

Cantieri ViceVersa 2025

**Network finanziari
per il Terzo Settore**

AA.VV.



Cantieri ViceVersa 2025

Network finanziari per il Terzo settore

Autori Vari

Soggetto Promotore

Forum Nazionale del Terzo Settore

Forum per la Finanza Sostenibile

Cover e Progetto Grafico Idea Comunicazione s.r.l. - Roma

© 2025 Forum del Terzo Settore

Cantieri ViceVersa 2025

Network finanziari per il Terzo settore

Contributi di:

Francesco Biciato, Chiara Buongiovanni, Anna Crocetti,
Giuseppe Di Francesco, Anna Monterubbianesi,
Maurizio Mumolo, Vanessa Pallucchi,
PaoloVenturi

Indice

Prefazione

Il punto di vista del Forum Nazionale del Terzo Settore	9
Il punto di vista del Forum per la Finanza Sostenibile	11

1. Introduzione

La settima edizione di Cantieri ViceVersa	15
---	----

2. Gestire e riqualificare il patrimonio pubblico: beni confiscati, social housing e risposte ai bisogni emergenti

Da spazi a luoghi: la sfida della rigenerazione.	
Beni confiscati e social housing	21
2.1. Beni confiscati e risposte ai bisogni emergenti: spunti emersi dai tavoli di lavoro della Summer School	35
2.2. Social housing e risposte ai bisogni emergenti: spunti emersi dai tavoli di lavoro della Summer School	41
2.3. Le testimonianze del Terzo settore	49

3. Le risposte ai bisogni emergenti: la parola ad Assimoco, main partner del progetto

	83
--	----

Ringraziamenti	89
-----------------------	----

PREFAZIONE

Il punto di vista del Forum del Terzo Settore

Vanessa Pallucchi, Portavoce

Dopo cinque incoraggianti edizioni di una summer school che ha visto sempre più avvicinare, nel linguaggio e negli obiettivi, il mondo del Terzo settore con quello finanziario e assicurativo, abbiamo deciso quest'anno di tornare a fare ciò che più si addice a un progetto innovativo come *Cantieri ViceVersa*: innovare.

L'edizione 2025 della summer school ha infatti inaugurato un nuovo format, che prevede che gli incontri e i dibattiti si concentrino su argomenti specifici: in questo caso, il social housing e il riutilizzo a fini sociali dei beni confiscati e degli spazi abbandonati. Focalizzare l'attenzione sugli strumenti finanziari al servizio delle attività svolte dal Terzo settore partendo da queste ultime e su temi ben delimitati ci permette di analizzare nel dettaglio sia gli ostacoli che gli ETS incontrano nel percorso (o nell'avvio stesso del percorso) di gestione dei beni immobiliari per fini sociali, sia le opportunità oggi presenti, sia ancora gli strumenti auspicabili per il futuro.

Due elementi, inoltre, hanno reso particolarmente interessante la recente summer school. Il primo è la grande attualità, considerando che il nostro Paese vive, da una parte, un crescente bisogno di infrastrutture sociali nel settore dell'abitare e vede, dall'altra, una percentuale molto elevata di spazi, pubblici o confiscati, non utilizzati. Il secondo elemento è la partecipazione di diversi attori presenti nei dibattiti che hanno arricchito

chito le riflessioni di imprescindibili punti di vista: tra questi, i rappresentanti del Governo e dell'Agenzia Nazionale per i beni confiscati.

L'obiettivo che ci poniamo è aumentare la conoscenza su questi argomenti e immaginare nuove strade per facilitare, anche grazie allo sviluppo di strumenti ad hoc di finanza sostenibile, il contributo del Terzo settore nella rigenerazione dei territori, nel recupero e nella valorizzazione del capitale urbano e sociale. Certo, questo richiede un lavoro che ci spinge sempre di più ad andare oltre una due giorni, per aprire un laboratorio permanente dove mettere a terra risposte a bisogni e strumenti figli di un'alleanza fra Terzo settore e mondo della finanza che sempre più si riconosce nella sfida dell'economia sociale e sostenibile.

Così come è già avvenuto in passato, anche la summer school di quest'anno può stimolare crescita negli ETS e risposte da parte delle istituzioni.

Il punto di vista del Forum per la Finanza Sostenibile

Francesco Bicciato, Direttore Generale

La relazione tra finanza e Terzo settore è fondamentale per un consolidamento degli ETS e per un miglioramento dell'impatto sociale nell'azione degli operatori finanziari. Mentre il Terzo settore si occupa di rispondere a bisogni sociali e ambientali, la finanza, e, in particolare, la finanza sostenibile, può fornire il capitale necessario per aiutare il raggiungimento di questi bisogni preservando l'efficacia degli investimenti. Investire in iniziative sociali e inclusive non solo aiuta a generare un ritorno economico, ma promuove anche valori condivisi, come la giustizia sociale e la tutela dell'ambiente. Un dialogo costante tra questi due mondi favorisce l'innovazione sociale, permette la creazione di modelli finanziari sostenibili e garantisce una gestione responsabile delle risorse, rendendo le organizzazioni del Terzo settore più resilienti e capaci di rispondere alle sfide emergenti. La collaborazione tra finanza e Terzo settore è, quindi, una leva fondamentale per un futuro più equo e sostenibile.

Per questo, *Cantieri ViceVersa* continua a essere un importante momento di incontro e confronto tra queste due realtà. L'edizione 2025 della Summer School, l'iniziativa fulcro del progetto, è stata molto ricca in termini di partecipazione e di contenuti trattati.

L'idea di concentrare i lavori su un tema di interesse comune sia per il mondo della finanza sostenibile che per il Terzo set-

tore, è risultata senz'altro efficace. La gestione dei beni confiscati e dei progetti di social housing sono infatti due ambiti di impatto sociale di grande rilevanza per il Terzo settore e allo stesso tempo ambiti in cui gli operatori di finanza sostenibile possono giocare un ruolo importante.

Siamo convinti che il percorso intrapreso sia quello giusto e che la relazione sviluppata in questi sette anni di progetto debba essere consolidata e proseguita, soprattutto in un contesto sfidante sia per gli ETS che per la Finanza che deve perseguire in maniera sempre più convinta gli obiettivi di sviluppo sostenibile.

1.

INTRODUZIONE

La settima edizione di Cantieri ViceVersa

Cantieri ViceVersa è un progetto avviato nel 2019, promosso dal Forum Nazionale del Terzo Settore e dal Forum per la Finanza Sostenibile, con l'intento di agevolare il dialogo, il confronto e la conoscenza reciproca tra Enti del Terzo Settore (ETS) e operatori finanziari e di analizzare gli strumenti di finanza sostenibile in grado di rispondere alle esigenze del Terzo settore italiano. In particolare, gli obiettivi del progetto sono:

- promuovere nel mondo del Terzo settore una maggiore consapevolezza del potenziale ruolo della finanza sostenibile nell'accompagnamento di processi di cambiamento e progresso sociale e degli strumenti utilizzabili;
- promuovere nel mondo della finanza il processo di costruzione del valore messo in campo dai diversi ETS;
- promuovere il dialogo tra le realtà del Terzo settore e operatori finanziari;
- progettare nuove soluzioni finanziarie a supporto degli ETS.

Grazie al dialogo e alle attività seminariali e laboratoriali proposte durante i primi sei anni di progetto, è stato possibile garantire una condivisione del modello di creazione del valore proprio degli ETS al fine di favorire un adeguamento degli strumenti finanziari esistenti (grant, credito, equity, assicura-

zione, garanzia, ecc.) alle caratteristiche del Terzo settore e di promuovere, tra gli ETS, un approccio intraprendente alla finanza sostenibile.

Sin dalla prima edizione, *Cantieri ViceVersa* ha inteso quindi favorire un confronto, anche informale, tra ETS e operatori finanziari, al fine di elaborare un linguaggio comune e di individuare possibili sviluppi di un'interlocuzione sempre più efficace, in grado di assecondare le necessità e le richieste sia della "domanda", sia dell'"offerta". Per questo, dal 2021 viene organizzata la *Cantieri ViceVersa Summer School*: un appuntamento estivo che prevede giornate di confronto, formazione e networking con plenarie, tavoli di lavoro e momenti di approfondimento, alternati a spazi informali pensati per favorire lo scambio tra i partecipanti.

La struttura dell'edizione 2025 della *Cantieri ViceVersa Summer School*, tenutasi a Salerno l'1 e 2 luglio, si è posta in continuità con gli anni precedenti, seppur con alcuni elementi di novità. Innanzitutto, invece di concentrare la discussione attorno ad alcune tipologie di strumenti finanziari (es. credito, equity, assicurazione), si è deciso di focalizzarsi su un tema strategico per il Terzo settore, individuato sia per la sua rilevanza sociale che per la possibilità di essere connesso con strumenti finanziari sostenibili, ossia la gestione e riqualificazione del patrimonio pubblico, con un focus sui beni confiscati alla criminalità organizzata e sul social housing.

In particolare, si è posta l'attenzione su:

- la gestione e riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica non utilizzata perché non a norma, dei beni mobili e immobili confiscati alla criminalità organizzata e degli spazi destinati ad attività culturali, sociali o sportive;

- il recupero di spazi marginali e la rigenerazione urbana;
- le infrastrutture sociali, con l'obiettivo di promuovere un'edilizia residenziale inclusiva e sostenibile.

La *Cantieri ViceVersa Summer School 2025* ha previsto inoltre il coinvolgimento di attori istituzionali, con l'intento di promuovere la collaborazione tra pubblico e privato, essenziale per la realizzazione di progetti di ampio impatto che siano finanziariamente sostenibili e capaci di rispondere ai bisogni sociali.

La parte laboratoriale è stata strutturata in due sessioni, una dedicata al tema dei beni confiscati e una sul social housing, entrambe poi articolate su tre sottotemi, corrispondenti alle leve abilitanti di ogni progetto di rigenerazione e di infrastrutturazione sociale: governance, sostenibilità e impatto sociale. I partecipanti sono stati suddivisi in tre gruppi di lavoro, ciascuno dedicato a uno dei tre sottotemi, e per ognuno di essi sono stati analizzati alcuni aspetti, che riportiamo qui di seguito.

Governance

- Quali sono i modelli di governance più adeguati per i progetti di social housing/riqualificazione dei beni confiscati?
- Come allineare la governance ai modelli di sostenibilità?

Sostenibilità

- Quali strategie di investimento sostenibile si possono adottare per la gestione di progetti di social housing/riqualificazione dei beni confiscati?
- Quali strumenti finanziari (o mix di strumenti) sostenibili sono più adeguati a sostenere gli investimenti in

progetti di social housing/riqualificazione dei beni confiscati?

- Qual è il ruolo concreto che dovrebbero avere gli operatori finanziari coinvolti?

Impatto sociale

- Come inserire la valutazione orientata all'impatto nei progetti di social housing/riqualificazione dei beni confiscati?
- Come coinvolgere e includere i diversi stakeholder in una strategia orientata all'impatto sociale?
- Quali sono i metodi per misurare l'impatto sociale degli investimenti legati a progetti di social housing/riqualificazione dei beni confiscati?

I capitoli a seguire raccontano quanto emerso durante le giornate di lavoro della Summer School.

2.

GESTIRE E RIQUALIFICARE
IL PATRIMONIO PUBBLICO:
BENI CONFISCATI, SOCIAL HOUSING
E RISPOSTE AI BISOGNI EMERGENTI

Da spazi a luoghi: la sfida della rigenerazione. Beni confiscati e social housing

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 trasformative 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.

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 dell'Agenzia, 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.

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.

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.

Il nodo delle risorse

Le condizioni iniziali del bene oggetto di confisca e la sua adeguatezza agli scopi per i quali verrà destinato, rappresentano un elemento chiave per il successo del progetto. Purtroppo, nella maggior parte dei casi i beni oggetto di confisca (case, capannoni, terreni) necessitano di significativi interventi per poter essere utilizzati, per poter essere adeguati agli utilizzi a cui verranno destinati o anche semplicemente per adeguarli alle norme vigenti. Se questi interventi strutturali dovranno essere effettuati, in tutto o in parte, dall'Ente al quale il bene viene

assegnato in gestione, questa attività preliminare potrà drenare ingenti risorse finanziarie e monopolizzare per anni l'attenzione dell'Ente, di fatto rendendo problematico, e talvolta impossibile, l'utilizzo dello spazio per il progetto al quale era stato idealmente destinato. Consapevoli di questo, i donori che vogliono sostenere gli ETS che gestiscono beni oggetto di confisca, iniziano a chiedere che gli stessi siano stati preventivamente ristrutturati, per focalizzare il proprio intervento esclusivamente sul sostegno alla gestione e al raggiungimento degli obiettivi d'impatto. Per questo è necessario che vengano resi disponibili, o costruiti ad hoc, strumenti e veicoli che accompagnino dal punto di vista finanziario il processo di ristrutturazione e adeguamento del bene confiscato (gli *hard-cost* di riqualificazione), come condizione preventiva per il suo proficuo successivo utilizzo a beneficio delle comunità.

Il Fondo Unico di Giustizia (FUG)

Come appare evidente, nella la gestione dei beni oggetto di confisca e nel loro effettivo riutilizzo per finalità sociali, si incontrano molti aspetti problematici, a fronte dei quali molti immobili restano nei fatti inutilizzati e inutilizzabili.

Questa fragilità non è tecnica, è politica. Perché un bene confiscato diventi bene comune servono progetti sociali credibili, certo, ma servono anche lavori di messa a norma, bonifiche, adeguamenti strutturali, costi di gestione dell'avvio attività, coperture assicurative, bollette nei primi mesi. Oggi questi costi ricadono quasi sempre sugli enti locali (soprattutto i Comuni più piccoli) e sugli enti di Terzo settore assegnatari del bene, che spesso non hanno la capacità finanziaria per affrontare interventi edilizi o di impresa da centinaia di migliaia di euro. Il risultato è che una parte rilevante dei beni già formalmente destinati resta, nei fatti, inutilizzata o sotto-utilizzata.

L'Agenzia nazionale per l'amministrazione e la destinazione dei beni sequestrati e confiscati (ANBSC) negli ultimi anni ha introdotto alcuni strumenti per accompagnare l'avvio dei progetti più meritevoli, anche attraverso bandi che prevedono contributi economici per la fase di start-up delle attività sociali nei beni assegnati: per esempio, su alcuni bandi recenti l'Agenzia ha stanziato fino a 1 milione di euro, con contributi fino a 50 mila euro per coprire le prime spese di attivazione. Ma si tratta di risorse limitate e selettive, non di una politica strutturale nazionale.

Qui entra in gioco un tema che sta diventando cruciale nel dibattito pubblico e istituzionale: l'utilizzo del Fondo Unico di Giustizia (FUG) come leva stabile per finanziare il riuso sociale e produttivo dei beni confiscati.

Cos'è il FUG? È un fondo istituito nel 2008 (decreto-legge n. 143/2008) in cui confluiscono le somme di denaro, le disponibilità finanziarie e in alcuni casi anche i proventi della vendita di beni sottoposti a sequestro o confisca nell'ambito dei procedimenti antimafia e anticorruzione. Ogni anno, con un decreto della Presidenza del Consiglio, queste risorse vengono ripartite quasi interamente tra il Ministero dell'Interno e il Ministero della Giustizia.

Oggi, però, quel flusso finanziario – che in alcuni anni ha raggiunto centinaia di milioni di euro complessivi – non è ancora pensato per essere utilizzato, in tutto o in parte, come capitale di investimento sociale per i beni confiscati. La richiesta che arriva da più parti, reti associative, sindacali e del Terzo settore è chiara: destinare stabilmente una quota del FUG (cioè delle ricchezze sottratte alle mafie e alla corruzione) alla messa in sicurezza, ristrutturazione e riattivazione dei beni confiscati, e alla salvaguardia delle aziende confiscate e dei loro lavoratori. In altri termini: far sì che il denaro delle mafie finanzia il lavoro pulito e i servizi sociali nei territori che le mafie hanno con-

trollato. Le proposte tecniche già circolano e sono abbastanza concrete. Una linea riguarda la creazione, all'interno o a valere sul FUG, di un "fondo di garanzia" dedicato alle aziende confiscate, per evitare che le imprese sequestrate crollino per mancanza di liquidità, credito bancario e capitalizzazione nei mesi immediatamente successivi al sequestro. Significa sostenere le filiere legali che possono rinascere da quelle attività, mantenere l'occupazione, e impedire che il messaggio sul territorio sia: "arriva lo Stato e si chiude tutto".

Un'altra linea, è che una quota del Fondo Unico di Giustizia e delle liquidità confiscate sia vincolata alla riqualificazione materiale degli immobili (adeguamenti strutturali, bonifiche, abbattimento delle barriere architettoniche, efficientamento energetico), al sostegno dei progetti sociali nei primi mesi di attività e alla creazione di opportunità di impresa sociale giovanile nei territori più fragili. Oggi, uno dei pochi soggetti, se non l'unico, che finanzia queste attività è la Fondazione con il Sud, ma le risorse di cui dispone sono la classica goccia nel mare. L'obiettivo è duplice: fare dei beni confiscati uno strumento di sviluppo locale – lavoro, servizi, luoghi di socialità aperti e gratuiti – e trasformare il riuso in politica pubblica ordinaria, non episodica o lasciata alla buona volontà dei singoli Comuni. Questo passaggio è urgente anche perché, parallelamente, si stanno aprendo fronti controversi. Alcuni recenti protocolli e accordi inter-istituzionali hanno ipotizzato percorsi di assegnazione dei terreni agricoli confiscati che rischiano di indebolire il controllo pubblico e sociale sul loro utilizzo, spingendo verso logiche più vicine a una privatizzazione della gestione. In sintesi, siamo davanti a un bivio. Da una parte, l'Italia è uno dei pochi Paesi al mondo (e oggi un riferimento anche a livello europeo) ad avere una norma che non solo confisca i beni alle mafie, ma li restituisce alla collet-

tività sotto forma di diritti sociali concreti: casa, lavoro dignitoso, presidi educativi, servizi di prossimità. Questa esperienza è guardata con attenzione anche nell'Unione Europea, che sta discutendo una nuova direttiva sul recupero e la confisca dei beni criminali e che include esplicitamente l'uso sociale come opzione strutturale per gli Stati membri.

Dall'altra parte, il sistema italiano continua a produrre beni confiscati più velocemente di quanto riesca a rigenerarli. Migliaia di immobili vengono formalmente destinati ma restano vuoti o inutilizzabili; le aziende sequestrate collassano; i Comuni e gli enti del Terzo settore faticano a sostenere economicamente percorsi che, però, il territorio chiede.

Per fare davvero il salto serve una decisione politica chiara: riconoscere che il riuso sociale dei beni confiscati non è "un progetto", ma è infrastruttura sociale del Paese. E per farlo serve un fondo stabile, non una rincorsa a bandi occasionali. Quel fondo esiste già: si chiama Fondo Unico di Giustizia. Destinarne una quota certa, pluriennale e vincolata alla rigenerazione dei beni confiscati significa trasformare un atto di giustizia penale in politica di coesione territoriale.

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 par-

tenariati di comunità in grado anche di mitigare i rischi di investimenti fondati solo su logiche *be to be*.

Tre cantieri di lavoro: governance, sostenibilità, impatto

Cantieri ViceVersa, sin dal suo avvio, 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 è stata articolata in un percorso strutturato composto da sessioni plenarie e laboratori. La parte laboratoriale si è concentrata 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 par-

tecipazione, 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.

2.1. Beni confiscati e risposte ai bisogni emergenti: spunti emersi dai tavoli di lavoro della Summer School

ETS e riqualificazione a fini sociali di immobili confiscati alla criminalità organizzata: un esercizio di democrazia territoriale

La rigenerazione dei beni confiscati alla criminalità organizzata rappresenta oggi una delle sfide più complesse e, al tempo stesso, più emblematiche per il Terzo settore italiano. È in questo campo che si misura la capacità di coniugare legalità, sviluppo e coesione sociale, trasformando spazi di illegalità in luoghi di visione e opportunità condivisa. Nel corso della *Cantieri ViceVersa Summer School 2025*, il tema è stato analizzato da prospettive differenti e complementari – governance, sostenibilità e impatto sociale – convergendo su una visione comune: la rigenerazione dei beni confiscati non può essere ridotta a un insieme di buone pratiche, ma va intesa come processo sistemico e territoriale, fondato su collaborazione, fiducia e tempo, in cui la relazione tra ente del terzo settore, reti e finanza ha una posizione centrale.

Governance: la pluralità come valore

Il primo punto condiviso riguarda la necessità di superare la ricerca di modelli unici o replicabili. Ogni progetto nasce da un contesto socio-economico e relazionale specifico: è lì che vanno riconosciute le condizioni di successo e gli ostacoli. La cosiddetta

“antimafia sociale” è, per sua natura, plurale e contestuale. Ciò richiede una governance capace di adattarsi ai territori e di valorizzarne le reti sociali, economiche e istituzionali.

In sintesi, la governance efficace si fonda su:

- Partecipazione e adattabilità: coinvolgere comunità, enti locali, ETS e operatori economici in alleanze stabili e di lungo periodo.
- Ruolo abilitante delle fondazioni e della finanza sostenibile e a impatto: non solo come erogatori di risorse, ma come facilitatori di relazioni e processi.
- Valorizzazione del tempo: i percorsi di rigenerazione necessitano di continuità, pazienza e stabilità più che di interventi episodici.
- Nuova relazione tra ETS e banche: superare diffidenze reciproche, favorendo alfabetizzazione finanziaria e strumenti di garanzia condivisi (es. fidejussioni solidali, blended finance).
- Rapporto con la pubblica amministrazione continuativo e trasparente ai diversi livelli e inclusivo della diversità dei soggetti sul territorio, slegato dai canali della politica.

La governance dei beni confiscati, dunque, non è un modello da esportare ma un ecosistema da coltivare, che tiene insieme fiducia, tempo e responsabilità collettiva.

Sostenibilità, un equilibrio tra missione e gestione

La sostenibilità non coincide con la semplice ricerca di risorse economiche: significa durabilità nel tempo, coerenza tra missione sociale e strumenti gestionali, capacità di integrare l'impatto con la sostenibilità finanziaria. È emersa l'opportunità di superare la dicotomia profit/non profit, promuovendo mo-

delli ibridi e collaborativi. Le proposte più significative emerse includono:

- Sperimentare strumenti finanziari innovativi, come la blended finance o i titoli di solidarietà, per attrarre capitali privati senza snaturare la missione sociale.
- Rivedere i contratti di comodato d'uso, garantendo agli ETS condizioni più stabili per investire sui beni confiscati.
- Attivare processi di co-programmazione e co-progettazione tra PA e Terzo settore, in modo da costruire progetti realmente ancorati ai bisogni locali.
- Coinvolgere ANCI e istituzioni locali, prevedendo misure di sostegno concreto (come la riduzione della TARI o semplificazioni amministrative).
- Rafforzare le reti territoriali del Terzo settore, che consentono anche alle realtà più piccole di dialogare con la PA e con il sistema finanziario.
- Formare gli ETS alla gestione sostenibile, per migliorare le competenze finanziarie e organizzative, senza imporre loro di “diventare impresa” ma permettendo una crescita coerente e autonoma.

In definitiva, la sostenibilità passa dalla costruzione di un'infrastruttura relazionale e finanziaria stabile, in cui pubblico, privato e Terzo settore condividano obiettivi e responsabilità.

Impatto sociale, misurare per trasformare

Il valore della rigenerazione dei beni confiscati non si esaurisce nella restituzione fisica dei luoghi, ma si manifesta nella trasformazione culturale, economica e civile dei territori. Perché

ciò avvenga, serve una capacità diffusa di misurare, raccontare e condividere l'impatto prodotto. Le indicazioni emerse convergono su alcuni punti fondamentali:

- Integrare nella governance la valutazione d'impatto, con strumenti trasparenti e partecipati, come forme di monitoraggio civico.
- Rendere visibili i risultati, comunicando tanto i successi quanto le criticità, per costruire fiducia e apprendimento collettivo.
- Valorizzare l'addizionalità dell'azione del Terzo settore, riconoscendo il valore creato in contesti marginali e fragili.
- Considerare anche la dimensione ambientale della rigenerazione, promuovendo modelli di just transition come le Comunità Energetiche Rinnovabili (CER).
- Sostenere la cultura della legalità come leva di sviluppo, riconoscendo che il Terzo settore non può affrontare da solo il compito di trasformazione: serve un impegno strutturale e continuo dello Stato.

Misurare l'impatto non è solo un esercizio tecnico, ma un atto politico e culturale: serve a rendere visibile il cambiamento e a garantirne la credibilità.

Un esercizio collettivo di democrazia territoriale

La valorizzazione dei beni confiscati è molto più che una politica di rigenerazione urbana: è un esercizio collettivo di democrazia territoriale. Rigenerare significa ricostruire fiducia, tessuto sociale ed economico, senso di appartenenza; significa dimostrare che la legalità può essere non solo difesa, ma anche vissuta come opportunità di sviluppo. Perché questo accada,

serve una visione condivisa e plurale, capace di mettere a sistema:

- Il capitale economico, attraverso finanza sostenibile orientata all'impatto e strumenti innovativi;
- Il capitale sociale, tramite reti, collaborazione e co-progettazione;
- Il capitale civico, attraverso la partecipazione attiva delle comunità.

Solo attraverso l'integrazione di queste dimensioni, la restituzione dei beni alla collettività potrà diventare un autentico progetto di giustizia sociale e di sviluppo sostenibile per il Paese.

2.2. Social housing e risposte ai bisogni emergenti: spunti emersi dai tavoli di lavoro della Summer School

Come illustrato nel paragrafo introduttivo, i partecipanti della Summer School, Enti del Terzo Settore e operatori finanziari, hanno avuto l'opportunità di confrontarsi su due tematiche: la gestione dei beni confiscati alla criminalità organizzata e il social housing. Per entrambi gli argomenti, sono stati esaminati i seguenti aspetti, che rappresentano i fattori chiave per il successo di ogni progetto di rigenerazione e di infrastrutturazione sociale:

1. la creazione di una governance inclusiva e sostenibile;
2. la definizione dei modelli di sostenibilità;
3. la valutazione dell'impatto sociale generato.

Di seguito vengono presentati i principali spunti emersi dal dibattito riguardante il social housing, termine utilizzato per descrivere iniziative edilizie finalizzate a garantire alloggi a prezzi accessibili a persone in difficoltà economica e abitativa.

1. La creazione di una governance inclusiva e sostenibile

La discussione sul tema della governance si è concentrata su due tematiche cruciali: la governance nei progetti di social housing e il suo allineamento ai modelli di sostenibilità.

È stato innanzitutto sottolineato come, per una gestione efficace e operativa dei progetti di social housing, sia necessario adottare

modelli di governance che favoriscano una gestione “hands-on”, separando la gestione dalla proprietà. In questo contesto, è stata proposta la creazione di un modello simile a quello di una Fondazione che agirebbe come un vettore di investimento, mentre la gestione del progetto sarebbe affidata a un Ente del Terzo Settore o a una cooperativa. L'ETS dovrebbe rappresentare i beneficiari e seguire un modello organizzativo ben definito, che pone al centro il benessere delle persone coinvolte.

Per quanto riguarda la governance dei fondi immobiliari, la discussione ha evidenziato la necessità di comprendere se il gestore debba perseguire un utile o limitarsi a una gestione “a pareggio” (*break even point*). In ogni caso, la remunerazione per il gestore dovrebbe essere orientata alla creazione di “addizionalità”, ossia al valore aggiunto generato dalla gestione del progetto, piuttosto che alla massimizzazione del profitto immediato.

L'approccio alla governance dovrebbe anche considerare il tipo di intervento da realizzare. Si è quindi suggerito di puntare sul modello PPP (Partenariato Pubblico-Privato), come previsto dal codice degli appalti, con una maggiore attenzione alla formazione e alla sensibilizzazione della Pubblica Amministrazione. Tuttavia, è fondamentale essere consapevoli dei potenziali conflitti di interesse tra profitto, non-profit, finanza e pubblico, nonché della tendenza da parte delle amministrazioni pubbliche a delegare la gestione delle problematiche al settore privato sociale.

In questo contesto, è stata enfatizzata la necessità di avere delle politiche flessibili più che dei modelli rigidi e la creazione di un tavolo multistakeholder che includa tutti gli attori coinvolti: il settore privato, la finanza, gli utenti e la comunità di riferimento. Questo modello dovrebbe basarsi su rapporti trasparenti e regole certe, con ruoli ben definiti per ciascun par-

tecipante. In particolare, è stata sottolineata la necessità di colmare il deficit di rappresentanza del settore pubblico, dove il coordinamento spesso si limita a un approccio burocratico e amministrativo, senza una visione politica condivisa.

Un altro punto emerso durante il dibattito è l'urgenza di adottare una strategia integrata per il social housing che affronti non solo l'emergenza abitativa, ma anche le fragilità sociali e l'inclusione nel contesto di riferimento. Le Banche mostrano interesse verso il Terzo settore, ma sono ancora presenti degli ostacoli culturali, linguistici e burocratici da entrambe le parti, che impediscono la costruzione di relazioni di fiducia. Per superare questi ostacoli, è fondamentale sviluppare nuove regole di ingaggio e strumenti condivisi che possano facilitare l'accesso al credito per il Terzo settore, che al momento fatica ad accedervi, soprattutto per la mancanza di competenze specifiche. Inoltre, le Banche tendono a finanziare solo le realtà di grandi dimensioni mentre sarebbe necessario adottare un approccio sistemico che vada oltre le esperienze singole, favorendo una logica di corresponsabilità e collaborazione tra pubblico e privato. La governance deve quindi puntare sulla creazione di alleanze tra il Terzo settore, gli enti pubblici e il mondo finanziario, con modelli che siano replicabili e sostenibili. In questo senso, si propone un cambio di paradigma: non limitarsi a sostenere i singoli progetti, ma promuovere politiche di sviluppo strutturali che valorizzino competenze, spazi e risorse umane, creando una base solida per il futuro del social housing.

2. La definizione dei modelli di sostenibilità

La discussione sul tema della sostenibilità si è concentrata sui seguenti temi: le strategie di investimento sostenibile per il

social housing, gli strumenti finanziari più adeguati e il ruolo degli operatori finanziari.

Innanzitutto, durante i lavori è emersa la necessità di un approccio integrato e sistemico, in cui il ruolo pubblico risulta centrale nella valorizzazione degli immobili, tramite l'attività di bonifica, riqualificazione ed efficientamento energetico. La sostenibilità dei progetti richiede una visione politica chiara, attualmente ancora frammentaria, e degli strumenti finanziari dedicati. Un altro elemento chiave è il rafforzamento dell'attività di *servicing* sugli immobili da parte degli operatori finanziari, specialmente in presenza di gestori poco strutturati. Tale attività dovrebbe includere:

- la mappatura quantitativa e qualitativa del patrimonio edilizio;
- il supporto educativo agli utenti per promuovere la crescita personale attraverso l'opportunità abitativa;
- il coinvolgimento e la sensibilizzazione dei Comuni, anche attraverso le società di trasformazione urbana.

Per quanto riguarda gli strumenti finanziari, è emersa l'importanza di utilizzare un mix di strumenti:

1. strumenti strutturali, per la costituzione e gestione dei fondi (coinvolgendo anche la Banca Europea per gli Investimenti – BEI – e il Fondo Europeo per gli Investimenti – FEI);
2. strumenti operativi e partecipativi, come il crowdfunding e altre forme di finanziamento dal basso, per avvicinare cittadini e comunità ai progetti.

È stata posta poi particolare attenzione sugli strumenti di garanzia offerti da BEI e FEI, che possono abbattere il costo del

credito. È necessario però che i progetti presentino strutture di governance solide per risultare credibili agli occhi degli investitori istituzionali.

Infine, si è suggerito di sviluppare prodotti assicurativi e strumenti finanziari su misura per il social housing, basandosi su valutazioni di sostenibilità diverse da quelle utilizzate per i clienti tradizionali.

Gli operatori finanziari sono chiamati a un ruolo attivo, che va oltre il semplice finanziamento, includendo:

- *servicing* degli immobili e supporto ai gestori;
- condivisione del rischio, in modo equo e coerente con i ruoli;
- costruzione di fiducia e comprensione reciproca con gli altri attori (pubblici e privati);
- supporto alla capacità istruttoria di tutti i soggetti coinvolti, per migliorare la qualità delle proposte progettuali.

Infine, è stata sottolineata l'urgenza di introdurre strumenti per la valutazione dell'impatto sociale, con:

- una tassonomia condivisa;
- indicatori misurabili e omogenei;
- la creazione di una rete europea per lo scambio di buone pratiche.

3. La valutazione dell'impatto sociale generato

La discussione sull'impatto sociale dei progetti di social housing si è concentrata sui seguenti temi: l'inserimento della valutazione orientata all'impatto nei progetti di social housing, il coinvolgimento e l'inclusione dei diversi stakeholder in una strategia orientata all'impatto sociale e i metodi per misurare

l'impatto sociale degli investimenti in progetti di social housing.

Durante i tavoli di lavoro, i partecipanti hanno sottolineato come la valutazione dell'impatto sociale debba partire da una chiara definizione di social housing, inteso non solo come risposta abitativa, ma come leva di attivazione territoriale e inclusione sociale.

L'impatto va inteso come differenziale tra valore di mercato e valore sociale generato. Un primo indicatore chiave (KPI) dovrebbe misurare la capacità di integrazione di soggetti a rischio di esclusione sociale.

È stato evidenziato come la dinamica dei prezzi possa distorcere la percezione dell'impatto, soprattutto in mercati immobiliari rigidi. In tali contesti, i fondi possono assumere il ruolo di market maker, contribuendo a riequilibrare l'offerta, anche attraverso un approccio blended, che preveda una quota di alloggi a canone di mercato e una a canone agevolato.

Per quanto riguarda il secondo tema oggetto di discussione, ossia il coinvolgimento dei diversi stakeholder in una strategia orientata all'impatto sociale, è emerso come per garantire un impatto reale, e non solo dichiarato, sia necessario che tutti gli attori coinvolti – pubblici, privati, finanziari e del Terzo settore – condividano un'intenzionalità comune, inserita all'interno di una governance chiara e coesa. L'impatto, infatti, non deve diventare uno strumento di marketing o di mera compliance, ma deve riflettere la trasformazione concreta delle comunità. Questo richiede:

- la costituzione di tavoli di confronto stabili tra gli stakeholder;
- la costruzione di una fiducia reciproca;
- una visione condivisa sugli obiettivi e sui benefici attesi.

Senza questo lavoro di co-progettazione e allineamento, la valutazione d'impatto rischia di essere percepita come un obbligo burocratico e oneroso, svuotandosi di significato.

Per quanto riguarda invece i metodi utilizzati, la misurazione dell'impatto sociale richiede indicatori flessibili e “*tailor made*”, calibrati sui contesti e sui target di intervento, evitando eccessive standardizzazioni. Alcuni KPI suggeriti includono:

- il grado di inclusione sociale generato;
- il livello di manutenzione degli immobili;
- indicatori monetizzabili utili a determinare il rendimento del fondo e del gestore.

A livello europeo, si sta lavorando a una tassonomia comune di indicatori di impatto sociale, con l'obiettivo di rendere i risultati comparabili e monetizzabili, anche nei prodotti finanziari (es. obbligazioni sustainability-linked). Resta però la sfida dell'effettiva capacità dei soggetti attuatori di rendicontare correttamente l'impatto prodotto, soprattutto in termini quantitativi e nei tempi richiesti dai mercati finanziari.

In sintesi, la valutazione dell'impatto nel social housing non può essere ridotta a una rendicontazione tecnica: è un processo politico e strategico, che implica visione, governance condivisa e coinvolgimento attivo delle comunità. Solo così la valutazione d'impatto potrà essere strumento di trasformazione reale e sostenibile.

2.3. Le testimonianze del Terzo settore

La *Cantieri ViceVersa Summer School* è da sempre una preziosa occasione di scambio e di dialogo, che valorizza e mette a confronto le esperienze concrete, le best practice, per analizzarle e farne modello replicabile e scalabile.

Nella edizione 2025 sono state particolarmente numerose le testimonianze presentate dagli ETS nelle diverse sessioni, diventando un elemento particolarmente caratterizzante dei lavori:

- Monica Buonanno, Social Forum Abitare
- Antonio Capece, Villa Fernandes
- Matteo Iannitti, Presidente Arci Catania - Il Giardino di Scidà
- Nuccio Iovene, Presidente Fondazione Trame
- Tatiana Giannone, Ufficio di Presidenza - Referente nazionale settore beni confiscati, Libera
- Francesco Marsico, Responsabile area nazionale, Caritas Italiana
- Giuseppe Montemagno, Open Housing - Arci Le Nuvole
- Francesca Paini, Fondazione Scalabrini, Como
- Giorgio Puzzeni e Matteo Avalli, Consorzio Passepartout/ Equa Cooperativa Sociale, Cascina Chiaravalle

- Maurizio Trabuio, Fondazione La Casa
- Anna Vettigli, Forum dei Beni Confiscati alle mafie

A tutti gli ETS intervenuti va il nostro ringraziamento per l'arricchimento e gli stimoli che hanno dato alla discussione e per le piste di lavoro futuro che hanno contribuito a disegnare. Alcuni degli interventi sono di seguito sintetizzati.

Il Diritto all'Abitare come Diritto Fondamentale

Monica Buonanno, Social Forum Abitare

Il mio intervento si inserisce nel quadro di una riflessione collettiva sul ruolo strategico delle partnership pubblico-privato nella gestione e riqualificazione del patrimonio pubblico inutilizzato, con particolare attenzione ai beni confiscati e al social housing.

In qualità di rappresentante del Social Forum Abitare, ho voluto portare all'attenzione dei partecipanti – operatori del Terzo settore, istituzioni, enti finanziari e assicurativi – l'importanza di costruire alleanze solide e durature per trasformare spazi abbandonati, non utilizzati o occupati abusivamente in luoghi di inclusione e partecipazione.

Ho sottolineato come la rigenerazione urbana non possa prescindere da un approccio integrato, che metta al centro le comunità e valorizzi le esperienze territoriali.

La premessa al mio intervento si basa su un ragionamento molto semplice: il diritto alla casa e all'abitare dignitoso non è solo una necessità materiale, ma rappresenta un diritto umano fondamentale che costituisce la base per l'esercizio di tutti gli altri diritti civili e sociali. L'abitare dignitoso è, infatti, preconditione essenziale per la partecipazione piena alla vita

sociale ed economica, assicurando il mantenimento della coesione e del senso di appartenenza a una comunità.

La Circolarità dei Diritti

Partendo dall'assunto che il diritto all'abitare dignitoso sia interconnesso con tutti i diritti sociali, emerge la necessità di un loro rafforzamento in un sistema circolare che vede prioritariamente (ma non esclusivamente):

- Diritto al Lavoro tutelato e garantito → genera reddito e dignità sociale
- Diritto all'Istruzione e Formazione di qualità → crea opportunità lavorative e crescita personale
- Diritto all'Abitare dignitoso → fornisce stabilità e sicurezza
- Diritto alla Salute → garantisce benessere psico-fisico
- Diritto al Welfare → offre protezione sociale
- Diritto alla Mobilità → consente trasporti accessibili e accesso ai servizi.

Nessun diritto può essere garantito efficacemente senza il supporto degli altri, creando un ecosistema integrato di cittadinanza attiva. Su tutti, si pone il Diritto all'Identità, ovvero il diritto di ogni persona a essere riconosciuta per ciò che è, in tutte le sue dimensioni, anagrafica, culturale, linguistica, etnica, religiosa, di genere, sessuale, sociale e storica.

Solo con una visione molto spinta verso la massima integrazione, ritengo che sia possibile rispondere ai bisogni di una collettività che sempre più spesso accusa quel senso di allontanamento e di abbandono dalla Pubblica Amministrazione e dalla Politica.

Non è un'operazione semplice; si tratta di una operazione di rammando in alcuni casi e di ricucitura in altri. Un'operazione – appunto – sartoriale, di gestione della cosa pubblica e di riorganizzazione della visione delle città, delle periferie, dei luoghi. E a noi testimoni di un tempo difficile, non resta che raccontare, ricordare, resistere, scrivere, parlarne. Significa anche fare della testimonianza un atto politico. Non nel senso partitico, ma nel senso profondo del termine: come costruzione della “polis”, come cura del bene comune. Raccontare di abitare, di lavoro, di salute, di mobilità nelle aree più marginali e più vulnerabili, è un modo per restituire voce a chi spesso è stato silenziato. È un modo per dire che la marginalità non è destino ineluttabile, ma condizione da trasformare.

Il Caso Restart Scampia: Clausola Sociale e Innovazione

L'esperienza di Restart Scampia rappresenta un modello innovativo che ha saputo combinare:

- Lavoro: creazione di opportunità occupazionali locali;
- Casa: abbattimento delle Vele, riqualificazione e assegnazione di alloggi dignitosi;
- Clausola Sociale: strumento normativo che ha garantito l'inserimento lavorativo dei residenti nei cantieri di riqualificazione.

Questo approccio integrato dimostra come sia possibile coniugare diritti fondamentali attraverso politiche pubbliche innovative che mettono al centro la persona e la comunità.

Come anticipato in premessa, il diritto all'abitare dignitoso e il diritto al lavoro sono la sezione speculare dell'impegno civico, etico e politico contro quelle povertà, abitativa ed eco-

nomica, rispetto alle quali la precarizzazione del lavoro non può e non deve essere considerata come altro.

Le Donne nei Processi di Rigenerazione Sociale e Urbana

I processi di rigenerazione urbana non sono solo una questione di architettura, pianificazione o investimenti. Sono, prima di tutto, una scelta politica: decidere chi ha diritto di abitare, di partecipare, di immaginare il futuro di un territorio. È in questo spazio di decisione e trasformazione che le donne portano una visione radicale e concreta, capace di connettere cura e giustizia, quotidiano e struttura, esperienza e visione.

Il ruolo delle donne nelle rigenerazioni urbane e sociali si manifesta nella difesa del diritto all'abitare, nella lotta contro la marginalizzazione, nella costruzione di spazi pubblici inclusivi, nella promozione di pratiche di mutualismo e solidarietà. Le donne agiscono spesso dal basso, ma con una forza che riscrive le regole del gioco. Non si limitano a chiedere cambiamenti ma li generano, li incarnano, li rendono visibili.

A Scampia, è stato evidente il ruolo delle donne nella battaglia per la riqualificazione del quartiere, diventando silenziosamente la colonna vertebrale delle battaglie per il lavoro e per l'abitare dignitoso, lasciando agli uomini l'elemento di lotta "muscolare". In un contesto segnato da stereotipi e stigmi, anche generati da una mediaticità tossica, le donne del Comitato Vele di Scampia sono diventate agenti di rigenerazione democratica, promuovendo processi partecipativi, dando voce a chi non ne aveva, costruendo alleanze tra generazioni e modi di vedere la vita. La mia esperienza con le donne del Comitato Vele di Scampia durante gli anni in cui ho ricoperto l'incarico di Assessora comunale, è stata un'esperienza non solo amministrativa, ma soprattutto umana. Abbiamo (e il plurale in questo caso è più che appropriato) – analizzando i bisogni

della comunità di Scampia, scomponendone minacce e opportunità – nei fatti, scritto quello che poi è stato tradotto nel progetto Restart Scampia. La politica adottata è stata quella che non si esprime solo nei luoghi istituzionali, ma nei cortili, nelle scuole, nei mercati, nei centri sociali, nei laboratori di quartiere. È una politica che nasce dall'esperienza, dalla necessità, dalla visione di un mondo più giusto. È una politica che rigenera non solo lo spazio urbano, ma anche il senso stesso della cittadinanza.

Nei quartieri dimenticati, nelle periferie, nelle aree interne, le donne costruiscono reti, attivano comunità, danno voce a chi non ne ha. Lo fanno attraverso laboratori, orti condivisi, biblioteche di strada, spazi educativi. Lo fanno con tenacia, con visione, con amore. E in questo modo trasformano lo spazio urbano in spazio democratico.

E allora, rigenerare diventa anche resistere. Resistere all'abbandono, alla marginalizzazione, alla violenza simbolica e materiale che spesso colpisce i territori e le persone. Le donne resistono rigenerando. E nel farlo, costruiscono città più giuste, più inclusive, più umane.

I nostri beni più preziosi

Matteo Iannitti, Arci Catania - Il Giardino di Scidà

Confiscare un immobile alla mafia e poi riutilizzarlo per il bene della comunità significa agire su piani diversissimi, tutti straordinariamente importanti: contrastare il potere mafioso; scalfire la cultura mafiosa; dimostrare la forza della democrazia sull'arroganza mafiosa; acquisire nuovo patrimonio pubblico; offrire opportunità al territorio e al Terzo settore per sviluppare idee, servizi, spazi, occasioni. Al contrario non valorizzare i

beni confiscati significa dimostrare la forza del potere mafioso su un territorio; dimostrare l'inefficacia di istituzioni e magistratura; fomentare la cultura mafiosa e mafiosa; sottrarre alla popolazione diritti, occasioni di sviluppo e di riscatto.

Trattare il tema dei beni confiscati nel processo dialogico tra finanza sostenibile e Terzo settore, consente, a trent'anni dall'approvazione della legge 109/96 sul riuso sociale dei beni confiscati di aprire finalmente un dibattito. Credo che sia utile farlo fuori dalla propaganda, dalla prudenza e dal romanticismo. Credo che sia urgente farlo oggi, che il tema della lotta alla mafia sembra essere relegato alla sola commemorazione dei defunti.

Dal romanticismo alla consapevolezza

Dietro ogni numero c'è una storia. Immaginate un gruppo di ragazzi, un gruppo di giornalisti antimafia, di attivisti, di associazioni (I Siciliani giovani, l'Arci, la Fondazione Giuseppe Fava). Immaginate un bando del Comune che invita, per la prima volta, a prendere in gestione un bene confiscato. Immaginate l'adrenalina del sopralluogo. I momenti nei quali ti rendi conto che stai entrando proprio a casa di un mafioso. Quando prendi atto che quel mafioso, almeno lì, è stato sconfitto. Che adesso i suoi beni, frutto di corruzione, omicidi, traffici di droga, sono diventati pubblici e tu sei chiamato a trasformarli in qualcosa di utile a tutta la comunità. Provate a immaginare quel sentimento senza nome che è un misto di entusiasmo, paura, orgoglio, confusione e moltiplicatelo per le decine di persone che prendono parte all'avventura. Ecco, questa è la forza che si è sviluppata a Catania quando ci è stato affidato il bene confiscato di Via Randazzo 27. Un piccolissimo appartamento in un sottoscala, coi tetti alti nemmeno due metri, e un piccolo giardino che un tempo

era un orto. Lo abbiamo voluto restituire alla città e lo abbiamo dedicato alla memoria di Giambattista Scidà, presidente del tribunale per i minorenni che tantissimo ha fatto contro la mafia e per i giovani della città. Lo abbiamo chiamato “Il Giardino di Scidà”. Immaginate adesso cosa abbiamo provato quando abbiamo scoperto che proprio quel piccolissimo appartamento era appartenuto al boss mafioso Nitto Santapaola, mandante dell'omicidio di Giuseppe Fava: fondatore del nostro giornale “I Siciliani”, nonno di Francesca, Presidente della Fondazione Fava. Immaginatevi l'emozione di portare la redazione del giornale di Fava a casa del mafioso mandante del suo omicidio. Pensate cosa si prova oggi a varcare la soglia di quel bene confiscato: un vortice di vendetta, soddisfazione, commozione, orgoglio, responsabilità. La sensazione di scrivere ogni giorno un pezzo di storia. Tutto questo avviene in un sottoscala di 50 metri quadri e in 90 metri quadri di giardino. Trasformati dopo la confisca in una redazione giornalistica e in un centro di aggregazione. Al Giardino di Scidà ci sono volontarie che vanno e vengono, progetti sociali, attività culturali, una piccola biblioteca, mostre, teatro, cinema, musica.

Ma purtroppo il romanticismo e l'importanza di queste storie, belle e vere, che sono centinaia in tutta Italia, non basta a raccontare i problemi della gestione dei beni confiscati.

Dal 2020 ad oggi I Siciliani giovani e Arci sono impegnati in un lavoro di mappatura e di censimento delle condizioni dei beni confiscati in Sicilia e in Italia e i risultati di questa inchiesta sul campo sono allarmanti. Le belle storie sono una percentuale molto piccola che, nei territori del sud Italia, si limita a nemmeno il 10%. Sono migliaia, circa l'80%, i beni confiscati abbandonati, saccheggianti, affidati solo formalmente a enti locali e istituzioni, ma mai utilizzati. Centinaia

i beni occupati dalle stesse famiglie mafiose che hanno subito la confisca. I comuni spesso sono destinatari di beni che sanno di non poter gestire, che sono distrutti, abusivi o occupati. I processi di affidamento sono lenti ed estremamente burocratizzati.

Di fronte a tutto questo non possiamo permettere che il nostro impegno nella gestione di “buone pratiche” sia l'alibi per non affrontare i gravissimi problemi che investono la gestione dei beni confiscati alla mafia. Non possiamo neanche consentirci prudenze, silenzi e omertà con la giustificazione che la nostra denuncia possa fomentare attacchi pesanti alla normativa sulla confisca e il riuso sociale. Per fermare gli attacchi alle misure patrimoniali contro la mafia e per limitare il ricorso alla vendita dei beni confiscati, occorre pretendere una migliore gestione: nuove risorse, una corretta applicazione del codice antimafia, una nuova collaborazione istituzionale col Terzo settore già a partire dal sequestro dei beni.

Sostenibilità economica e sostenibilità democratica

C'è infine la questione dell'utilizzo di strumenti finanziari per la gestione dei beni confiscati. Se una cooperativa o un'impresa sociale, che svolge servizi pubblici in appalto, decide di assumersi l'onere della gestione di un bene confiscato, per quanto complessa e onerosa ne sia la gestione, avrà le spalle larghe per chiedere un prestito per la ristrutturazione o ottenere una fidejussione per l'affidamento, avrà personale competente per sbrigare tutte le pratiche necessarie e per fornire elementi sulla sostenibilità economica del progetto.

Ma se a voler gestire un bene confiscato è un'associazione, con appena un paio di dipendenti o neanche uno, con un conto in banca con appena qualche migliaio di euro o neanche quelli, tutto cambia. Le questioni amministrative sono tutte

in capo al presidente e al direttivo, che vivono l'associazione nel tempo libero, quando hanno finito il loro lavoro e quando non sono impegnati con le loro famiglie. Redigere il bilancio è l'atto eroico di un socio esperto, le risorse economiche sono centellate tra donazioni e piccolissimi finanziamenti. L'associazione è semplicemente un gruppo di persone che si mettono insieme nell'ambizione di curare una parte di società, un luogo, un pezzettino di quartiere, una specifica comunità. A muovere le persone sono solo la passione civile, l'impegno sociale, il volontariato. Per queste associazioni è facile gettare il cuore oltre l'ostacolo, supplire alle mancanze dello Stato con il loro impegno, sostenere fragilità estreme e sfidare potenti e mafiosi a muso duro. Ma è estremamente difficile ottenere una fidejussione, un prestito, un anticipo su un progetto. A volte è difficile persino aprire un conto in banca.

Servirebbe stabilire il principio della "sostenibilità democratica". Andrebbe calcolato sul valore economico, materiale e immateriale, dell'offerta di servizi, di supporto alle emergenze sociali, di cultura, di istruzione, di inclusione sociale, di lotta alle marginalità, di contrasto alle devianze, all'emigrazione, alla povertà educativa, di lotta alla mafia.

C'è spazio nel nostro dibattito per immaginare che le piccole associazioni possano essere meritevoli di supporto pur senza essere o doversi trasformare in piccole "imprese"? C'è spazio per mettere in discussione burocratizzazione e aziendalizzazione?

Al Giardino di Scidà ogni tanto ci staccano la luce perché non riusciamo a pagare le bollette. Facciamo un crowdfunding e partecipano sempre in tantissimi. Non vendiamo nient'altro che quello che facciamo gratuitamente. Passione e comunità sono i nostri beni più preziosi. Irrrinunciabili.

Visioni Civiche. L'Arte restituita

Nuccio Iovene, Presidente, Fondazione Trame

Innanzitutto voglio ringraziare gli organizzatori di questa edizione di “*Cantieri Viceversa*”, il Forum del Terzo Settore ed il Forum per la Finanza Sostenibile, per la possibilità che ci hanno offerto di presentare in questa sede la nostra esperienza. Quando si parla di beni confiscati alla criminalità organizzata si pensa immediatamente a case, negozi, terreni, in qualche caso a imprese o beni di lusso (per lo più automobili), difficilmente si pensa ad opere d'arte. Sapevamo invece che in diversi casi erano state sequestrate e poi confiscate numerose opere d'arte, anche di autori rilevanti, e ci è sembrato importante portare alla luce anche questo aspetto degli interessi e delle attività delle mafie: riciclaggio, diversificazione degli investimenti, acquisizione di prestigio sociale, anche la produzione artistica è entrata a pieno titolo tra i campi di attività della criminalità organizzata ed oggetto essa stessa di truffe e traffici illeciti.

È così che è nata l'idea di realizzare la mostra “Visioni Civiche. L'Arte restituita”: per raccontare una storia ai più ancora sconosciuta e stimolare una riflessione pubblica e collettiva su questi aspetti. Allestita in occasione della tredicesima edizione di Trame Festival, il principale evento culturale sui libri sulle mafie promosso a Lamezia Terme dalla Fondazione Trame ETS e dall'ALA Onlus, presso il museo archeologico lametino dal 18 giugno al 28 luglio del 2024, la mostra è stata visitata da oltre 1700 persone. Realizzata grazie al sostegno decisivo della Fondazione CDP che attraverso il bando Ecosistemi culturali dell'anno precedente, su trecento progetti presentati in tutta Italia ne ha selezionato dieci tra cui il nostro, e alla collaborazione con l'associazione culturale MetaMorfosi, specializzata da oltre quindici anni nella promozione, realizzazione

e allestimento di mostre d'arte in Italia ed all'estero. Per delimitare il campo ed evitare una mostra troppo eterogenea abbiamo pensato ad artisti del novecento e contemporanei lavorando sulle opere rese disponibili dall'Agenzia dei Beni Confiscati e dalla Città Metropolitana di Reggio Calabria sotto la guida del Professor Lorenzo Canova, storico dell'arte. Contemporaneamente abbiamo cercato di mettere in luce sequestri e confische simbolicamente rilevanti e in qualche modo legate al territorio concentrandoci su quella effettuata nei confronti di Gioacchino Campolo, definito "il re dei videopoker", collegato alla 'ndrangheta reggina, e quindi calabrese, le cui opere sono esposte a Palazzo Crupi di Reggio Calabria, e quella effettuata nei confronti di Gennaro Mokbel esponente di Mafia Capitale, le cui opere selezionate sono state esposte al pubblico per la prima volta in assoluto dalla loro confisca proprio in questa nostra mostra. La scelta è caduta su 44 opere, 22 tra quelle relative alla confisca Campolo e 22 tra quelle della confisca Mokbel, di autori del calibro di Giorgio De Chirico, Antonio Ligabue, Paul Kostabi, Michele Cascella, Michele Cassinari, Cesare Berlingeri, Massimo Catalani, Luca Dall'Olio, Marco Lodola, Max Marra, Paolo Porelli, Pietro Annigoni, Franz Borghese e Bruno Caruso.

In un momento in cui sembra essere calata la percezione della pericolosità delle mafie, mantenere alta l'attenzione su di esse e sulle loro attività, darne la rappresentazione reale, anche sulla loro capacità di mettere le mani su affari e in settori apparentemente lontani, come ad esempio il mercato delle opere d'arte e la diversificazione dei loro investimenti attraverso il riciclaggio dei loro proventi illeciti anche attraverso di esse, ci è sembrato doveroso ed urgente.

Abbiamo voluto inoltre costruire una narrazione che non scomparisse il giorno della chiusura della mostra, ma che con-

tinuasse seguendo le destinazioni e gli impieghi delle opere esposte ma anche delle altre che possono tornare ad essere fruite, costruendo una mappa virtuale dei luoghi in cui possono essere visitate e delle storie che portano con sé. Passare il testimone (e perché no, anche le idee) a soggetti più strutturati e anche titolati è quello che abbiamo fatto e continuiamo a fare. Perché il senso di tutto questo lavoro è quello che sempre più opere d'arte vengano tolte alla criminalità e restituite ai cittadini, rimesse nel circuito della loro fruibilità pubblica senza dimenticarne le storie, i percorsi, le peripezie.

Credo che al termine di questo intervento siano emerse chiaramente la fatica e la complessità che ha comportato la realizzazione di questa iniziativa, tanto più in una realtà del sud con fragilità istituzionali, sociali, economiche e culturali consolidate. La nostra felice intuizione sarebbe potuta restare tale, se insieme al nostro entusiasmo, non ci fosse stata una scommessa da parte di chi ci ha creduto, partner istituzionali e sostenitori. Una ragione in più per raccontarla e farla conoscere.

I beni confiscati e il ruolo della società civile

Tatiana Giannone, Ufficio di Presidenza - Referente nazionale settore beni confiscati, Libera

Nel momento storico in cui stiamo vivendo assistiamo a un forte attacco alle misure di prevenzione, e quindi al sistema della confisca e del riuso dei beni. Come Enti del Terzo Settore e come società civile organizzata, e di questo dobbiamo esserne consapevoli: questo tempo ci interpella sulla responsabilità di incidere con il nostro impegno, in particolare con le nostre azioni di antimafia sociale.

Parlare di beni confiscati significa parlare di uno dei principali

strumenti di lotta alle mafie. Lo ricorda la sentenza n. 34 del 2012 della Corte di cassazione: la confisca e il riuso rappresentano il modo migliore per sostenere le comunità colpite dalle mafie. Infatti, quando parliamo di mafie e corruzione – due fenomeni che camminano insieme – dobbiamo sempre ricordare che la prima vittima è la comunità. Per questo il nostro impegno deve partire da lì: restituire a quelle comunità un pezzo di vita che è stato loro tolto. Anche la Costituzione ci guida in questa direzione con l'Articolo 3 che afferma che lo Stato deve rimuovere gli ostacoli che impediscono il pieno esercizio dei diritti fondamentali delle cittadine e dei cittadini. Usare i beni confiscati e farli diventare strumento di welfare va esattamente in questa direzione.

Per comprendere meglio, è utile guardare i dati. L'Agenzia nazionale per l'amministrazione e la destinazione dei beni sequestrati e confiscati alla criminalità organizzata pubblica costantemente i numeri ufficiali, aggiornati a marzo 2025. In Italia risultano circa 30.000 particelle catastali confiscate, distribuite in tutte le regioni. È importante chiarire: quando parliamo di particelle catastali non parliamo necessariamente di unità immobiliari complesse. Una villa, ad esempio, può comprendere molte particelle catastali; quindi, il dato va interpretato con cautela.

Accanto a questi numeri, Libera aggiorna ogni anno – il 7 marzo, compleanno della legge 109\96 – una mappatura delle esperienze di riutilizzo sociale da parte di soggetti del mondo non profit e della cooperazione: sono 1.132 i soggetti del Terzo settore, della cooperazione, del volontariato, che gestiscono beni confiscati. Cooperative agricole, associazioni di quartiere, Pro Loco, APS che si occupano di educazione, inclusione, accoglienza di persone vulnerabili: un mondo variegato, che restituisce valore ai territori.

A partire da questi dati e da questo quadro importante, propongo tre riflessioni.

1. I beni confiscati sono strumenti per la costruzione di modelli di sviluppo alternativi a quelli dell'economia capitalistica, a sostegno dell'interesse generale. E allora, dobbiamo chiederci cosa significhi per noi "fare economia". Una definizione condivisa è la base di partenza per ragionare sulla sostenibilità, sulle filiere etiche e di prossimità. Mettendo al centro la comunità. Non è solo produrre pomodori o olio in una cooperativa agricola ma è anche offrire servizi al territorio: un'associazione che organizza il doposcuola per i bambini fa economia, perché offre un servizio alla comunità e incide sull'economia di quel territorio, creando anche risparmio per le famiglie e per lo Stato. Cito un esempio: l'associazione Andrea Tudisco a Roma, che accoglie famiglie con bambini in lunghe cure ospedaliere, ha stimato che in un anno il proprio lavoro produce un risparmio per lo Stato superiore al milione di euro. Anche questo è un modello economico, e dobbiamo includerlo nella nostra visione, pensando a filiere etiche e di prossimità, sempre con la comunità al centro.
2. Con la legge 109 del 1996, che Libera insieme alla rete associativa ha promosso, le prime esperienze di riuso avevano un valore molto simbolico: rappresentavano 'la vittoria dello Stato' sulle mafie e hanno aiutato a cambiare la percezione delle azioni antimafia nelle comunità. Questo percorso ha dato un contributo importante nella percezione del movimento antimafia e nell'approccio culturale al lavoro con i territori. Oggi, a quasi trent'anni, abbiamo fatto un grande salto di qualità, trasformando

queste realtà in strumenti attivi di politiche pubbliche. Perché, quando parliamo di governance pubblico privato, di articolo 55 del Codice del Terzo Settore, di co-progettazione e co-programmazione, parliamo di definire le politiche pubbliche di un territorio. Quando un ente locale decide di candidarsi a gestire un bene, compie una scelta politica. Non servono i regolamenti comunali “di facciata”: occorre che diventino strumenti concreti di lavoro, e il compito degli ETS è accompagnare le amministrazioni in questo processo, alzando di volta in volta l’asticella.

3. La collaborazione tra pubblica amministrazione e società civile, tra pubblico e privato è decisiva per chi fa antimafia sociale. Porto l’esempio di Bologna: Villa Celestina, un bene confiscato non ancora agibile. Dal 2018, il coordinamento territoriale di Libera ha stretto un patto di collaborazione con il Comune per la gestione del giardino. Un piccolo spazio che è diventato aula studio, luogo di festival, di incontro e di dibattito cittadino. Questo ha innescato un processo che ha spinto l’amministrazione a impegnarsi su altri beni confiscati. Anche un giardino di pochi metri quadri può cambiare il contesto sociale intorno. Il nostro impegno, quindi, deve essere quello di accompagnare gli enti locali, con l’obiettivo di raggiungere dei risultati legati tra loro: ogni risultato deve alzare l’asticella della sfida territoriale.

Quindi abbiamo davanti la grande sfida di costruire una rete di soggetti gestori. Nel 2026 celebreremo i 30 anni della legge 109: un’occasione per dare forza a questo impegno. Mettiamoci in rete, scambiamo soluzioni, buone pratiche, affrontiamo insieme le criticità. Solo così potremo avere una voce forte per tutelare, e migliorare laddove necessario, il Codice antimafia.

Restituire valore ai territori: i beni confiscati come leva di sviluppo e giustizia sociale

Francesco Marsico, Responsabile area nazionale, Caritas Italiana

La rete delle Caritas in Italia è fortemente coinvolta nel riutilizzo di beni confiscati, attraverso una pluralità di strumenti gestionali, che assumono – sulla base delle scelte locali – differenti forme giuridiche (enti ecclesiastici, cooperative, associazioni, fondazioni...).

È evidente che questa azione di riutilizzo assume caratteristiche diverse a partire dai differenziali regionali del nostro Paese. Contesti territoriali caratterizzati da sistemi economici e di welfare robusti e significativi cluster di economia sociale, rendono meno problematiche azioni di rigenerazione di beni confiscati. Queste azioni si iscrivono quasi naturalmente in sistemi di welfare avanzati, completandoli o innovandoli.

D'altro canto, alcune aree delle regioni meridionali, sono gravate da molteplici deprivazioni, che riguardano ovviamente non solo il livello di sviluppo economico, ma la capacità amministrativa delle istituzioni locali e una diversa densità dei cluster di economia sociali, risultano sottoposte a maggiori criticità e rischi nelle fasi di avvio e di consolidamento dei progetti di riutilizzo.

Le esperienze collocate in molte aree del sud devono, infatti, affrontare le diverse condizioni di scarsità di:

- risorse pubbliche e private,
- competenze delle amministrazioni,
- presenze di soggetti sociali.

A fronte di tutto questo, il tema di un ripensamento dell'utilizzo del Fondo Unico di giustizia, orientato oggi verso oggetti

legittimi, ma non certo nella logica della restituzione ai territori del valore sottratto negli anni dalle economie criminali, appare fondato.

Il riuso dei beni nel Sud del Paese dovrebbe essere orientato in chiave strategica quale leva di sviluppo territoriale, idonea a contrastare la criminalità organizzata, a sostituire alle logiche estrattive proprie delle economie criminali modelli di sviluppo alternativi e a costituire presidi visibili di socialità, favorendo una crescita economica sensibile alle persone e ai luoghi. Ma tutto questo ha bisogno di policy che tengano conto delle condizioni reali di partenza.

La dotazione di attori finanziari dei cluster meridionali è strutturalmente inferiore rispetto ad altri contesti territoriali. Ne consegue che un impianto fondato esclusivamente su finanza rimborsabile, privo di quote di contributi a fondo perduto e di misure di accompagnamento/capacity building, non può essere dato per scontato. L'eventuale attribuzione degli insuccessi ai soli deficit manageriali e gestionali degli attori locali risulta pertanto fuorviante e ingenerosa, se non contestualizzata da un'adeguata analisi dei contesti di operatività.

Il corpus di dati oggi disponibili costituisce un patrimonio conoscitivo che potrebbe permettere:

- l'analisi degli esiti nelle diverse aree;
- l'identificazione dei fattori di efficacia e sostenibilità degli interventi;
- la valutazione degli strumenti e dei contesti ambientali abilitanti.

Tali evidenze possono orientare strategie multilivello, contro-argomentando le retoriche – parimenti discutibili – del volontarismo e del fallimento.

È infatti necessario approfondire le dinamiche che portano al successo o al fallimento di azioni di riuso, per sviluppare strategie adeguate alle diverse aree del paese, perché – come ci ricordava Ermanno Gorrieri, e prima di lui Lorenzo Milani, fare parti uguali tra disuguali – anche solo nel valutare iniziative di questo tipo – è la peggiore ingiustizia.

Emerge, quindi, la necessità di una lettura sistemica degli asset georeferenziati nel quadro degli indicatori socio-economici territoriali: non elementi atomizzati e astratti, bensì componenti di sistemi innanzitutto locali e, in ogni caso, almeno regionali.

La mera trasparenza circa la disponibilità dei beni costituisce una condizione necessaria ma non sufficiente: occorrono coordinamento locale tra istituzioni e corpi sociali, strategie differenziate per tipologia di bene, condizioni di sostenibilità gestionale, misure di accompagnamento e adeguati strumenti finanziari.

I beni confiscati, inseriti in una filiera che includa:

- (i) coinvolgimento delle comunità,
- (ii) rispondenza ai bisogni territoriali,
- (iii) sostenibilità multidimensionale,
- (iv) coordinamento e integrazione nelle politiche di sviluppo,
- (v) rafforzamento dei cluster di economia sociale,
- (vi) gestione trasparente/efficiente delle piattaforme nazionali,
- (vii) finanza mirata e accessibile,

possono diventare effettivi asset di sviluppo territoriale e strumenti di coesione e di contrasto sostanziale alla criminalità organizzata.

L'esperienza del progetto Open Housing a Gela

Giuseppe Montemagno, Open Housing - Arci Le Nuvole

L'esperienza di housing sociale a Gela nasce grazie al progetto Open Housing, sostenuto da Fondazione Con il Sud.

Si è trattato di un intervento innovativo per il territorio: Open Housing ha disegnato, per le persone in emergenza abitativa, un percorso che intervenisse sulle cause dell'emergenza attraverso un piccolo sistema di welfare in grado di rispondere a tutti i bisogni, con l'obiettivo di restituire loro una autonomia sociale e/o economica.

Sul tema della emergenza abitativa è importante riuscire a distinguere tra chi ha una condizione temporanea di emergenza e chi necessita di una soluzione abitativa a medio-lungo termine. Nel nostro caso, il progetto era rivolto a chi vive una condizione di temporanea difficoltà abitativa, legata a cause diverse (perdita del lavoro, separazione, insorgere di una malattia) che creano una particolare condizione di vulnerabilità che se non affrontata in tempo potrebbe portare ad una condizione di marginalità sociale irreversibile.

Molte delle persone che abbiamo incontrato avevano delle storie particolari, legate spesso da un fattore comune: la solitudine e l'isolamento in cui si sono ritrovati dopo un particolare evento personale o familiare.

Ecco allora che attraverso il progetto Open Housing, insieme al servizio di housing temporaneo, abbiamo previsto azioni tese a ricostruire l'autostima della persona e accompagnarle verso un graduale recupero dell'autonomia lavorativa ed economica, con l'uscita dall'housing temporaneo e l'accesso a forme di affitto con costi calmierati.

Il progetto è stato promosso da un partenariato costituito da diversi Enti di Terzo Settore, dal Comune di Gela, dall'ex pro-

vincia di Caltanissetta che ha anche messo a disposizione del progetto l'immobile che è stato ristrutturato con una parte del finanziamento concesso da Fondazione Con il Sud. Sono stati realizzati quattro piccoli appartamenti dove sono stati finora ospitati una novantina di persone appartenenti a 54 nuclei familiari, per periodi compresi tra i 4 ed i 12 mesi.

Non tutti gli interventi ovviamente hanno avuto un risultato positivo ma nella maggior parte dei casi, il percorso a cui queste persone hanno partecipato si è concluso con il loro reinserimento in un processo virtuoso per la comunità. A favorire il raggiungimento di questo risultato è stato il contributo venuto dalla rete territoriale per l'inclusione sociale, costruita nei suoi 30 anni di attività da ARCI Le Nuvole attraverso il coinvolgimento del mondo del volontariato, delle associazioni di categoria, dei sindacati, delle scuole e di tutti quei soggetti economici radicati nel territorio.

Grazie al lavoro di animazione e di coinvolgimento di questa rete, è stato possibile attivare una trentina di tirocini formativi presso alcune aziende del luogo, che in diversi casi si sono conclusi con proposte di lavoro a tempo determinato ed in alcuni casi anche a tempo indeterminato per i beneficiari degli interventi.

Risultati raggiunti nonostante l'avvio di Open Housing non fosse stato dei più fortunati. Dopo appena due settimane dalla presentazione pubblica del progetto, era scattato il lockdown per il Covid che aveva impedito l'attivazione delle azioni progettuali. Peraltro, una delle azioni progettuali prevedeva l'attivazione di alcuni spazi aggregativi gestiti dagli stessi beneficiari, proprio per favorirne l'incontro con le persone dei quartieri interessati dall'intervento: era prevista la realizzazione di un'arena cinematografica, un bar di quartiere, una ludoteca e un orto sociale, tutte attività vietate durante il periodo della pandemia.

L'unica attività possibile era dunque quella dell'housing temporaneo, con tutti i vincoli e le restrizioni che si possono immaginare. Tuttavia per dare comunque gambe all'azione di orientamento al lavoro, in accordo con Fondazione Con il Sud, siamo intervenuti con delle modifiche per poter recuperare qualcuna delle attività previste. Abbiamo quindi trasformato l'orto sociale in una attività di coltivazione di girasoli e nella produzione del primo olio di semi di girasole della Sicilia, che è diventato in piena pandemia un importante strumento di promozione del progetto. Da questo esperimento è nata l'idea di realizzare un laboratorio per la trasformazione dei semi oleosi, molto presenti nella zona, con l'obiettivo di dare vita ad un'attività di impresa sociale che crei lavoro per le persone in difficoltà e nello stesso tempo possa costituire un sostegno anche per l'attività di housing.

In questa direzione molto utile è stata la collaborazione con l'Associazione I Girasoli, che da anni si occupa di accoglienza e tutela dei diritti delle persone migranti e che gestisce, in un Comune vicino, dei terreni confiscati alla mafia coltivati a mandorle. Stiamo già lavorando quindi nella direzione di una prima produzione di olio di mandorla, così da far conoscere il laboratorio anche agli agricoltori locali e coinvolgerli in un percorso virtuoso di sviluppo locale che punti sulla coesione sociale come modello di sviluppo economico.

Casa Chiaravalle: Un Modello di Riconversione e Inclusione Sociale

Giorgio Puzzini e Matteo Avalli, Consorzio Passepartout/Equa Cooperativa Sociale, Cascina Chiaravalle, Milano

Casa Chiaravalle si configura come un'iniziativa di profondo valore sociale e civico, rappresentando il più grande bene con-

fiscato alla criminalità organizzata in Lombardia e restituito alla comunità.

Dal giorno della sua confisca, la sua missione principale è quella di diventare un ambiente per tutti aperto alla cittadinanza, come il claim “da luogo per uno a luogo di tutti” ricorda all’ingresso del bene.

Il progetto è stato da subito sfidante per la complessità gestionale e le dimensioni fisiche del luogo: la proprietà vanta un'estensione complessiva di circa 9 ettari, di cui 7 ettari erano storicamente dedicati alla coltivazione. I restanti 2 ettari comprendono un complesso immobiliare articolato:

- Due strutture immobiliari principali a due piani: l'Edificio denominato Cascina, con una metratura complessiva di circa 500 mq, posizionato al centro della corte e parallelo alla strada; e l'Edificio come Fienile, di ca. 800 mq
- Due strutture abitative indipendenti di dimensioni più contenute.
- Capannoni agricoli che coprono circa 700 mq.
- Aree dedicate a frutteti e zone incolte sulla restante superficie.

Attualmente, Casa Chiaravalle ospita circa 45 persone e impiega approssimativamente 25 operatori. La gamma di servizi offerti è diversificata e mira a rispondere a svariate esigenze di inclusione sociale e supporto, tra cui:

- La Comunità Alloggio Sociale Anziani - Cascina, conosciuta come Grace.
- La Comunità Educativa Minori - CentoPassi.
- Servizi di Residenzialità Sociale Temporanea.
- Il Sistema di Accoglienza e Integrazione (SAI).

- Il Progetto di equitazione naturale - Il Branco.
- Il Progetto Terre delle Abbazie.
- Un'importante apertura al territorio e restituzione alla collettività, realizzata attraverso l'organizzazione di eventi culturali, l'accoglienza di associazioni e l'implementazione di programmi di volontariato.

La genesi della gestione attuale di Casa Chiaravalle ha radici nel trasferimento definitivo del bene al patrimonio del Comune di Milano in data 25 luglio 2013, avvenuto per decreto dell'ANBSC (Agenzia nazionale per l'amministrazione e la destinazione dei beni sequestrati e confiscati alla criminalità organizzata).

A seguito di questo, il Comune di Milano ha indetto un bando per l'assegnazione del bene, che è stato vinto dal Consorzio Sis. Questo Consorzio fungeva da capofila di un'aggregazione di importanti realtà del Terzo settore milanese, tra cui ARCI, Cooperativa Chico Mendes e Cooperativa sociale La Strada.

Successivamente, nel dicembre 2017, si è concretizzata la cessione del ramo d'azienda di Casa Chiaravalle dalla precedente ATI a Passepartout.

In collaborazione con il Comune di Milano, Passepartout ha ridefinito e adattato alcuni contenuti progettuali, sempre nel rispetto dei vincoli del bando iniziale, con l'obiettivo di rendere il progetto più efficace di fronte a nuove esigenze emerse e di assicurarne la sostenibilità economica a lungo termine.

La realizzazione di un progetto così impegnativo, con stime iniziali di investimento tra i 2 e i 3 milioni di euro, è stata resa possibile grazie a un'inedita e profonda unione di forze e ri-

sorse. Questo sforzo collaborativo ha coinvolto diversi attori cruciali:

- Le quattro Cooperative Socie del Consorzio: queste hanno apportato capitali, finanziamenti e competenze professionali al nuovo soggetto gestore, facilitando l'avvio dei servizi e la fase di start-up.
- L'Ente Pubblico: il Comune di Milano ha costantemente riconosciuto il valore e l'importanza del progetto, offrendo non solo visibilità ma presenza e supporto continuo.
- Un Benefattore privato: un imprenditore ha fornito un contributo finanziario determinante, essenziale per coprire gli oneri degli investimenti iniziali, in particolare quelli relativi alla ristrutturazione del complesso.
- Gli Istituti di Credito: hanno provveduto a finanziare le restanti necessità del progetto attraverso prestiti.

Il percorso di Casa Chiaravalle è stato segnato da un processo di cambiamento continuo. In origine, il progetto era stato ideato per sperimentare un modello di accoglienza migranti diffuso e integrato nel tessuto urbano, prevedendo un hub di prima accoglienza e una rete di appartamenti distribuiti sul territorio cittadino.

Tuttavia, i Decreti Sicurezza del 2019 hanno causato un brusco arresto e imposto un ripensamento radicale del progetto in quanto i soci non hanno voluto aderire alle nuove richieste gestionali che avrebbero portato il luogo a una chiusura totale, tradendo lo spirito con cui si era avviato il tutto.

Questa decisione è stata pagata a caro prezzo, portando a significative perdite economiche negli esercizi finanziari 2019, 2020 e 2021. Nonostante queste avversità, oggi Casa Chiara-

valle ospita una varietà di servizi sostenibili, gestiti direttamente dalle cooperative socie, il che consente al Consorzio di gestire in modo efficace le operazioni correnti.

Durante il suo sviluppo, il progetto ha incontrato e continua ad affrontare diverse sfide e punti critici:

- Governance: la principale difficoltà è stata l'individuazione di un modello di governance adeguato per una progettualità intrinsecamente innovativa e complessa, che ha visto un'evoluzione da un contratto di rete a un consorzio di cooperative sociali.
- Rapporto con il mondo bancario: si sono manifestate criticità nel processo di riconoscimento come "soggetto unico", una eccessiva farraginosità della documentazione e della burocrazia (che ha richiesto la presentazione di set documentali completi per ogni singola cooperativa per ogni richiesta di finanziamento), e l'applicazione di spread basati sui fondamentali delle singole cooperative piuttosto che sulla natura del servizio offerto, che è un servizio pubblico.
- Rapporti interni: la gestione delle dinamiche e delle relazioni tra i diversi attori interni è stata particolarmente complessa e delicata, soprattutto in contesti di anni economicamente difficili.

Questo riassunto evidenzia la complessità, la resilienza e l'impatto positivo di Casa Chiaravalle, che, superando notevoli ostacoli, si afferma come un polo di inclusione sociale e un modello virtuoso di riutilizzo di beni confiscati per il beneficio collettivo.

L'esperienza di Fondazione La Casa

Maurizio Trabuo, Fondazione La Casa

Mi limiterò ad una estrema sintesi dell'esperienza di Fondazione La Casa onlus che il prossimo anno compie 25 anni, e che potrebbe meritare uno spazio molto ampio per evidenziare cosa ha funzionato e cosa non ha funzionato.

Fondazione La Casa è una fondazione di partecipazione: mette insieme istituzioni pubbliche, comuni e province, istituzioni religiose, Banca Etica, Camera di Commercio, cooperative ed Enti del Terzo Settore.

È un esperimento nato nel 2001, quando, nel confronto fra i fondatori e gli aderenti, avevamo in qualche modo intuito che nell'housing sociale era necessario un soggetto terzo, che andasse ad occupare quello spazio di azione tra la risposta pubblica – che non ce la faceva agli inizi degli anni 2000, non ce la fa adesso e ancora di meno ce la farà in futuro, tanto più se dobbiamo aumentare le spese militari – e il privato che tendenzialmente, per sua natura punta ad un ritorno sugli investimenti possibilmente veloce e corposo. Quando i due pilastri su cui si fonda la risposta al bisogno abitativo non reggono più, non rispondono al bisogno delle persone o lasciano fuori categorie intere, bisogna inventare qualcos'altro.

Questa intuizione di allora è ancora più valida oggi, e la lettera Q dell'art. 5 del D.LGS 117/2017, Codice del Terzo Settore, in qualche modo riconosce una funzione specifica e distintiva nel contrasto al disagio abitativo.

Prima di spiegare per sommi capi in cosa è consistito il nostro lavoro di questi anni, mi permetto di suggerire da subito alcuni elementi di riflessione che sono il precipitato dei tentativi ed errori e incapacità nei quali siamo incappati puntando al-

l'obiettivo di facilitare l'accesso alla casa per le fasce più deboli.

Uno dei problemi che tutte le città, anche quelle di piccola e media dimensione, si trovano ad affrontare è la turistificazione immobiliare: la domanda di turismo sottrae al mercato residenziale una fetta importante di alloggi. Conviene affittare al turista di breve periodo piuttosto che affittare a famiglie per il lungo periodo. Solo una riforma seria ed incisiva delle locazioni, può invertire questa tendenza: si devono creare le condizioni perché il privato possa tornare a investire nel mercato della locazione residenziale, e questo si potrà ottenere solo se si dà certezza sui tempi. Oggi una causa di sfratto – ed è un'affermazione pesante da fare, perché sembra che si voglia far pagare il prezzo di questa riforma ai soggetti più fragili – dura un tempo indefinito. Nessun investitore può immaginare di allocare risorse dove non ha certezza sui tempi di ritorno. Chi sa di finanza, sa che questo è un principio guida degli investimenti.

Bisogna trovare il modo di mobilitare il privato perché possa tornare a fare affitto prendendosi in carico la fascia intermedia, senza avere l'assillo dell'investimento, che deve tornare e non può essere incerto. Il Terzo settore potrebbe essere un soggetto privato che gioca un ruolo in questo senso. Mentre la fascia più fragile ha una insostenibilità economica di cui solo la collettività nel suo insieme, e quindi attraverso il bilancio pubblico, può farsi carico.

In attesa di questi cambiamenti, ci siamo chiesti: cosa poteva fare il pubblico?

Abbiamo coinvolto i comuni che hanno partecipato alla costituzione della Fondazione e gli abbiamo chiesto se avevano qualche immobile che non sapevano come utilizzare, e abbiamo scoperto che ne hanno un numero infinito. Oltre ai

beni confiscati alle mafie, ci sono tantissimi immobili che hanno perso la funzione pubblica che oggi non serve più. Una volta in ogni paese c'erano la Casa del Medico condotto, il magazzino del Genio Civile, c'erano le scuole elementari che con il calo demografico vengono abbandonate anche a causa dello spostamento verso il centro e le verso città più grandi.

Tutti questi, che io chiamo in maniera simpatica "cadaveri immobiliari", li abbiamo rivitalizzati mettendo insieme le risorse che abbiamo potuto trovare nel nostro territorio: la nostra Fondazione di origine bancaria, la Fondazione Cariparo, ci ha dato 600.000 euro la prima volta e 300.000 una seconda volta. E poi chi ci ha aiutato tanto nel corso degli anni è stata la Camera di Commercio, perché rispondevamo ai bisogni della categoria dei lavoratori stranieri immigrati che non trovavano casa: un asset prezioso e necessario per la produttività del territorio, ma che se non trovano casa, appunto scappano via.

Questo succedeva nel 2001, ma se invece guardiamo ad oggi, sono passati 25 anni, vediamo che siamo in una condizione anche peggiore.

Questo perché nel frattempo si è cristallizzata la situazione. Noi siamo partiti con 500.000 euro che avevamo raccolto grazie ai soci fondatori – Banca Etica, Acli, Diocesi di Padova – e oggi il patrimonio della Fondazione è di circa 6 milioni di euro, abbiamo 128 alloggi di proprietà, mediamente incassiamo 500.000 € l'anno di affitto che utilizziamo per pagare quel minimo di struttura, gli ammortamenti, i mutui bancari, gli investimenti eccetera.

Che cosa c'è di virtuoso in questo? Non c'è niente di particolarmente virtuoso, c'è soprattutto un dialogo tra attori diversi. Noi normalmente assegniamo le case alle persone che ci vengono segnalate dagli assistenti sociali dei comuni dove abbiamo gli immobili, questa è la forma di fruizione pubblica

che abbiamo scelto, ma non c'è una graduatoria, perché la casa deve rispondere al bisogno nel momento in cui si manifesta. Quando faccio una graduatoria che risponde due anni dopo solo all'8% dei richiedenti, quella misura è diventata inutile se non dannosa rispetto alle aspettative che si creano e alla distorsione di mercato assistenziale che si va a realizzare.

Noi rispondiamo alle segnalazioni dell'assistente sociale, ma se l'assistente sociale non ci aiuta davvero nella selezione e quella persona insieme al disagio abitativo porta con sé anche un disagio lavorativo e di inserimento sul territorio, corriamo il rischio di dare casa ad un inquilino che, anziché usarla come strumento e trampolino di una sua evoluzione di vita che lo porti a diventare parte di una comunità, determinerà una serie di problematiche che saranno una fatica insostenibile da sopportare per una piccola organizzazione.

Una prima riflessione, positiva e negativa allo stesso tempo, che rilevo dalla nostra esperienza è che la collaborazione deve tendere ad un successo degli esperimenti, perché invece quando accade di scaricare il "caso sociale" all'Ente del Terzo Settore meno capace di respingerlo, in realtà se non si crea successo si determina solo un costo.

Se invece puntiamo insieme, ognuno per il proprio ruolo, verso esperimenti con probabilità di successo, è probabile che la cosa funzioni e quando questo è successo abbiamo avuto un buon risultato d'inserimento delle persone, perché la casa è uno strumento affinché la persona si evolva e diventi parte della comunità.

Abbiamo avuto casi di successo che poi si replicano da soli, perché poi arriva la buona reputazione, altri comuni ci chiamano per segnalarci immobili dismessi e quindi noi mobilitiamo risorse – normalmente bancarie e di mutuo – andiamo a ristrutturare e si moltiplica la cosa.

Quando c'è una buona collaborazione si arriva al risultato, quando invece si cerca di spostare la soluzione altrove, la cosa non funziona.

Altre informazioni su Fondazione La Casa sono disponibili sul sito internet (*www.fondazione lacasa.org*).

ALCUNE IMMAGINI
DEI PROGETTI PRESENTATI



Casa Chiaravalle (Milano)



Villa Zuccaro (Catania)



Fondazione Trame (Lamezia Terme)



Scampia (Napoli)

3.

LE RISPOSTE AI BISOGNI EMERGENTI:
LA PAROLA AD ASSIMOCO,
MAIN PARTNER DEL PROGETTO

Le risposte ai bisogni emergenti: la parola ad Assimoco, main partner del progetto

Il Gruppo Assimoco

Assimoco è da oltre 45 anni Gruppo assicurativo di riferimento del Movimento Cooperativo italiano. La sua missione è portare protezione e serenità alle famiglie, alle piccole-medie imprese e soprattutto alle realtà della cooperazione, dell'associazionismo, del Terzo settore ed a tutte le persone ad essi riconducibili, a partire da soci, lavoratori e volontari.

Il Gruppo Assimoco rappresenta oggi un modello distintivo nel panorama assicurativo nazionale: è il primo Gruppo assicurativo italiano ad aver acquisito la certificazione B Corp, un riconoscimento di eccellenza attribuito alle aziende che soddisfano i più alti standard al mondo di performance sociale, ambientale ed economica. La capogruppo Assimoco S.p.A. è inoltre la prima Compagnia Società Benefit in Italia, espressione concreta della convinzione che fare impresa significhi creare un impatto positivo su persone, società e territorio.

L'attenzione alle persone si è tradotta anche in risultati tangibili: il 1° agosto 2024 il Gruppo Assimoco ha ottenuto da Bureau Veritas la certificazione Uni/PdR 125:2022 per la parità di genere per le compagnie Assimoco e Assimoco Vita. Un riconoscimento che testimonia l'impegno del Gruppo in un percorso strutturato e più ampio per la diversità, equità e inclusione, coerente con la missione aziendale di promuovere il rispetto e la valorizzazione delle persone.

Eticapro: un progetto dedicato al Terzo settore

Da quasi 50 anni il Gruppo Assimoco offre soluzioni e servizi assicurativi per gli Enti e gli operatori del Terzo settore privilegiando semplicità, trasparenza e accuratezza. Dal 2020, ha attivato l'iniziativa assicurativa Eticapro in collaborazione con Banca Etica e Consorzio CAES Italia, un progetto specificamente pensato per rispondere alle esigenze di protezione e sostenibilità del mondo non profit.

Attraverso Eticapro, Assimoco ha dimostrato di saper interpretare i bisogni peculiari del Terzo settore, costruendo, ad esempio, modelli assicurativi innovativi capaci di tutelare anche le forme occasionali di volontariato diffuse all'interno delle organizzazioni. Un lavoro che ha trovato riscontro e apprezzamento proprio all'interno dei momenti di confronto e dialogo offerti dalla *Summer School* di *Cantieri ViceVersa*.

Il Gruppo Assimoco e Cantieri ViceVersa: un impegno condiviso per il Terzo settore

Assimoco sostiene attivamente *Cantieri ViceVersa* sin dalla prima edizione, riconoscendone un'importante occasione di dialogo e confronto su nuove tendenze, nuovi bisogni e conseguentemente su forme di tutela assicurativa innovative e maggiormente rispondenti alle specifiche esigenze del Terzo settore. I principi e gli obiettivi alla base del progetto trovano piena aderenza con quelli del Gruppo Assimoco, rendendo questa partnership naturale e strategica.

Nelle precedenti edizioni è emersa con chiarezza la crescente importanza riconosciuta al comparto assicurativo come fattore abilitante per generare un impatto positivo all'interno del Terzo settore. Il confronto con enti, operatori e istituzioni ha confermato la qualità espressa dal lavoro di Assimoco e ha raf-

forzato la consapevolezza di poter dare un contributo significativo alla costruzione di soluzioni utili al mondo del volontariato.

Fondamentale è anche il percorso di formazione culturale che il Gruppo mette a disposizione dei propri partner intermediari presenti su tutto il territorio nazionale, affinché si consolidi una sempre migliore comprensione delle realtà e delle specificità del Terzo settore. Solo attraverso una conoscenza profonda è possibile offrire risposte assicurative realmente efficaci.

La Summer School 2025: rigenerazione urbana e sociale

L'edizione 2025, conclusasi a Salerno il 2 luglio, ha visto ancora una volta il Gruppo Assimoco tra i protagonisti dell'iniziativa, confermando il proprio impegno accanto al Terzo settore.

La Summer School si è distinta per un format rinnovato e due giornate intense di incontri e dibattiti focalizzati sulla gestione e riqualificazione del patrimonio pubblico, con particolare attenzione ai beni confiscati alla criminalità organizzata da trasformare in nuovi spazi di cura, cultura, abitazione e inclusione. Si è parlato anche di social housing, tema su cui Assimoco sta facendo qualche interessante sperimentazione territoriale.

Grande attenzione è stata dedicata anche al tema della misurazione d'impatto, visto sia dalla prospettiva degli enti non profit che richiedono strumenti di supporto, sia da quella delle istituzioni che ne riconoscono il valore strategico. A questo proposito il Gruppo Assimoco ha dimostrato grande attenzione verso i temi della sostenibilità portando come esempio lo strumento gratuito online che ha realizzato da qualche anno per consentire a tutte le organizzazioni non profit e alle imprese di poter effettuare una veloce misurazione del proprio impatto rispetto ai criteri ESG.

Guardare avanti insieme

L'apprezzamento e l'interesse rilevati nei confronti del Gruppo Assimoco durante le precedenti edizioni rappresentano motivo di orgoglio e incoraggiamento per continuare a migliorare. Il Gruppo intende proseguire nel sostegno e nel contributo all'ulteriore sviluppo di *Cantieri ViceVersa*, convinto che questa iniziativa possa avere un impatto positivo su tutto il Terzo settore.

La partecipazione alla Summer School 2025 è stata, ancora una volta, un'occasione per ascoltare, apprendere e condividere esperienze, consolidando quel dialogo tra mondi diversi ma complementari che rappresenta la chiave per costruire un futuro più equo e sostenibile. Un futuro in cui il settore assicurativo possa davvero essere fattore abilitante di trasformazione sociale, a fianco di chi ogni giorno lavora per generare valore condiviso e rigenerare comunità e territori.

RINGRAZIAMENTI

I ringraziamenti vanno alla Cabina di Regia del progetto *Cantieri ViceVersa*, che ha collaborato alla programmazione delle attività, e ai Partner senza i quali non sarebbe stato possibile realizzare la settima edizione del progetto e il presente manuale.

Si ringraziano inoltre tutti coloro che hanno preso parte ai lavori e fornito il loro prezioso contributo.

Cabina di Regia

Francesco Biciato, Forum per la Finanza Sostenibile

Chiara Buongiovanni, Social Impact Agenda per l'Italia

Anna Crocetti, Forum per la Finanza Sostenibile

Giuseppe Di Francesco, Forum Nazionale del Terzo Settore

Massimo Giusti, Fondazione ONC

Anna Monterubbianesi, Forum Nazionale del Terzo Settore

Maurizio Mumolo, Forum Nazionale del Terzo Settore

Pietro Negri, Forum per la Finanza Sostenibile e AIBA

Giuseppe Pitotti, Fondazione Sodalitas

Alessandro Seminati, CSVnet

Francesco Stocco, ALMA LED Finance & Sustainability

Paolo Venturi, AICCON

Main Partner

Gruppo Assimoco

Partner

Acri

Banco BPM

BPER Banca

CSVnet

Fondazione Con il Sud

UniCredit

Partner Scientifici

AICCON

Cooperfidi Italia

ALMA LED Finance & Sustainability

Fondazione Sodalitas

Social Impact Agenda per l'Italia

Media Partner

Vita

Il progetto "Cantieri ViceVersa", promosso dal Forum Nazionale del Terzo Settore in collaborazione con il Forum per la Finanza Sostenibile, è nato nel 2019 con l'intento di favorire l'incontro e la conoscenza reciproca tra operatori finanziari ed Enti del Terzo Settore (ETS). Dal 2021 i lavori dei Cantieri ruotano attorno alla realizzazione della "Cantieri ViceVersa Summer School": un evento residenziale, della durata di tre giorni, in cui, in città diverse, si alternano momenti formali e informali, seminari, conferenze, tavoli di confronto, attorno ai temi più importanti che caratterizzano l'interazione fra Terzo settore e finanza sostenibile.

Il presente report intende offrire una sintesi dei lavori svolti e delle osservazioni che i partecipanti hanno condiviso, discusso e raccolto in occasione della quinta edizione della Summer School, tenutasi a Salerno l'1 e 2 luglio 2025.

Il progetto è stato realizzato con il contributo di:

MAIN PARTNER



PARTNER



MEDIA PARTNER

