

A
S
O
C
I
A
L
S
H
A
R
I
N
G
H
O
U
S
E



studio di architettura
arch. sergio agape

Sergio Agape arch.
Giovanni D'aronzo arch.
Collaboratori:
Maria Carla Panessa arch.
Camilla Agape arch.
Ali Shariathpanahi arch.
Carlo Maiocchi arch.



design
collaborative

Stefano Anfossi arch.
Fabrizio Pierandrei arch.
Marzia Liberatore service designer
Marco Bocola sociologo

MASSIMOCELLA
Progetti di valorizzazione immobiliare

advisor

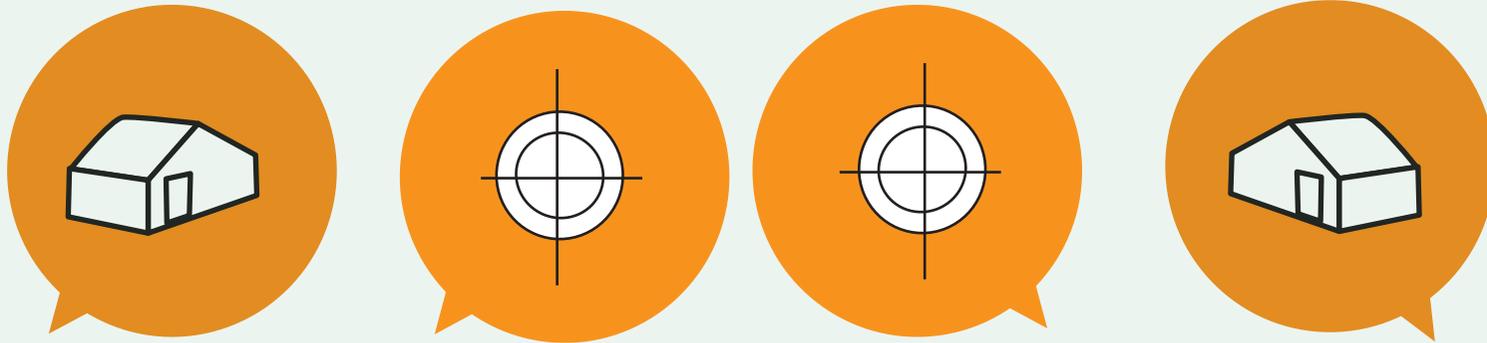
Si ringraziano per i contributi offerti sulle tematiche:
- politiche per la casa - legislazione Housing Sociale - aspetti e problematiche sociali
- cohousing/accessi & esperienze - politiche ed esperienze di gestione - soluzioni alternative
d'investimento immobiliare/imprenditoria - start up e filiera.

Ing. Giovanni Verga
Cooperativa LaStrada
Cooperativa S. Egidio
Assistenza Raphael ONLUS


SAINT-GOBAIN



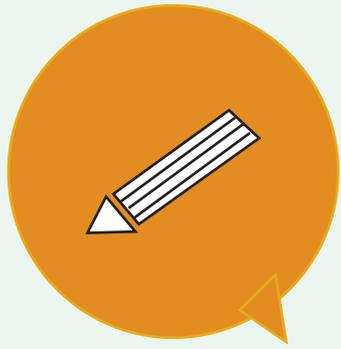
SHARING
HOUSE +



obiettivi del progetto

“Per generare economia, occupazione e risposta a problematiche sociali si propone un sistema integrato di coabitazione nel mercato delle locazioni, per rendere accessibili beni e servizi alle fasce deboli (persone sole) e mettere in circolazione liquidità”.

Ridurre i costi di locazione, i costi dei servizi alla persona e generare nuove forme d'investimento, impresa, lavoro.



IL PROGETTO

La soluzione progettuale che viene proposta non trova esperienze istituzionalizzate di riferimento in campo nazionale o estero, se non rare esperienze nazionali, da parte di organizzazioni no-profit; ovvero costruite più su risposte immediate a bisogni ineludibili e quotidiani del “servizio” alla persona.

Questo nuovo modo dell’abitare non può rinunciare ad un aspetto fondamentale e di peso quale l’accettazione, da parte di tutti gli attori coinvolti, dei principi di “sussidiarietà, condivisione, solidarietà e cooperazione”.





TARGET

- Persone sole con necessità di assistenza familiare/domestica nella fascia reddituale compresa tra 1.000–1.250 €/mese:

LOCAZIONE

STABILE:

ANZIANI (non psicolabili)

A) non autosufficienti + badante

B) semiautosufficienti + assistente domestica

C) autosufficienti + ass. dom.

LOCAZIONE

TEMPORANEA:

RAGAZZE MADRI

SINGLE

SEPARATI

STUDENTI

DIVERSAMENTE ABILI

-
- Parallelamente al soddisfacimento della “domanda” di cui sopra, il progetto è stato sviluppato non solo per l’investitore privato ma anche per essere applicato nell’ambito di un partenariato pubblico-privato, per offrire un migliore soddisfacimento economico, rispetto alle tradizionali forme di “housing sociale” che la legislazione attuale consente.



IL CONTESTO

In particolare il progetto, pur potendolo applicare in **qualsiasi area territoriale** è stato anche sviluppato per essere inserito in quelle realtà metropolitane che risentono maggiormente di tali sofferenze; tra queste ultime, il Comune di Milano, nei limiti di quanto consentito dalle normative vigenti, è anch'essa un'area prestata all'esperienza di confronto per le verifiche di fattibilità.



QUANDO?

OGGI

...“Anche in Italia bisognerebbe considerare la casa come un prodotto che ha cambiato il suo ciclo di vita. **Ma il settore resta rigido.** Ci sono soluzioni nuove, dalle case prefabbricate a quelle di legno, che faticano a trovare un riscontro sul mercato. Stesso discorso per il tema delle **case per categorie**, nonostante alcune società estere [...] abbiano provato a importare queste esperienze.

Questione di mentalità, ma anche di progettualità, nella quale solo il fattore dell'efficienza energetica trova riscontri. «Il principio è quello di realizzare abitazioni per categorie particolari [...]. **Le residenze per studenti, ad esempio, funzionano solo se specializzate, lo stesso vale per le case per anziani autosufficienti che devono avere servizi di medicina e altre caratteristiche.** Ma ci sono due controindicazioni: la prima è che abitazioni del genere costano di più; la seconda, che la maggior parte di queste iniziative è spesso pensata partendo da operazioni immobiliari non di successo, da case che non si è riusciti a vendere e che si pensa di smaltire proponendosi a un particolare bacino di utenza senza averne i requisiti».

Risultato: lo stock abitativo italiano, soprattutto nelle grandi città, è piuttosto omogeneo e inadeguato. «Né si trovano – prosegue Silvia Mugnano, docente di Sociologia urbana all'Università di Milano-Bicocca – grandi risposte sul fronte dell'investimento privato e nelle politiche delle pubbliche amministrazioni che non si sono ancora adeguati. **A parte qualche eccezione. Eppure, l'abitare a tempo parziale dei luoghi caratterizza la vita odierna di un numero sempre maggiore di persone.**»...”

Articolo tratto da “IlSole24Ore” 17/10/2013





PERCHE'

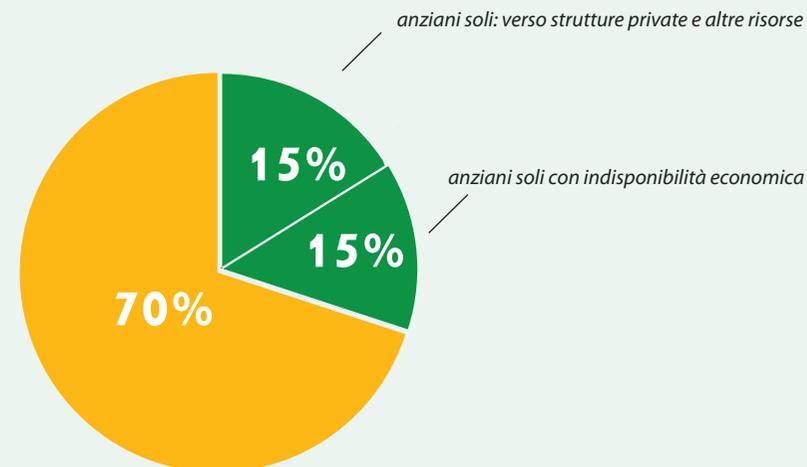
NON SOLO INVESTIMENTI PUBBLICI

ma occasioni di investimento privato che rispondono a bisogni sociali e a una nuova cultura dell'abitare

Ciò che traduce la domanda in offerta è ' la potenzialità' economica che già la sola popolazione di fascia degli anziani genera in termini d'offerta di liquidità.

A titolo di esempio: i soli anziani pensionati compresi in questa fascia nella provincia di Milano sono (631mila x 15%) = 100mila; ovvero determinano liquidità a disposizione del mercato immobiliare pari a circa un miliardo e 1/2 di € all'anno.

- Bisogno di assistenza* – anziani soli
- Nessun bisogno di assistenza*

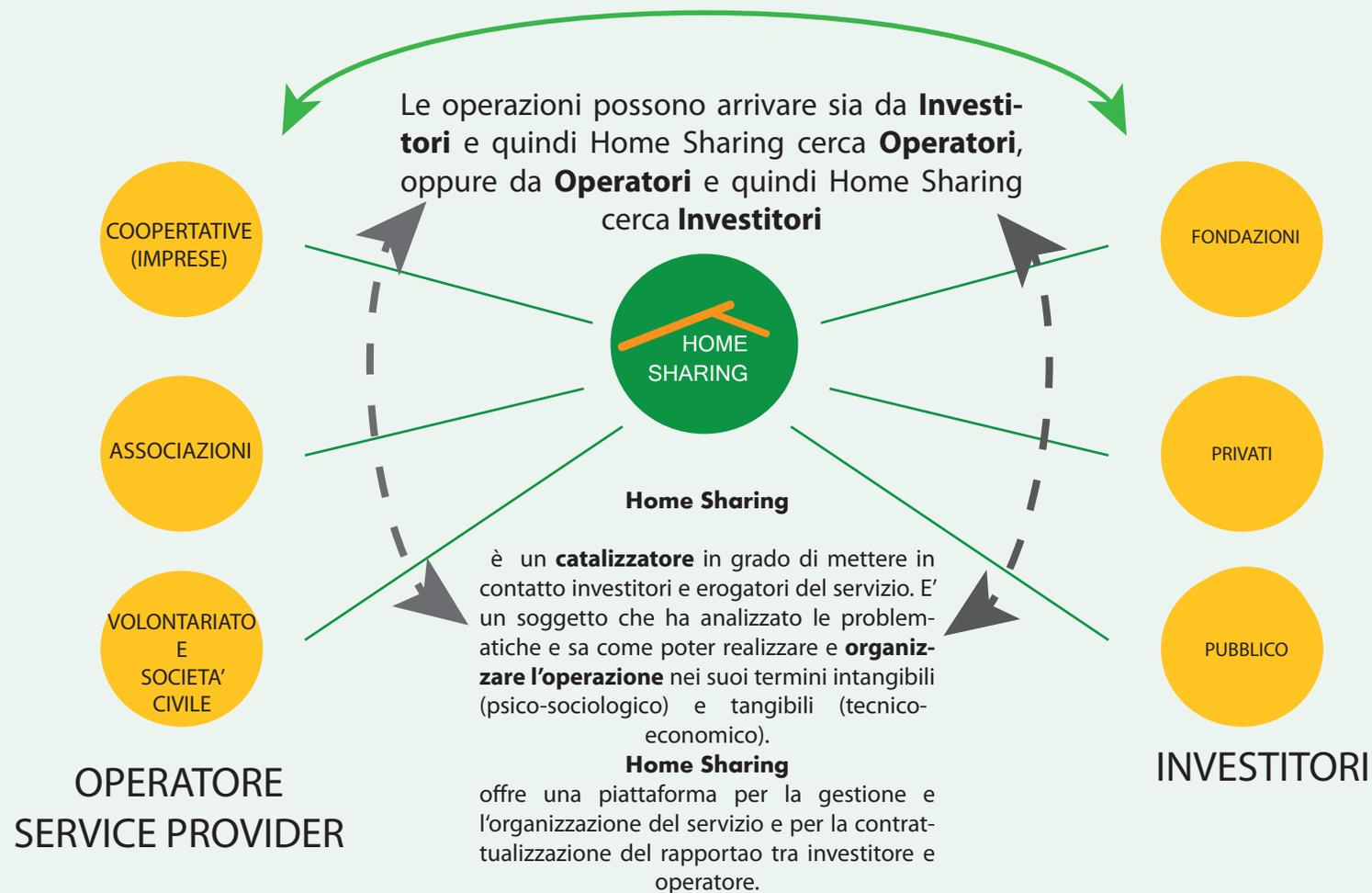


* escluso assistenza sanitaria



COME

COSA FA L'ASS. HOME SHARING





COME

COSA FA L'ASS. HOME SHARING

PROPOSTA

Investitori con operazioni da proporre e da verificare

Operazioni possibili sviluppate da HS che vengono proposte a investitori possibili

Operazioni con investitori pubblici



VERIFICA 1

RICERCA TERRITORIALE DOMANDA UTENZA

VERIFICA 2

FATTIBILITA' TECNICA ECONOMICA
FATTIBILITA' ORGANIZZATIVA E TIPO UTENZA
FATTIBILITA' EROGAZIONE (TROVA IL SERVICE PROVIDER)

SERVIZIO

CONTATTO E COINVOLGIMENTO COMUNITA' LOCALE

RICERCA POTENZIALI OPERATORI SOCIALI

OBIETTIVI

ISTRUZIONE TECNICA-ORGANIZZATIVA

ORGANIZZAZIONE AMMINISTRATIVA

STRUMENTI DI GESTIONE

FORMAZIONE DEL PERSONALE SULLA TIPOLOGIA DEL SERVIZIO

FASE 1

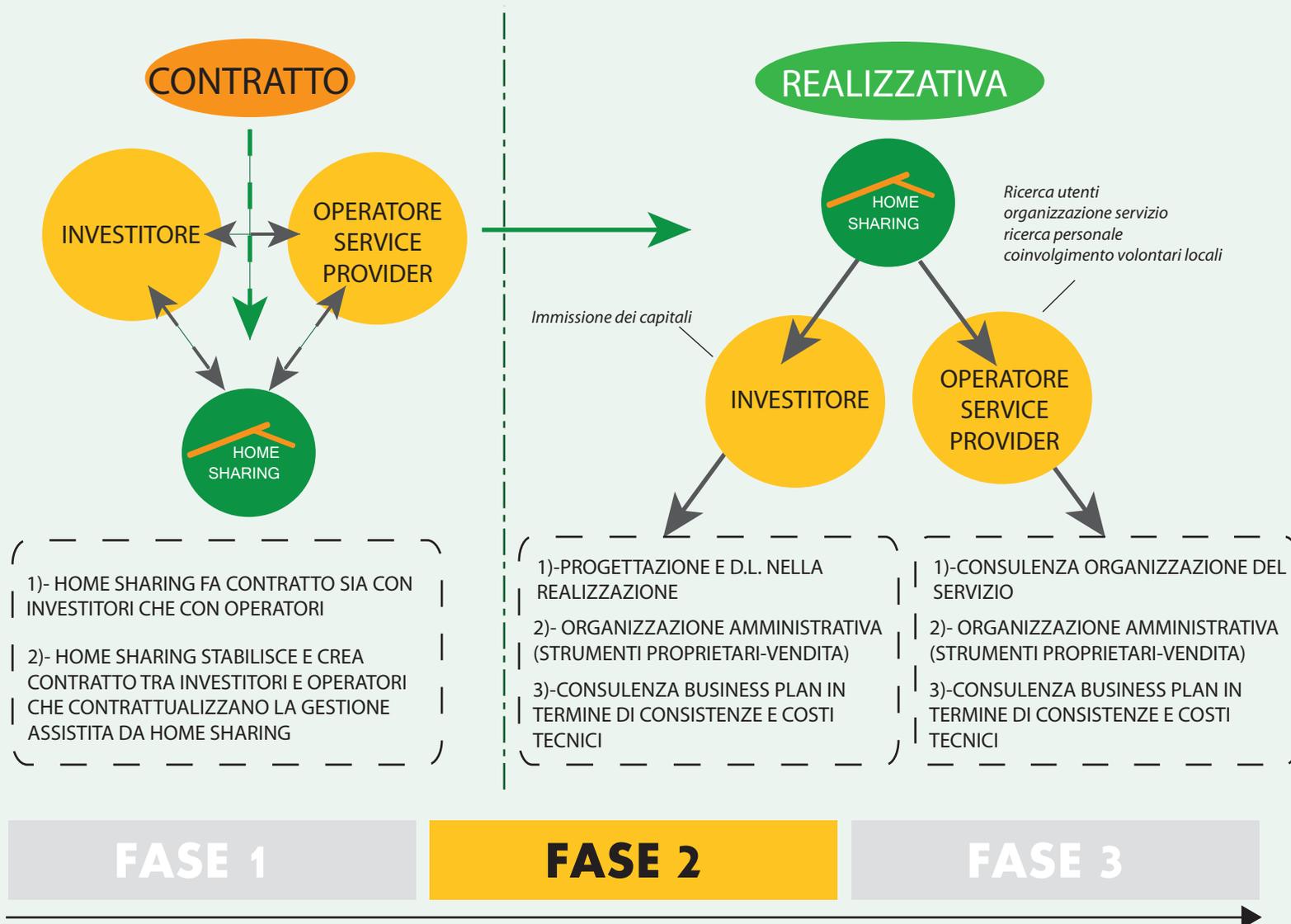
FASE 2

FASE 3



COME

COSA FA L'ASS. HOME SHARING





COME

COSA FA L'ASS. HOME SHARING



FASE 1

FASE 2

FASE 3



COME
**CORDINAMENTO TRA GLI ATTORI:
IL SERVICE PROVIDER**

**SERVICE
PROVIDER**

**PROMOTORI
DELL'INIZIATIVA**

ENTE NO-PROFIT:

- accessibilità all'offerta
- controllo coordinamento e gestione dei servizi erogati;
- canali di accesso alla domanda;



COME
**PER SENTIRSI A CASA PROPRIA:
IL DESIGN DEI SERVIZI**

**SPAZIO
PRIVATO**

Andito
Suite housing
En suite bagno housing

**SPAZI
COMUNI**

Accoglienza
Spazio del bene comune
Spazio culinario
Ripa/essiccatoio
Spazio natura comune



COME

STUDIO MORFOLOGICO E DINAMICHE DELL'ABITARE

- La qualità del modello
- Caratteristiche del modello e flessibilità d'uso nei comparti delle nuove costruzioni e nel recupero edilizio
- Dimensionamento e definizione degli ambienti privati e comuni
- Spazi a misura e correlazioni
- L'accessibilità
- Flessibilità d'uso per utenze diverse
- L'alloggio cablato e i risparmi energetici
- Unità alloggio pre-arredata

**SPAZIO
PRIVATO**

**SPAZI
COMUNI**



COME

SI SOSTIENE ECONOMICAMENTE L'INTERVENTO

BUSINESS PLAN

A sostegno della fattibilità economica dell'intervento è stato generato uno schema di business plan sulla base delle consistenze e dei costi tecnici del progetto sharing house plus che verrà messo a disposizione degli investitori quale base per un modello da modulare secondo i rendimenti attesi e gli eventuali accessi al credito.



COME

ENTRARE NEL MONDO DI SHARING HOUSE PLUS

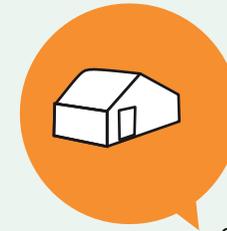
Siamo alla ricerca di partner: Home Sharing è aperta e collabora con tutti gli attori del processo edilizio.

Entrate nel network di Sharing House plus!



Nuovi modi d'abitare per un co-housing innovativo

è una delle iniziative di



*Associazione
Home Sharing*

di promozione sociale

Per maggiori informazioni contattare:

Sergio Agape Studio

tel. 02 59.90.00.84 - fax 02 55.01.26.44 - mail: studio@sergioagapestudio.it