

Insula Net, un nuovo modo di pensare all'abitare

Michelina Della Porta, Alessio Gallotta, Niccolò Cerulli

In questo numero di impresa sociale molto si è detto circa il modo con cui i giovani concepiscono l'impegno sociale, evidenziando come, malgrado molti giovani non si ritrovino nella concezione del lavoro o nei modelli organizzativi delle precedenti generazioni, questo non debba essere confuso con un rifiuto ad impegnarsi in prima persona su progetti di trasformazione sociale. Viene pertanto da chiedersi in che modo le giovani generazioni interpretino l'impresa sociale e come operino nei casi in cui sono in prima persona protagonisti di scommesse di cambiamento. Insula Net è una cooperativa milanese con qualifica di impresa sociale fondata e diretta da giovani che si propone di "costruire un futuro etico, sostenibile e inclusivo per i quartieri italiani e le loro comunità attraverso l'economia civile" proponendo una nuova concezione dell'abitare ed è uno dei tanti ottimi esempi del modo in cui le energie giovanili possono reinterpretare la storia e il domani dell'impresa sociale.

Abstract

Insula Net è una cooperativa impresa sociale nata nel 2021 a Milano su iniziativa di un gruppo di giovani che si propone di promuovere una nuova cultura dell'abitare: dal "condominio" alla "community", dalle "smart city" alle "social city". Ispirata a una visione della società, che metta al centro le persone e il loro benessere e grazie ad una alleanza con gli attori dell'eco-sistema territoriale, Insula Net mira a sviluppare un sistema integrato co-progettato, co-prodotto e co-gestito. L'obiettivo è offrire un modello di Welfare abitativo in grado di unire sostenibilità ambientale, coesione sociale e innovazione. Opera attraverso tre aree di intervento – Building, Energy e Community – e si propone per la gestione amministrativa e comunitaria di immobili, Comunità Energetiche Rinnovabili (CER) e Social Housing. Alla base del progetto di Insula Net vi è una visione sistemica che interpreta l'abitare non solo come bisogno materiale, ma come occasione per costruire comunità consapevoli e responsabili, capaci di contribuire attivamente alla transizione ecologica e agli obiettivi di sviluppo sostenibile. Le prospettive di sviluppo di Insula Net puntano al consolidamento del modello sperimentato, promuovendone la diffusione su scala più ampia, mantenendo centrale il ruolo attivo dei giovani e delle comunità locali. Insula Net si propone di risvegliare il potenziale relazionale dei condomini e di ripensare l'abitare come occasione di prossimità, cooperazione, cura reciproca, democratizzazione dell'accesso alla casa, intesa come luogo di vita e non mero "tetto".

Il problema: l'abitare, trasformato da diritto a merce

L'abitare è una pratica che definisce relazioni, costruisce identità, plasma il territorio e riflette (e amplifica) le disuguaglianze sociali. In un mondo sempre più urbanizzato, abitare significa confrontarsi con dinamiche globali, tra cui vanno considerate la speculazione immobiliare, il caro affitti, l'emergenza abitativa, l'espulsione dai centri urbani di fasce vulnerabili e non da ultimo l'inadeguatezza degli spazi abitativi rispetto ai bisogni contemporanei (solitudine, nuove famiglie, invecchiamento della popolazione, migrazioni, ecc.). È così che l'abitare si è trasformato da diritto a merce.

Le case sono spesso vuote, ma inaccessibili; i modelli abitativi sono rigidi, standardizzati, e non rispondono alla pluralità delle forme di vita contemporanee; il mercato ha sostituito il welfare: si abita se si può permetterselo. In parallelo, c'è un crescente svuotamento delle reti sociali nei territori, un indebolimento del senso di appartenenza e un isolamento delle persone.

La questione abitativa è dunque sistemica e si intreccia con molte delle principali fratture del nostro tempo:

- Crisi economica e precarizzazione: redditi instabili, contratti intermittenti e aumento del costo della vita rendono l'accesso a un'abitazione dignitosa sempre più difficile per una parte crescente della popolazione, anche tra i lavoratori.
- Disuguaglianze territoriali: nelle città, i processi di gentrificazione e turistificazione espellono progressivamente residenti storici e fasce popolari dai centri, creando periferie dormitorio e fratture urbane. Nei territori interni, invece, si assiste a uno svuotamento demografico e infrastrutturale.
- Fragilità relazionali e solitudini abitative: sempre più persone abitano da sole — per scelta o per necessità — e le forme di supporto comunitario e mutualistico si sono indebolite. La casa si trasforma spesso in un luogo di isolamento.
- Crisi ambientale: l'abitare ha un forte impatto ecologico, legato al consumo di suolo, alle modalità di costruzione, ai consumi energetici e alla mobilità urbana.
- Transizioni sociali e culturali: cambiano le forme della famiglia, i tempi della vita, i bisogni delle persone. Ma il sistema abitativo resta rigido, omologato, progettato per un modello sociale ormai superato.

Gli effetti di molte fragilità che affliggono le persone si manifestano nella gran parte dei casi dei casi all'interno delle mura domestiche (tra questi, fenomeni di violenza intrafa-

miliare, isolamento sociale, aumento dei neet, violenza sulla disabilità...) perché i luoghi contribuiscono al potenziamento e in alcuni casi all'insorgere di alcuni fenomeni sociali attuali (si veda, ad esempio, Istat 2015 sulle violenze nei confronti delle donne).

Dal punto di vista ambientale, gli edifici contribuiscono all'emissione del 28% della CO₂ del nostro Paese. Dal punto di vista sociale, gli edifici sono luoghi di solitudine e conflitto. In Italia, più di 1 nucleo su 3 è composto da una sola persona (a Milano si arriva al 55%) e 1 causa su 5 riguarda liti condominiali. Questi numeri riflettono un indebolimento delle reti sociali di prossimità, in particolare nelle grandi città dove è presente anche un importante turnover abitativo. Dal punto di vista economico, le case drenano una grossa parte delle risorse a disposizione dei nuclei familiari: in Italia, il 36% della spesa media mensile è legata ad abitazione e bollette; a questa si aggiungono le spese per l'alimentazione, beni e servizi per persona e casa (28,2%) arrivando complessivamente al 64,2%. Allo stesso tempo, nel 2021 le famiglie italiane in condizioni di povertà energetica (non in grado di permettersi servizi energetici essenziali) erano pari all'8,8%, un fenomeno che colpisce 2,3 milioni di persone. Il processo di elettrificazione dei consumi che caratterizza il nostro Paese (secondo Terna entro il 2040 aumenterà del 43% la domanda di energia elettrica) rischia di lasciare indietro una parte significativa della popolazione.

Milano si conferma ogni anno sempre più capitale delle persone *single*. Cresce la popolazione, ma cresce anche il numero di famiglie composte da una sola persona. In base ai dati forniti dall'Anagrafe comunale di Milano la percentuale sul totale delle famiglie è passata dal 40% del 2022 al 56,7% del 2023: una crescita di quasi il 50%. I numeri registrano una popolazione residente di 1.417.597 persone aggregata in 783.506 nuclei familiari, 444.907 dei quali monocomponente. Seguono a distanza i nuclei composti da due persone, non per forza coppie, ma anche amici o amiche che abitano insieme per motivi di studio, di lavoro o altro, come ad esempio un genitore solo con figlio unico, con 161.103 componenti, pari al 20,6%. Il che significa che quasi 8 milanesi su 10 vivono da soli o in compagnia di un'altra persona. Secondo uno studio promosso da Nescafé nel 2016 ben il 61% degli italiani ammette di non aver alcun tipo di relazione coi propri vicini di casa e di aver difficoltà a relazionarsi; dati simili, anche se meno marcati, emergevano da un'indagine Yougov del 2018. Abitare, evidenzia Felix Windegger (Windegger 2025), socioeconomista del Center for Advanced Studies, non va considerato come problema individuare, e le questioni relative all'abitare sono strettamente legate a fattori sociali, politici ed ecologici. In questo scenario, l'abitare è sempre più un privilegio e sempre meno un diritto: un campo di tensioni, dunque, ma anche di possibilità.

— Per tutti questi motivi, nasce Insula Net

Scegliere di operare nell'abitare attraverso una impresa sociale non è quindi solo una scelta organizzativa, ma una presa di posizione politica, in cui reinventare l'abitare significa reinventare il modo in cui viviamo insieme. Insula Net si inserisce in questo contesto con una visione e una pratica che mira a valorizzare esperienze di abitare collaborativo, sostenere processi di auto-organizzazione e autodeterminazione degli abi-

tanti, immaginare nuove forme di coabitazione, mutualismo e sostenibilità e intervenire nei territori attraverso reti solidali e progetti culturali che mettano al centro le persone e i luoghi. Insula Net si muove in questa direzione per creare spazi abitativi che siano anche spazi di possibilità, di cura reciproca, di alleanza tra soggetti diversi, per ricostruire un abitare giusto, solidale e vivibile per tutti. I valori e gli stili di lavoro nei quali Insula Net si riconosce sono così sintetizzabili:

- Prosperità sostenibile: un approccio win-win, che guarda a tutte le dimensioni della sostenibilità - sociale, economica, ambientale, nessuno escluso.
- Valorizzare il potenziale del terzo settore: rafforzare il terzo settore, creando una nuova generazione di soggetti capaci di coniugare impatto sociale e competenza tecnica, visione politica e sostenibilità economica.
- Approccio democratico: l'efficiamento delle unità abitative e delle loro risorse è rivolto all'emancipazione di chi le abita attraverso processi partecipativi.
- Mediazione generazionale: facilitare la convivenza e l'inclusione, conciliando l'esperienza del passato e le esigenze emergenti, tramite una cultura della cura.

Le persone che animano Insula Net sono facilitatrici del cambiamento nel modo di abitare la propria casa, condominio e quartiere, prendendo le mosse dalla convinzione che l'abitare sia un diritto fondamentale da difendere, uno strumento di trasformazione sociale, un campo di sperimentazione politica e culturale.

Motore dell'operare di Insula Net è un modello integrato di Welfare Abitativo, che si articola in tre Aree di servizi: *Building*, *Energy* e *Community*. La cooperativa mira a diventare un punto di riferimento per la gestione amministrativa e comunitaria di immobili, Comunità Energetiche Rinnovabili (CER) e Social Housing. Ma non solo: si propone di dare voce a diverse forme di attivismo, necessarie a garantire il successo della transizione ecologica e, più in generale, il raggiungimento degli obiettivi di sviluppo sostenibile che sono in capo proprio agli individui, intesi non come singole soggettività, ma come comunità che abitano spazi, condividono risorse e abitudini, compiono scelte quotidiane. Per raggiungere questi obiettivi i servizi offerti sono suddivisi in tre aree:

- **Building.** Amministrazione di Condominio e Gestione Immobiliare per clienti *business-to-business*. Negli ultimi due anni è stato sviluppato un servizio in grado di garantire un processo di *due diligence* sulla sicurezza degli immobili e una piattaforma per archiviazione documentale, gestione segnalazioni e contabilità, prendendosi cura di ogni aspetto operativo e amministrativo: dalla manutenzione e sicurezza, ai servizi accessori. Con un approccio integrato, inclusivo e digitale, ottimizza i costi, garantendo efficienza e trasparenza. L'esperienza fin qui maturata, porta a ritenere che, quando gli edifici sono realmente efficienti, le esigenze degli abitanti prese in considerazione e le pratiche di buon vicinato promosse, si raggiunge la sostenibilità in ogni sua dimensione. Si tratta pertanto di una versione innovata del ruolo dell'amministratore di condominio.
- **Community.** Comprende la gestione di Social Housing, l'animazione delle Comunità Abitative e soluzioni per ridurre consumi e risparmiare. Insula Net promuove la coprogettazione di spazi inclusivi e offre supporto concreto per la coesione ed il benessere nei condomini e nelle abitazioni: dai progetti di social housing alla consulenza e formazione

per stili di vita più sostenibili; promuove la co-creazione di soluzioni capaci di rispondere alle esigenze degli abitanti al fine di migliorare benessere individuale e collettivo, favorendo relazioni sane e edifici più resilienti.

- **Energy.** Progettazione e gestione di Comunità Energetiche Rinnovabili (CER), strettamente legate a comportamenti consapevoli dei singoli e gruppi associati. Insula Net supporta persone ed aziende nella progettazione, costituzione e gestione di CER e AUC (Gruppi di Autoconsumo Collettivo, più piccoli delle CER e composti da soggetti che si trovano all'interno dello stesso edificio o condominio) al fine di generare un risparmio concreto e contribuire alla transizione ecologica. L'obiettivo di entrambe queste aggregazioni è produrre, condividere e auto consumare energia da fonti rinnovabili a livello locale per generare benefici economici, ambientali e sociali.

Le Aree rappresentano quello che Insula Net definisce "Welfare Abitativo, un ecosistema integrato di servizi per il benessere ecologico, relazionale e finanziario delle Comunità". È così che si mette in discussione una visione riduttiva e puramente materiale della casa come oggetto fisico, invitando a considerare l'abitare come una pratica sociale, relazionale e simbolica, profondamente legata alla qualità della vita, all'identità e alla giustizia sociale.

Da unità immobiliari a comunità abitative

In sintesi, Insula Net si propone di costruire intorno alla persona un sistema abitativo comunitario basato sulla relazione. Per farlo è necessario generare un sistema che promuove uno sviluppo sociale ed economico equo e inclusivo, volto a garantire sostenibilità ed impatto ambientale e rafforzare reti territoriali solide. L'abitare diventa così un atto collettivo, un modello di coesione sociale che va oltre la dimensione fisica dell'abitazione, per abbracciare il concetto di "welfare collaborativo" in cui tutti i membri dell'eco-sistema – pubblico, privato sociale, profit e persone – possano interagire, collaborare e si sentano responsabili del loro spazio privato e comune. In questo modo, Insula Net propone un posizionamento proattivo, orientato al cambiamento, all'innovazione delle cellule abitative. In questo proposito emerge chiara la personalità di Insula Net, nonché quella dei soci che l'hanno costituita: persone con un passato di militanza e advocacy per il diritto all'abitazione e l'empowerment delle persone.

La visione politica dell'abitare è per Insula Net la chiave per immaginare e costruire alternative reali. Volendo sintetizzare gli elementi fondamentali di tale visione, vanno evidenziati i seguenti elementi:

- **abitare è diritto, non privilegio.** Quando l'abitare viene ridotto a merce, a bene di scambio, viene negato il suo valore più profondo: essere condizione abilitante di ogni altra forma di vita sociale e cittadinanza;
- **abitare è costruire identità e appartenenze.** I luoghi che abitiamo plasmano la nostra percezione di noi stessi e del mondo;
- **abitare è relazione.** Una casa non è solo un "contenitore" in cui si svolge la vita privata, è un nodo di relazioni. Relazioni con gli altri abitanti (familiari, coinquilini, vicini, comunità);

relazioni con il territorio, il quartiere, la città; relazioni con il tempo (memorie, appartenenza, radicamento); relazioni con il futuro (progettualità, desideri, trasformazioni);

- **abitare è una forma di cura.** La casa è uno spazio dove si manifesta il bisogno e il diritto alla cura di sé, degli altri, degli spazi, del territorio, dell'ambiente.

Non a caso, un'impresa di giovani

Insula Net riconosce e valorizza queste pratiche, non come "esperimenti", ma come anticipazioni reali di un abitare possibile. L'abitare diventa una vera e propria pratica politica, laboratorio di democrazia concreta, dove si sperimentano forme di gestione e convivenza alternative.

Una visione dell'abitare non convenzionale e orientata al futuro, che rompe i modelli dominanti e i confini del consueto ha bisogno di giovani per ampliare visioni e azioni. La circostanza che i promotori di questa iniziativa siano persone under 35 non è casuale: è una scelta che si fonda su alcune ragioni strutturali, sociali e culturali. I giovani sono i più colpiti della crisi dell'abitare, vivono in una condizione di precarietà strutturale, che incide profondamente sulla possibilità di costruire un progetto di vita stabile e autodeterminato: l'abitare è per i giovani un ostacolo, anziché un diritto abilitante. In quest'ottica, l'adesione alla missione sociale di Insula Net non è un elemento accessorio, ma una leva centrale di efficacia e trasformazione. La motivazione genera energia e senso di responsabilità e identificarsi con la causa, sentirla propria, libera creatività e innovazione. I giovani che l'hanno fondata e ora la guidano lavorano con una forte tensione etica e politica verso il cambiamento sociale, che li spinge a mettere in discussione i modelli dominanti e incoraggia la sperimentazione di soluzioni ibride, inclusive e sostenibili.

Il forte protagonismo dei giovani contrasta con altri contesti imprenditoriale dove i giovani, nonostante siano una fascia cruciale per il presente e il futuro dei territori, non sono coinvolti negli organi di governo, spesso rimangono invisibili e non hanno voce. A questo proposito Insula Net non mira a rappresentare i giovani, ma le mette nelle condizioni di autorganizzarsi, progettare, incidere in quanto portatori di nuove visioni dell'abitare e protagonisti del cambiamento sociale. Insula Net offre un osservatorio privilegiato dei giovani che vivono, immaginano e desiderano modi di abitare diversi: meno legati alla proprietà privata, più aperti alla condivisione; più attenti all'impatto ambientale e alla qualità relazionale degli spazi; orientati a costruire forme di coabitazione flessibili, solidali, ibride (tra casa, lavoro, cultura, cura).

Insula Net riconosce in queste visioni un potenziale trasformativo: lavorare con gli under 35 significa scommettere sul futuro, e farlo già nel presente.

La governance di Insula Net

La fase di emergenza che stiamo vivendo ha messo in risalto il tema della corresponsabilità: forme di auto organizzazione e solidarietà, disponibilità di risorse dal basso, associazioni e

cittadini che spesso riescono a intervenire più rapidamente dei servizi e delle istituzioni, potendo contare su una prossimità maggiore con i bisogni e su interventi immediati, flessibili e leggeri. Spesso perno di risposte immediate è il Terzo settore che orienta e organizza queste energie, agendo un ruolo di connettore con le istituzioni e le amministrazioni. Le reti tra pubblico, terzo settore, associazionismo, volontariato e gruppi di cittadini attivate con i progetti hanno giocato un ruolo importante nei territori, soprattutto nel far convergere e circolare informazioni e comunicazioni. Pertanto, diventa indispensabile che gli ecosistemi urbani siano in grado di assorbire le soluzioni di resilienza adottate nella fase emergenziale come strategie di lungo periodo; stabilizzare queste forme collaborative emergenti radicandole per un miglioramento sostanziale del benessere e della sicurezza per le persone e, più in generale, per attuare un grande processo di modernizzazione delle infrastrutture economiche e sociali.

A fronte di ciò, Insula Net, nata dalla volontà di affermare l'abitare come questione pubblica, politica e culturale, non come merce, ma come bene comune da difendere e reinventare, ha scelto di essere una cooperativa con qualifica di impresa sociale. Non un'impresa a scopo di lucro, in quanto Insula Net rappresenta un progetto politico e collettivo nato con una missione chiara: trasformare i modi di abitare per renderli più giusti, più sostenibili, più cooperativi. Una tale missione non può essere perseguita dentro le logiche del profitto, che tendono a privatizzare i beni comuni, monetizzare le relazioni, generare valore economico per pochi, ignorare (o strumentalizzare) le fragilità sociali.

I valori e la ragione che hanno portato alla nascita di Insula Net si richiamano agli aspetti fondati dell'impresa sociale e della cooperazione, in quanto Insula Net si propone di:

- **Mettere al centro le persone, non il capitale:** i soci sono co-protagonisti e non meri investitori. La governance è partecipata, orizzontale, radicata nei territori.
- **Redistribuire valore:** ogni attività genera impatto sociale prima che economico. Gli eventuali utili vengono reinvestiti in progetti di comunità, non distribuiti come dividendi.
- **Agire in ottica mutualistica:** costruisce reti di supporto tra persone, abitanti, esperienze, che condividono bisogni e risorse.
- **Lavorare sull'abitare come bene comune:** non solo case, ma luoghi di relazione, di produzione culturale, di cura e mutualismo.
- **Rigenerare territori e tessuto sociale:** agisce in modo sistemico per ricucire le fratture urbane, culturali, economiche che impediscono una piena cittadinanza abitativa.
- Adottare un **approccio democratico**, in quanto il lavoro di efficientamento delle unità abitative e delle loro risorse è rivolto all'emancipazione delle persone che le abitano. Non gentrifica, né greentifica i quartieri, ma rimane un'operazione democratica di creazione di valore sociale, economico e ambientale.

Il fatto di nascere da giovani under 30 ha portato Insula Net energie nuove, competenze digitali, sensibilità verso i temi ambientali e un forte orientamento al cambiamento, tutti elementi essenziali per affrontare le sfide contemporanee dell'abitare e del welfare urbano attraverso processi partecipativi, creativi e inclusivi. Insula Net è un'impresa di giovani che punta sui giovani per emanciparli come cittadini attivi, capaci

di influenzare positivamente il contesto abitativo e sociale in cui vivono e al tempo stesso opera per la mediazione generazionale, facilitando l'incontro tra esperienza e innovazione.

Ad oggi Insula Net ha 10 collaboratori, dei quali 6 full time e 4 part-time, 9 under 35, 6 uomini e 4 donne. Il CdA, composto da tre persone, coordina e partecipa operativamente e trasversalmente alle attività delle Aree.

È un gruppo giovane e dinamico, composto da professionisti altamente motivati con una forte propensione all'innovazione. Le competenze tecniche si estendono su diverse aree chiave: sostenibilità ambientale, amministrazione condominiale, comunicazione.

Il processo di ideazione e di immaginazione di nuove soluzioni è fondamentale, ma per riuscire a tradurre concretamente queste idee in azioni concrete è necessario avere un framework strutturato; pertanto, Insula Net investe nella formazione continuativa del personale e il CDA si avvale di *mentor* e *tutor*. Per competenze più tecniche si avvale di consulenti esterni in maniera continuativa, in particolare per la validazione e monitoraggio dei processi e per l'implementazione dell'AI.

Un sistema così articolato ha bisogno di una *governance aperta e condivisa*. Tra le chiavi che caratterizzano il modello di governance di Insula Net e che ne hanno consentito lo sviluppo vi sono tre aspetti principali: (i) contratto e partenariato, (ii) modello organizzativo, (iii) metodi e approcci collaborativi.

Dal contratto al partenariato. Il primo e fondamentale aspetto che caratterizza la governance è il passaggio dalla mera stipula di un contratto alla costruzione di partnership, alleanze. Mentre i contratti formali, materiali e riflessivi si configurano quali "macchine di realizzazione" in cui le parti entrano in relazioni contrattuali basate sull'impegno con altri, le partnership sono "macchine di possibilità": contengono il potenziale intrinseco di produrre continuamente nuove possibilità per i partner e per le loro relazioni reciproche; queste macchine di possibilità favoriscono a loro volta l'intercettazione di nuovi partner, e di conseguenza di nuove visioni per il futuro e lo sviluppo di concetti, di nuovi temi collaborativi e di interessi. In Insula Net le partnership esistono in uno stato di perpetuo cambiamento e il management diventa una forma di supervisione e valorizzazione di tutte le risorse coinvolte. La fiducia è il "collante" sociale che permette a tutte quelle relazioni, che non possono essere pienamente definite in termini contrattuali, di svilupparsi. C'è una sorta di patto etico che ci lega ai nostri interlocutori, volto a curare un dialogo continuo nel tempo, essendo la relazione elemento chiave del progetto. Un elenco - non esaustivo, ma indicativo della complessa rete che Insula Net sta tessendo intorno a sé - vede partenariati nell'ambito del software per la costruzione del portale usato per la gestione immobiliare (Arcadia), soggetti che collaborano per le manutenzioni degli immobili e per i servizi alla persona (SAS, SA, Bottega, Cascina), partner per le CER e per gli impianti (Demo Energia, CGM), partner per le attività di community (Molce, AbFare, Legambiente), partner sulle attività di sviluppo (Avanzi, Innova21, Sociolab). Con questi ed altri soggetti, la co-progettazione non è semplicemente sedersi ad un tavolo e portare le istanze di una parte, bensì costruire una nuova rete sociale che oltre alla mera offerta di servizi

riconosca luoghi di possibilità e di azione, capaci di ri-attivare energie e innovazione nel modello sociale. Co-progettazione è costruire un nuovo senso comune.

Il modello organizzativo. Insula Net si ispira al modello organizzativo teal (decentralizzato, fluido, basato sulla fiducia) *and lean* (basato sul miglioramento continuo e sulla centralità delle persone per cui si opera) in quanto vuole riproporre un modello di lavoro integrato, olistico fondato sulla collaborazione e in base a un sistema organizzativo agile, snello, flessibile e capace di adattarsi velocemente al cambiare delle situazioni e delle esigenze esterne e interne per attuare un vero cambiamento generativo.

Il contesto mutevole in cui Insula Net lavora richiede un adattamento continuo al cambiamento: gli obiettivi e i bisogni definiti nelle fasi iniziali evolvono durante lo sviluppo del processo e diventa sempre più necessario dare valore agli imprevisti ed esiti inattesi, facendoli diventare parte dei nuovi obiettivi. I due processi chiave ai quali Insula Net si affida per garantire l'attualità permanente dei servizi sono:

- "DESIGN__ING" è un modo di fare e di pensare che mette in discussione l'esistente indicando altri modi per affrontarlo. È un approccio progettuale necessario non solo per trovare soluzioni puntuali (design come problem solving), ma anche, e soprattutto, per la produzione di immagini e sistemi di senso (design come sense making). Richiede di ri-progettare a partire dai beneficiari di servizio, incorporare l'innovazione che proviene da altri mondi, ri-combinare e sistematizzare le risorse esistenti (soprattutto quelli dormienti), favorire processi di collaborazione e cooperazione tra attori;
- PDCA (Ciclo di Deming): un processo circolare secondo il quale una volta applicate le correzioni si ricomincia a pianificare, sviluppare il piano, controllare com'è andata, adattare e così via (P per Plan, pianificare; D per Do, fare; C per Check, controllare verificare; A per Act, agire, adattare).

— Verso il futuro

Insula Net propone un approccio strategico integrato e trasversale che genera il vantaggio di avere un solo interlocutore per più aspetti: amministrazione condominiale, gestione immobiliare conto terzi, comunità energetiche, social housing e sportello energia. Questo consente di rapportarsi con il cliente in modo propositivo e dinamico. Guardando al futuro, Insula Net ha individuato 3 sfide progettuali:

- 1) Aumentare i clienti per rendere più scalabili i servizi
- 2) Rafforzare il cross-selling, in particolare nei confronti delle UI
- 3) Attivare un abbonamento flessibile che permetta ai clienti di usufruire in modo integrato dei servizi di tutte le Aree

Queste sfide si declinano in ogni Area di sviluppo e competenza.

Building. I collaboratori gestiscono annualmente 750 unità immobiliari e 1700 segnalazioni. Anche se è stato raggiunto un buon livello di efficienza, rimane un importante dispendio di tempo per garantire la qualità del servizio. L'obiettivo da raggiungere è la riduzione dell'effort per dedicare più tempo e risorse alla cura delle Comunità. Per questo si prevedono le seguenti azioni:

- 1) Sviluppo assistenze per la gestione immobiliare basato sull'intelligenza artificiale, un system-integrator che supporti l'analisi della documentazione, gestisca dati e informazioni provenienti da più fonti, supporti operatori e utenti;
- 2) Ampliare l'area tecnica con professionisti per efficientare le manutenzioni e ampliare l'offerta di building management;
- 3) Acquisire uno studio di amministrazione, incrementando in tempi brevi le unità immobiliari gestite.

Energy. Insula Net ha effettuato 20 studi di prefattibilità che hanno coinvolto 250 utenti e sta seguendo l'avvio di 4 CER. In molti contesti si riscontrano criticità come la disponibilità di superfici ma l'assenza di risorse per realizzare gli impianti (o viceversa), un eccessivo focus sugli incentivi, generazione limitata di risorse per coprire i costi. L'obiettivo è creare la CER nazionale: un soggetto che favorisca l'aggregazione di soci per realizzare impianti fotovoltaici collettivi. In questo modo è possibile garantire a tutti, con un piccolo abbonamento, la possibilità di godere dei benefici derivanti dalla produzione di energia rinnovabili e dagli incentivi. Allo stesso tempo, la CER sarà aperta a consumatori e produttori che vogliono creare una configurazione sul proprio territorio. Le azioni previste in questo ambito sono così riassumibili:

- 1) Costituire la CER;
- 2) Definire la superficie e le risorse per realizzare il primo impianto collettivo;
- 3) Aggregare soci in più aree per ampliare l'ambito di azione della CER.

Community. Insula Net è Gestore Sociale di 88 unità immobiliari che diventeranno 3150 nel 2025 grazie ad una nuova collaborazione con Abitare. Questo incremento permetterà all'Area di sfruttare economie di scala e di concentrare le attività degli operatori verso l'obiettivo di accompagnare le Comunità al raggiungimento degli obiettivi di sviluppo sostenibile al 2050, includendo i nuclei più fragili. A questo proposito, le azioni da realizzare sono le seguenti:

- 1) Redigere la Guide all'Abitare, un manuale che contenga informazioni su buone pratiche quotidiane per ridurre sprechi, conoscere i servizi presenti sul territorio e si adatti alle peculiarità dell'edificio;
- 2) Creare un pacchetto di servizi in abbonamento per la manutenzione del proprio immobile; la fornitura di sistemi di domotica e monitoraggio dei consumi; l'accesso alla CER; servizi di cura alla persona; il supporto per pratiche e burocrazie; l'accesso a gruppi di acquisto;
- 3) Modellizzare il Bilancio di Sostenibilità Abitativa, uno strumento di facile interpretazione che sia in grado di misurare l'impatto effettivo portato nelle Comunità, restituire periodicamente a utenti e investitori lo stato dell'arte, porsi nuovi obiettivi, vedere i risultati raggiunti in merito alle azioni necessarie per raggiungere l'impatto zero.

— Conclusione

Al di là delle singole azioni, è chiaro che la sfida di Insula Net si gioca prima di tutto sulla capacità di trasmettere una nuova e diversa visione dell'abitare. Se oggi la casa è spesso bene materiale, possesso, investimento economico, Insula Net propone l'abitare come occasione per costruire relazioni,

prossimità e cura reciproca e per contribuire a costruire in modo consapevole e responsabile sostenibilità ambientale e sviluppo sostenibile. La casa, ancora, è diritto e non merce e questo pone con urgenza la questione della democratizzazione dell'accesso all'abitazione.

Per Insula Net, operare sull'abitare comporta la capacità di agire a livello materiale, simbolico, relazionale, politico. Non basta dare soluzioni tecniche, servono visioni capaci di rigenerare le relazioni tra le persone e i luoghi, promuovere forme di coabitazione e di gestione collettiva, mettere al centro

l'idea di casa come bene comune e come diritto condiviso alla città e alla vita buona.

È in questo orizzonte che una specifica azione di Insula Net assume significato. È dunque sul piano culturale che ci si gioca tutto: sulla cultura diffusa tra i cittadini e nei contesti territoriali, sulla cultura che guida l'azione del singolo e delle istituzioni, pubbliche e private. D'altronde *la cultura è elefante e farfalla*: qualcosa di grande che ci trascende ma anche qualcosa di molto piccolo che noi stessi, come singoli attori di cambiamento, possiamo contribuire a plasmare.

Bibliografia

Bricocoli, M. (2017). *La casa come servizio? Temi e questioni dell'azione pubblica sotto osservazione*, in *Tracce Urbane, Rivista Italiana Transdisciplinare Di Studi Urbani*, 1.

Coppola A., Del Fabbro M., Lanzani A., (2021), *Ricomporre i divari. Politiche e progetti territoriali contro le disuguaglianze e per la transizione ecologica*, Il Mulino, Bologna.

Dardot P., Laval C., (2015), *Del Comune, o della Rivoluzione nel XXI secolo*, DeriveApprodi, Roma.

De Rossi A., (2020), *Riabitare l'Italia. Le aree interne tra abbandoni e riconquiste*, Donzelli, Roma.

Heidegger M., (1976), *Costruire abitare pensare* in Heidegger M., *Saggi e Discorsi*, Mursia, Milano. Prima edizione in lingua originale 1951.

Istat, (2015), *La violenza contro le donne dentro e fuori la famiglia*. Disponibile online all'indirizzo https://www.istat.it/it/files/2015/06/Violenze_contro_le_donne.pdf.

Lefebvre H., (2017), *Il diritto alla città*, Ombre corte, Milano. Prima edizione in lingua originale 1968.

Massara Danila, (2018), *Gli italiani ed i vicini di casa*, un rapporto di amore ed odio, pubblicato online il 14/12/2018 su Yougov.it. <https://it.yougov.com/society/articles/22192-vicini-di-casa>

Nestlè, (2016), *L'asocialità dilaga nei condomini*, pubblicato online il 13 aprile 2016. <https://www.nestle.it/media/pressreleases/asocialita-condomini>

Rega R., (2024), *Cohousing, un modello di sostenibilità economica e sociale*, pubblicato online su l'eurispes.it il 17/12/2024. <https://www.leurispes.it/staging/cohousing-un-modello-di-sostenibilita-economica-e-sociale>

Windeggerl F., Kircherl C., (2025), *La pressione dei costi abitativi tra ecologia, politica e società*, Eurac Research, Bolzano.

Si segnalano inoltre:

- i seguenti siti dove sono presenti molti materiali coerenti con i contenuti qui proposti:
 - <https://abitarecollaborativo.it/>
 - <https://www.coabitare.org/>
- alcune pratiche territoriali di interesse rispetto ai contenuti dell'articolo:
 - *Cooperative di abitanti – modello svizzero e tedesco*. In città come Zurigo o Berlino, le cooperative di abitanti sono soggetti forti e stabili che gestiscono case senza scopo di lucro, con governance partecipata, prezzi calmierati e cura collettiva degli spazi. Sono strumenti concreti per sottrarre l'abitare alla logica del mercato.
 - *Cohousing solidali e spazi ibridi (Italia)*. Progetti come Co-Abitare (Torino), Base Comune (Bologna), o Cohousing Porto 15 (Modena) sono esperienze dove si vive in modo condiviso, si cooperano risorse, si creano spazi comuni, si supportano le fragilità. Spesso nati dal basso, questi progetti mostrano che l'abitare può essere spazio di mutualismo e di innovazione sociale.