale di gestione concorrono a questo fallimento.

- **Quale ruolo per il Terzo Settore?**

Il Terzo Settore è chiamato a supplire il ruolo dello Stato nella valorizzazione dei beni confiscati, pur avendo molte meno risorse ed essendo vincolato a norme molto più severe e complesse per la gestione. Spesso le aree dove sono concentrati i beni confiscati sono aree di forte desertificazione abitativa e associativa. Spesso la gestione di un bene confiscato è estremamente onerosa e complessa, sia dal punto di vista burocratico che dal punto di vista finanziario. La concessione a titolo gratuito del bene non basta a compensare il carico di impegno che si assume l'Ente del Terzo Settore. Spesso sono le stesse istituzioni che dovrebbero favorire il riuso sociale dei beni confiscati a mettere in difficoltà gli enti che vorrebbero sperimentarne la gestione. Spesso, in assenza di un supporto concreto da parte istituzionale, è di gran lunga più conveniente reperire un immobile sul mercato privato che riattivare e riqualificare un bene confiscato. Spesso solo chi ha capacità finanziarie adeguate può accettare la sfida della gestione di un bene confiscato e centinaia di associazioni rischiano di essere escluse da tale opportunità.

- **Spazi per la cultura e per il tempo libero**

Quando si parla di beni confiscati alle mafie solitamente si pensa a terreni, fabbricati,

aziende. Raramente viene da pensare ad opere d'arte. E invece nei patrimoni sequestrati e poi confiscati sono risultate comprese tele di valore, sculture, reperti archeologici e altro. E inoltre alcuni immobili di valore confiscati sono stati destinati a luoghi culturali di rilevanza. Basti pensare a Roma alla Casa del Jazz o al Nuovo Cinema Aquila. Due casi di successo in cui non è certo bastata l'assegnazione degli immobili per renderli i luoghi di cultura che oggi sono.

2. Il ruolo dell'economia sociale: generare luoghi, non solo gestire spazi

In questo contesto, il terzo settore e l'economia sociale non possono avere solo un ruolo da gestori di beni, ma devono assumere una diversa postura: attori centrali della trasformazione. La rete censita dall'ultimo report di Libera, conta oltre 860 organizzazioni impegnate nel riutilizzo sociale dei beni confiscati, dimostra la capacità dell'economia sociale di immaginare, costruire e presidiare spazi che rispondano a bisogni complessi: abitare, cura, educazione, lavoro, cultura, socialità. Tre sono le leve strategiche che il Terzo settore può attivare nei percorsi di rigenerazione:

1. **Co-progettazione integrata:** combinando funzioni abitative con servizi di welfare, inclusione e capacitazione territoriale.
2. **Attivazione delle comunità:** mobilitando risorse civiche, capitale sociale, reti di prossimità e nuove forme di mutualismo.
3. **Innovazione istituzionale:** sperimentando forme avanzate di governance condivisa, coprogettazione e partenariato pubblico-comunitario.

L'economia sociale si propone, così, come leva per attivare un processo di infrastrutturazione che richiede una strategia plurale. Una strategia che si fonda sulla fiducia tra attori pubblici e comunità, sulla capacità di mobilitare risorse dormienti e di innovare istituzioni e pratiche. La creazione di consorzi, fondazioni di comunità, strumenti di finanza a impatto e modelli ibridi di gestione rappresenta il cuore di questa trasformazione. Dietro gli strumenti ci sono delle organizzazioni che hanno deciso di orientare volumi di finanziamento verso il Terzo Settore. Per progettare e rendere sostenibili queste esperienze, le risorse pubbliche, da sole, non bastano. Occorre mobilitare tutto l'arco dell'ecosistema finanziario: fondazioni di origine bancaria, compagnie di assicurazione, fondi orientati all'impatto, banche. La loro funzione di mobilitazione di risorse finanziarie è cruciale per aumentare le masse investite e per far fronte alla gestione efficiente degli spazi da rigenerare e riqualificare, ridando loro una funzione sociale e produttiva. Il tutto superando una logica meramente economico-finanziaria attraverso la realizzazione di partenariati di comunità in grado anche di mitigare i rischi di investimenti fondati solo su logiche *be to be*.

3. Tre cantieri di lavoro: governance, sostenibilità, impatto

Cantieri ViceVersa intende essere uno spazio aperto e collaborativo per far emergere esperienze, strumenti e modelli in grado di trasformare i beni confiscati e gli spazi abbandonati in luoghi generativi, e di stimolare l'investimento in nuove infrastrutture sociali capaci di rispondere ai bisogni emergenti delle comunità, attivare economie solidali e rigenerare capitale sociale e urbano. Un'occasione per attivare alleanze tra soggetti diversi, co-progettare soluzioni sostenibili e promuovere una nuova infrastruttura civica per il Paese. È una opportunità per riconoscere le pratiche emergenti, valorizzare le sperimentazioni territoriali e offrire strumenti concreti per superare l'impasse tra visione e attuazione.

La Summer School 2025 si articolerà in un percorso strutturato composto da sessioni plenarie e laboratori. La parte laboratoriale sarà articolata sui temi corrispondenti alle leve abilitanti di ogni progetto di rigenerazione e di infrastrutturazione sociale.

A. Creazione di una governance inclusiva e sostenibile

La governance è l'ossatura invisibile che tiene insieme le componenti di ogni progetto complesso. Superare la logica della gestione delegata significa assumere la co-responsabilità come principio fondativo e investire nella costruzione di architetture relazionali capaci di durare nel tempo.

- Superare la logica concessoria per attivare modelli cooperativi tra pubblico, Terzo settore, finanza e cittadinanza
- Sperimentare strumenti innovativi: Fondazioni di partecipazione, Patti di collaborazione, reti civiche, partenariati speciali
- Garantire trasparenza e accountability attraverso strumenti di monitoraggio partecipato

B. Definizione dei modelli di sostenibilità

La sostenibilità non è solo economica: è anche istituzionale, sociale, ambientale. È la capacità di generare valore condiviso nel lungo periodo, tenendo conto dei vincoli esistenti ma anche delle potenzialità inesprese dei territori e delle persone.

- Costruire un mix sostenibile tra finanziamenti pubblici, risorse private, contributi comunitari e marginalità di gestione
- Integrare dimensione economica, sociale e ambientale
- Rafforzare le competenze gestionali e finanziarie delle organizzazioni sociali

C. Valutazione dell'impatto generato

Valutare non significa solo misurare, ma anche apprendere, rendere conto, ispirare. Serve una valutazione partecipata, che coinvolga beneficiari, partner, enti pubblici e investitori, per rendere visibile l'invisibile: il cambiamento nelle vite, nei legami, nelle opportunità.

- Progettare fin dall'inizio strumenti di valutazione condivisa con tutti gli stakeholder
- Utilizzare indicatori misti, quantitativi e qualitativi, per raccontare il cambiamento generato
- Rendere pubblici e accessibili i risultati, per attivare fiducia, apprendimento e attrattività

Si ringrazia Paolo Venturi, Membro della Cabina di Regia per AICCON - Università di Bologna, per il prezioso contributo nella stesura del presente documento.