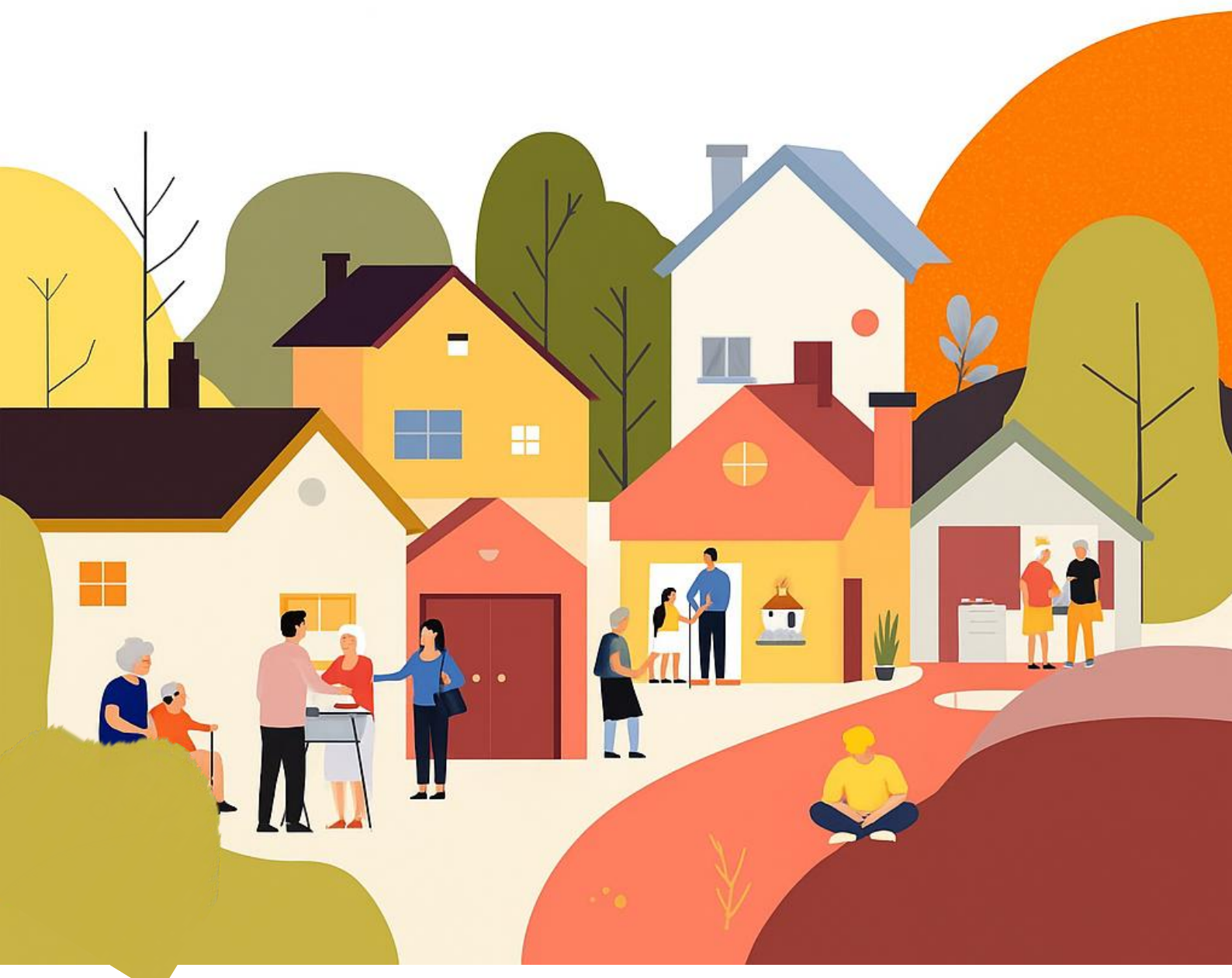


Allegato alle Linee guida in materia di *senior cohousing* e *cohousing* intergenerazionale

Esperienze significative di *cohousing*



Sommario

Esperienze significative di <i>cohousing</i>	2
1.1 Quadro demografico e condizioni sociali	2
1.2 Esperienze di <i>cohousing</i> in Italia	3
1.3.1 Contesto normativo europeo	15
1.4 Esperienze di <i>cohousing</i> nel mondo	16
1.5 <i>Homesharing</i> e condomini solidali	20
1.6 Analisi comparativa delle esperienze di <i>cohousing</i>	22

Esperienze significative di *cohousing*

Come già anticipato nelle linee guida, al paragrafo 1.1, il fenomeno del *cohousing* trova le proprie radici in esperienze avviate all'estero, nello specifico in Danimarca. Tali iniziative, nate dall'esigenza di sperimentare forme di convivenza più coese, inclusive e sostenibili, hanno progressivamente ispirato altri Paesi del Nord Europa – in particolare Olanda, Norvegia e Svezia – per poi diffondersi, successivamente, anche in altre aree geografiche, dagli Stati Uniti all'Australia.

Nel contesto italiano, il modello di *cohousing* ha iniziato ad affermarsi a partire dagli anni Novanta e Duemila, evolvendosi e sviluppandosi nel tempo in diverse parti della Penisola, configurandosi come una risposta concreta alle problematiche sociali di grande rilievo, tra cui l'invecchiamento della popolazione, l'isolamento degli anziani e la crescente domanda di modelli abitativi flessibili e collaborativi.

Ciò premesso, in considerazione di tale percorso storico ed evolutivo, il presente capitolo si propone di analizzare alcune delle migliori soluzioni pratiche di *cohousing* per anziani, sviluppatesi sia in Italia che a livello internazionale, al fine di individuare esperienze significative che rappresentino modelli a cui eventualmente fare riferimento in quanto realtà testate positivamente.

1.1 Quadro demografico e condizioni sociali

Le iniziative di *cohousing* per anziani in Italia sono sostenute da molteplici ragioni sociali e sanitarie, soprattutto alla luce delle condizioni attuali della popolazione *over 65*, caratterizzata da una diffusa fragilità, solitudine e da rischi crescenti legati all'isolamento domestico.

In Italia vivono quasi cinque milioni di anziani soli, circa il 55% degli oltre 8,8 milioni di italiani che vivono in nuclei monocomponente. La percentuale degli *over 60* che vivono soli è tra le più alte in Europa, con una netta prevalenza di donne, spesso vedove o divorziate. L'indice di solitudine è elevato e la vulnerabilità sociale è accentuata dalla mancanza di reti di supporto, con appena l'8,5% che può contare su una badante e percentuali ancora inferiori per chi ha familiari vicini o amici disponibili.

1.2 Esperienze di *cohousing* in Italia

Nel corso degli ultimi due decenni, le esperienze abitative rivolte alla popolazione anziana hanno registrato una progressiva espansione sul territorio nazionale. Tali iniziative, promosse da enti locali, cooperative sociali, associazioni e fondazioni, si configurano come strumenti innovativi volti a contrastare l'isolamento e a promuovere un miglioramento complessivo della qualità della vita, attraverso la valorizzazione di spazi condivisi e di attività comunitarie.

Tra i modelli più rilevanti emergono progettualità di diversa natura, che spaziano da interventi di matrice privata e commerciale a progetti realizzati dal terzo settore e dalle amministrazioni pubbliche.

Le soluzioni proposte si caratterizzano per una significativa eterogeneità, in quanto calibrate sui differenti bisogni abitativi e sociali e adattate alle peculiarità dei contesti locali e degli attori istituzionali coinvolti. In ogni caso, esse condividono l'obiettivo comune di coniugare l'autonomia individuale con la partecipazione attiva alla dimensione comunitaria, delineandosi come alternative concrete e sostenibili rispetto ai modelli tradizionali di residenzialità per la terza età.

Progetti come “Ca’ Nostra”¹ a **Modena** e “Solidaria”² a **Ferrara**, combinano solidarietà, condivisione e bioedilizia, mentre iniziative come “Over Villa Vilma”³ a **Milano**, il “Villaggio Novoli”⁴ a **Firenze** e “Spazio Blu”⁵ a **Roma** rappresentano modelli avanzati che integrano ambienti moderni e servizi tecnologici pensati per promuovere l'indipendenza e il benessere degli anziani.

Ulteriori realtà si trovano in diverse città italiane: il Condominio Solidale “Porta 22” di **Bologna**; il *cohousing* “Villa Saraceni” di **Trento**, il “Cohousing del Moro” a **Lucca**; “Casa alla Vela” di **Trento**; il “Domitys Quarto Verde” di **Bergamo**, il “Borgo Mazzini Smart Cohousing” a **Treviso**, le strutture promosse dalla Comunità di Sant’Egidio a **Padova**, **Modena**, **Ferrara** e **Roma**, oltre

¹ Il Modello “Ca’Nostra” – Cohousing per anziani in difficoltà – <https://www.legacoopabitanti.it/news/modello-ca-nostra-cohousing-anziani-difficolta/>

² Solidaria – Cohousing a Ferrara – <https://www.cohousingsolidaria.org/>

³ Villa Vilma: la residenza per anziani autosufficienti a Milano – <https://vivereover.it/residenza-anziani-autosufficienti-milano/>

⁴ Benvenuti a ViVismart – <https://www.vivismart.org/>

⁵ Nasce “Spazio Blu”, il progetto pilota sul senior housing – <https://www.inps.it/it/inps-comunica/notizie/dettaglio-news-page.news.2024.06.nasce-spazio-blu-il-progetto-pilota-sul-senior-housing.html>

a numerosi progetti in Piemonte, Liguria, Toscana, Emilia-Romagna, Lazio, Campania e Valle d'Aosta.

Dall'analisi dei progetti elencati emerge come la quasi totalità dei modelli di *cohousing* sviluppati in Italia sia stata concepita prioritariamente a favore della popolazione anziana. In altri casi, le esperienze si configurano come forme miste o intergenerazionali, nelle quali tuttavia la componente senior continua a rappresentare l'elemento centrale. Allo stato attuale, non risultano diffusamente presenti in Italia modelli di *cohousing* esclusivamente intergenerazionali privi della partecipazione di residenti anziani: anche nelle iniziative a carattere misto, infatti, gli over 60/65 costituiscono la principale platea di riferimento.

Nel loro insieme, queste iniziative, che combinano appartamenti privati con spazi comuni come giardini, cucine e sale condivise, promuovono non solo la gestione collaborativa del quotidiano ma anche la costruzione di comunità solidali, ponendosi come un'alternativa innovativa e sostenibile alle forme tradizionali di residenzialità per la terza età. Nel quadro delle progettualità sopra delineate, si è provveduto a individuare alcuni esempi di riferimento, non esaustivi, ma comunque rappresentativi di modelli ai quali è possibile ispirarsi.

L'esperienza "Ca' Nostra"

Il progetto Cà Nostra, avviato nel 2014 a Modena, rappresenta il primo esempio italiano di *cohousing* rivolto specificamente **a una platea di anziani affetti da deficit cognitivi e patologie dementigene**, configurandosi come un progetto pilota a livello nazionale. L'iniziativa ha preso ispirazione da esperienze già consolidate in Danimarca e Germania, Paesi considerati all'avanguardia nei modelli di *welfare* comunitario.

L'esperienza proposta da Cà Nostra risponde a una sfida socio-sanitaria di grande rilevanza: la demenza, che in Italia colpisce circa un milione di persone, con un costo medio stimato per la collettività di circa 70.000 euro l'anno per paziente. Nella sola provincia di Modena si registrano oltre 11.400 persone con diagnosi di demenza, pari a una prevalenza di 26,8 casi ogni mille abitanti, e solo nel 2022 sono stati ricoverati presso l'AOU di Modena 1.808 pazienti con tale patologia.

La particolarità del progetto consiste nella gestione comunitaria diretta da parte delle famiglie: i caregiver partecipano attivamente alle attività quotidiane, all'organizzazione interna e alla gestione delle spese. L'appartamento che ospita la comunità, di proprietà del Comune di Modena, è stato ristrutturato grazie ai fondi della Fondazione di Modena e gestito con il coordinamento del CSV Terre Estensi; esso viene concesso in locazione a canone calmierato, sebbene non siano al momento previste agevolazioni fiscali specifiche per forme di *cohousing*.

La struttura accoglie stabilmente cinque o sei anziani con demenza, i quali condividono spazi comuni, inclusa la camera da letto, in un contesto che privilegia la socializzazione, l'autonomia residua e la stabilità relazionale. Particolare attenzione viene posta alla compatibilità dei disturbi comportamentali e al rispetto dei ritmi di riposo notturno, al fine di preservare l'equilibrio e il benessere della comunità.

Cà Nostra si distingue per l'innovatività del modello adottato, che pone al centro la triade formata da anziani, *caregiver* e assistenti, in un'ottica di benessere condiviso. Tale impostazione, che integra dimensione abitativa e sostegno sociosanitario, dimostra come il *cohousing* possa rappresentare una risposta efficace e sostenibile ai bisogni complessi derivanti dalle patologie dementigene, promuovendo inclusione sociale e sollievo familiare.

L'esperienza "Solidaria"

Il progetto Solidaria, avviato a Ferrara, costituisce uno degli esempi più significativi di *cohousing* in Italia, rivolto sia ad anziani che a famiglie, con l'intento di favorire un'abitazione intergenerazionale. Nato dall'iniziativa spontanea di un gruppo di cittadini riunitisi in associazione, il progetto promuove uno stile abitativo fondato sulla solidarietà, la condivisione e il rispetto ambientale. L'obiettivo primario è quello di proporre un'alternativa sostenibile alle forme abitative tradizionali, capace di prevenire solitudine e disagi esistenziali in tutte le fasce di età, con particolare attenzione agli anziani, ma anche alle famiglie con bambini, per le quali il *cohousing* si presenta come uno strumento efficace di conciliazione tra tempi di lavoro e tempi di vita.

Nel 2011 è stata firmata una convenzione con un'impresa locale per l'acquisto del terreno, cui ha fatto seguito la progettazione architettonica definitiva. La ristrutturazione dell'immobile

prevede spazi privati integrati da ampie aree comuni, tra cui una cucina condivisa, locali destinati a laboratori e un orto comunitario. La filosofia ispiratrice del progetto si sintetizza nelle “cinque R”: Ridurre, Riciclare, Riparare, Rispettare e Rallentare, principi che orientano non solo le scelte abitative ma anche i comportamenti quotidiani.

Solidaria si distingue inoltre per l’attenzione alla bioedilizia e al risparmio energetico, con immobili progettati o ristrutturati secondo criteri di basso impatto ambientale e dotati di servizi comuni a disposizione dei *cohousers*. Il risultato è una formula abitativa che unisce sostenibilità ambientale, sicurezza economica (al costo comparabile di un’abitazione tradizionale) e benessere relazionale, offrendo un modello replicabile anche in altri contesti urbani.

L’esperienza “Villaggio Novoli”

Il Villaggio Novoli – *Senior Housing*, inaugurato a Firenze, rappresenta uno dei progetti più innovativi di residenzialità collaborativa per anziani in Italia. Realizzato da *ViviSmart* con il contributo della Fondazione CR Firenze e la collaborazione del Consorzio Fabrica, del Consorzio Co&So e della Cooperativa Il Girasole, il complesso si configura come un modello di housing sociale capace di rispondere alle sfide poste dall’invecchiamento demografico.

Il Villaggio è costituito da 37 appartamenti indipendenti, bilocali e trilocali di dimensioni comprese tra i 40 e i 70 m², caratterizzati da elevate prestazioni energetiche e dotazioni tecnologiche avanzate. Ogni unità abitativa, luminosa e climatizzata, è completa di bagno autonomo attrezzato, angolo cottura funzionale, collegamento a fibra ottica, impianto TV, telefono e connessione *Wi-Fi*. Alcuni appartamenti dispongono inoltre di terrazzi e logge con affaccio su via Baracca, via di San Donato e sulla corte interna privata. Gli alloggi sono personalizzabili con arredi propri, consentendo agli ospiti di mantenere la propria identità domestica e un elevato grado di autonomia.

La peculiarità dell’esperienza proposta risiede nell’integrazione tra autonomia abitativa e servizi personalizzati. Ai residenti è garantito un insieme di servizi di base inclusi nel canone – tra cui la gestione generale coordinata da un Direttore del Villaggio, la figura di un Home Manager dedicato all’assistenza e al supporto degli ospiti, la reperibilità notturna per

emergenze, attività ricreative e servizi condominiali – a cui si aggiunge la possibilità di attivare servizi su richiesta. Tra questi figurano: assistenza sanitaria domiciliare (gestione dei farmaci, cure infermieristiche, prelievi), supporto alla cura personale, spesa e pasti a domicilio, lavanderia, pulizie, trasporto e accompagnamento.

Particolare rilevanza assume la dimensione comunitaria e di socializzazione: oltre agli spazi comuni, il Villaggio ospita ambulatori della Rete PAS, che offrono prestazioni sanitarie specialistiche sia ai residenti sia al territorio circostante. Inoltre, gli ospiti possono beneficiare di ginnastica “dolce” settimanale coordinata da un fisioterapista, di un pacchetto annuale di prevenzione sanitaria e dell’accesso privilegiato a tutte le prestazioni ambulatoriali della rete.

Dal punto di vista economico e gestionale, il progetto è stato reso possibile grazie a un finanziamento iniziale della Fondazione CR Firenze, che ha sostenuto l’investimento infrastrutturale e la ristrutturazione, affiancato dall’apporto organizzativo e gestionale di cooperative e consorzi sociali. La sostenibilità a regime si fonda invece sul canone di locazione mensile corrisposto dagli utenti, che comprende l’affitto dell’appartamento e gli oneri condominiali connessi ai servizi di base, cui si aggiungono eventuali costi per i servizi personalizzati. Tale modello, che integra sostegno filantropico e autofinanziamento tramite utenza, garantisce accessibilità economica e continuità gestionale senza gravare strutturalmente sul bilancio pubblico.

Il Villaggio Novoli si configura quindi come un modello avanzato di senior housing integrato, capace di combinare abitazioni indipendenti, servizi socio-sanitari personalizzati e spazi di socializzazione, offrendo agli over 65 un contesto sicuro, stimolante e inclusivo.

L’esperienza “Spazio Blu”

Il progetto Spazio Blu, avviato a Roma nel quartiere Camilluccia-Trionfale, rappresenta un’esperienza, considerata un vero e proprio “modello pilota” di *senior housing* innovativo, promosso da un’alleanza strategica tra soggetti pubblici e privati: INPS, Cassa Depositi e Prestiti (CDP) *Real Asset SGR*, Fondazione Policlinico Universitario Agostino Gemelli IRCCS e Investire SGR. L’iniziativa nasce per rispondere ai mutamenti sociodemografici legati all’invecchiamento della popolazione, proponendo un nuovo modo di concepire la

residenzialità degli over 65, sempre più esposti a fenomeni di isolamento e spesso residenti in abitazioni non adeguate ai propri bisogni.

Il progetto prevede la riqualificazione di un complesso immobiliare composto da nove edifici, per un totale di circa 300 appartamenti, appartenenti al patrimonio INPS e gestiti da Investire SGR. Il valore complessivo dell'intervento è stimato in 130 milioni di euro, di cui 30 destinati a interventi di ristrutturazione e adeguamento. Gli alloggi saranno ripensati attraverso la ridefinizione dei layout interni, l'efficientamento energetico, l'introduzione della domotica e di soluzioni tecnologiche per favorire l'accessibilità, oltre all'arredamento su misura.

La componente abitativa è strettamente integrata con una dotazione di servizi socio-sanitari e culturali, erogati sia a domicilio sia in modalità remota. In particolare, il Policlinico Gemelli e Gemelli a Casa garantiranno prestazioni di sanità preventiva, telemedicina, tele-monitoraggio e teleassistenza. Al piano terra degli edifici verranno realizzati spazi comuni dedicati alla socializzazione e al benessere, come *living room*, sala lettura, sala cinema e infermeria condominiale. Tale organizzazione mira a favorire l'invecchiamento attivo, promuovendo relazioni, stimoli culturali e accesso facilitato alle cure.

Un ulteriore elemento distintivo è rappresentato dalla scelta di favorire un *mix* abitativo intergenerazionale, che includa anziani e giovani, così da rafforzare i legami sociali e costruire nuove forme di solidarietà urbana.

È tuttavia necessario precisare che, allo stato attuale, Spazio Blu non è ancora attivo né concluso: l'intervento è infatti in fase di riqualificazione e riconversione degli edifici, con tempi di realizzazione stimati in alcuni anni a partire dal lancio ufficiale del progetto (2023). Solo al termine di tali lavori sarà possibile procedere all'assegnazione degli appartamenti e alla piena attivazione dei servizi previsti.

L'iniziativa si configura, pertanto, come un progetto scalabile e replicabile in altri contesti urbani italiani, grazie alla capacità di integrare dimensione immobiliare, servizi sociosanitari e modelli innovativi di welfare abitativo.

L'esperienza "Opera Immacolata Concezione"

Nel solco delle esperienze innovative di cohousing sviluppate in Italia, la Fondazione padovana "Opera Immacolata Concezione" (OIC) propone un progetto che si distingue per l'elevata capacità di integrazione tra dimensione abitativa e sistema dei servizi, configurandosi come un possibile modello di riferimento per l'evoluzione delle politiche di accoglienza della popolazione anziana.

La peculiarità dell'esperienza proposta dalla Fondazione risiede nella capacità di coniugare autonomia abitativa e integrazione strutturata dei servizi, collocandosi in continuità con le avanzate sperimentazioni di *cohousing* presenti sul territorio nazionale, e distinguendosi per sistematicità e innovazione del modello. Questo approccio supera la tradizionale dicotomia tra assistenza domiciliare e istituzionalizzazione, offrendo una risposta assistenziale flessibile e progressiva, calibrata sul grado di fragilità dell'utente.

L'elemento qualificante del progetto, a sua originalità e la sua portata innovativa, risiede nell'integrazione funzionale tra la Residenza Sanitaria Assistenziale (RSA) e le unità abitative di tipo collaborativo, inserite in un unico sistema organizzato. In tale configurazione, la RSA svolge la funzione di polo di competenze e servizi, mettendo a disposizione delle soluzioni residenziali le proprie risorse professionali, organizzative e logistiche. Parallelamente, gli alloggi garantiscono agli anziani un contesto di vita autonomo, inserito in una rete di supporto flessibile, nella quale l'intensità degli interventi può essere progressivamente adattata all'evoluzione delle condizioni cliniche e sociali della persona.

Particolare rilievo assume la continuità assistenziale, assicurata da un'équipe multidisciplinare che opera in modo trasversale tra RSA e soluzioni abitative, garantendo un presidio sanitario costante e altamente qualificato. A supporto del modello interviene inoltre l'innovazione tecnologica, che facilita il coordinamento informativo tra i professionisti, sostiene la rete relazionale dell'anziano e consente una gestione efficiente degli aspetti logistici e manutentivi dell'alloggio. Attraverso il Centro Servizi della Fondazione, infatti, l'ospite è in grado di attivare con immediatezza interventi di manutenzione ordinaria, riducendo il carico gestionale e rafforzando la percezione di sicurezza e autonomia.

Nel suo complesso, il progetto mira a ottimizzare l'impiego delle risorse, generando economie di scala che si traducono in servizi accessibili a costi contenuti, senza comprometterne qualità e capillarità, e a promuovere un equilibrio sostenibile tra permanenza in contesti abitativi privati e contrasto all'isolamento sociale, favorendo, così, una vita di relazione attiva e integrata nel territorio. Pertanto, il modello proposto e attualmente sperimentato dall'OIC si caratterizza per elementi di significativa innovatività rispetto ai modelli tradizionali individuati nelle Linee guida. In ragione della specificità dell'esperienza in corso, esso non risulta allo stato adottabile quale modello ordinario; tuttavia, rappresenta una rilevante variante sperimentale nell'ambito del percorso di definizione e sviluppo di una misura che risulta tuttora in fase di costruzione.

1.3 Esperienze di *cohousing* in Europa

In ambito europeo, le esperienze di *cohousing* hanno assunto configurazioni eterogenee, strettamente correlate ai differenti contesti socio-culturali e ai modelli di *governance* pubblica adottati. Come già evidenziato, la Danimarca rappresenta il Paese pioniere di tale fenomeno: a partire dagli anni Settanta sono sorte le prime comunità stabili, progressivamente consolidate fino a divenire parte integrante del tessuto urbano e sociale della Nazione. Particolarmente significativo risulta lo sviluppo del modello di *Senior Cohousing*, le cui caratteristiche sono descritte al par. 2.1 delle linee guida. Un esempio emblematico è costituito dal progetto *Fremtidens Seniorbofællesskab a Ringkøbing K*, con il quale si prevede il coinvolgimento attivo delle persone anziane nella progettazione e nella gestione delle comunità, coniugando unità abitative indipendenti e spazi comuni condivisi.

Oltre alla Danimarca, il *cohousing* ha registrato una diffusione capillare anche in altre nazioni europee. Nei Paesi Bassi si sono sviluppate oltre trecento comunità – in larga parte destinate alla popolazione anziana – sostenute da un forte intervento pubblico finalizzato a garantire soluzioni abitative di lungo periodo e a ridurre i costi assistenziali. In Germania si è affermato invece un approccio intergenerazionale, più approfonditamente descritto al par. 1.5 del documento. In particolare, i progetti denominati *Mehrgenerationenhaus* promuovono la convivenza di persone appartenenti a diverse fasce d'età, incentivando lo scambio intergenerazionale e favorendo l'integrazione sociale, anche grazie a specifici programmi di sostegno a livello nazionale. La Spagna, invece, ha introdotto l'esperienza denominata *cooperativas de cesión de uso*, nel quale la proprietà rimane collettiva e i residenti detengono

un diritto d'uso a vita, prevenendo fenomeni speculativi e garantendo stabilità abitativa; tra gli esempi più rilevanti si annovera la cooperativa “La Borda” a Barcellona, fortemente caratterizzata da principi di sostenibilità e gestione partecipata.

Ciò rappresentato, è opportuno sottolineare come i Paesi europei, e in particolare quelli del Nord Europa e dell'area scandinava, concentrino i propri interventi soprattutto sulla prevenzione dell'isolamento e della solitudine in età avanzata, promuovendo al contempo modelli intergenerazionali e destinando ingenti investimenti allo sviluppo del *senior cohousing*. In tale prospettiva si colloca la comunità *SällBo* di *Helsingborg*, in Svezia, sviluppata attraverso la riconversione di un'ex casa di riposo: su 51 appartamenti, oltre la metà è destinata a residenti con più di settant'anni, mentre i restanti sono assegnati a giovani tra i 18 e i 25 anni, inclusi rifugiati, con l'obiettivo di costruire una comunità coesa, inclusiva e culturalmente diversificata. In Belgio, il progetto *Biloba* a *Bruxelles* costituisce un esempio innovativo di *senior cohousing*: oltre a garantire alloggi privati per persone anziane, esso integra spazi comuni aperti al quartiere, rafforzando così i legami tra comunità residenziale e contesto urbano. Nel Regno Unito il *SilverCrest Village* rappresenta un'esperienza che combina abitazioni indipendenti, appartamenti assistiti e servizi sanitari avanzati, affiancando una ricca offerta di attività ricreative e promuovendo uno stile di vita attivo, sicuro e appagante per la popolazione anziana. Da ultimo, in contesti più vicini alla nostra Nazione come in Francia, il concetto di *Vivre Ensemble* si sta progressivamente affermando quale modello intergenerazionale, nel quale anziani e famiglie giovani coabitano creando reti spontanee di supporto reciproco. Nel Regno Unito, infine, il *SilverCrest Village* rappresenta un modello che combina abitazioni indipendenti, appartamenti assistiti e servizi sanitari avanzati, affiancando una ricca offerta di attività ricreative e promuovendo uno stile di vita attivo, sicuro e appagante per la popolazione anziana.

L'esperienza “Fremtidens Seniorbofællesskab” (Ringkøbing K, Danimarca)

Il progetto “*Fremtidens Seniorbofællesskab*” – letteralmente *la comunità abitativa senior del futuro* – rappresenta una delle esperienze più innovative di *cohousing* per anziani in Danimarca. Sostenuto da enti come Realdania, questa esperienza è stata concepita per rispondere a due

sfide centrali delle società contemporanee: da un lato il crescente isolamento sociale delle persone anziane, dall'altro la necessità di promuovere un invecchiamento attivo e di qualità.

Il complesso è costituito da unità abitative indipendenti, ciascuna dotata di bagno privato e spazi funzionali, integrate con una vasta gamma di spazi comuni: cucine condivise, lavanderie, biblioteche, sale polifunzionali, laboratori e aree verdi esterne. Questa combinazione consente di garantire al tempo stesso autonomia individuale e opportunità di socializzazione quotidiana.

Elemento distintivo del progetto è la partecipazione attiva degli anziani non solo nella vita comunitaria, ma anche nella fase di progettazione e di gestione della struttura, favorendo così un forte senso di appartenenza e di responsabilità condivisa. La comunità non si limita a offrire alloggi, ma promuove un “stile di vita attivo”, basato su attività collettive, iniziative culturali e occasioni di mutuo sostegno.

In linea con l'approccio tipico del *Senior CoHousing* danese, il progetto può includere anche configurazioni intergenerazionali, in cui anziani e persone di altre fasce d'età convivono nello stesso contesto, creando reti di solidarietà e rafforzando lo scambio tra generazioni.

Gli obiettivi principali sono:

- Contrastare la solitudine degli anziani attraverso la costruzione di comunità coese;
- migliorare la qualità della vita, offrendo un contesto che favorisca autonomia, benessere e sicurezza;
- promuovere la responsabilità condivisa, valorizzando la partecipazione attiva dei residenti alla cura e allo sviluppo della comunità.

Il *Fremtidens Seniorbofællesskab* si configura dunque come un laboratorio sociale e abitativo in cui architettura, *welfare* e relazioni interpersonali si intrecciano per offrire un modello replicabile a livello internazionale.

L'esperienza “SällBo” (Helsingborg, Svezia)

Il progetto *SällBo*, il cui nome significa letteralmente “vivere in compagnia”, sviluppato nella città portuale di *Helsingborg*, nel sud della Svezia. Nato dalla riconversione di un'ex casa di cura, il complesso residenziale è stato ideato per affrontare tre sfide centrali: il rischio di

solitudine degli anziani, la necessità di promuovere l'autonomia abitativa dei giovani e l'integrazione dei rifugiati.

La struttura è composta da 51 appartamenti indipendenti, con metrature comprese tra i 36 e i 49 mq, ciascuno dotato di tutti i comfort moderni, inclusi balconi o piccoli patii. A questi si affiancano circa 580 mq di spazi comuni: cucine condivise, soggiorni, sale *yoga*, officine artistiche, biblioteche e aree ricreative, concepite per stimolare la socializzazione e la vita comunitaria.

Gli inquilini appartengono a fasce generazionali e culturali differenti: poco più della metà degli appartamenti è destinata a persone over 70, mentre i restanti accolgono giovani adulti tra i 18 e i 25 anni, inclusi alcuni beneficiari di permesso di soggiorno. Questa configurazione multigenerazionale e multiculturale mira a contrastare l'isolamento sociale e a rafforzare i legami di comunità.

Un elemento distintivo del progetto è l'obbligo contrattuale per i residenti di dedicare almeno due ore alla settimana alla socializzazione intergenerazionale: cucinare insieme, guardare un film, svolgere attività ricreative o semplicemente prestarsi piccoli aiuti quotidiani (ad esempio, un giovane che supporta un anziano in piccole incombenze domestiche). Per garantire la coesione, gli appartamenti vengono assegnati tramite manifestazioni di interesse e colloqui personali, al fine di selezionare persone motivate e aperte alla condivisione.

Dal punto di vista economico, l'esperienza risulta accessibile: gli affitti mensili variano da circa 450 a 550 euro, comprensivi di elettricità, riscaldamento e acqua, a fronte di un mercato cittadino che per alloggi di pari metratura può richiedere cifre quasi doppie. La durata contrattuale è biennale rinnovabile per gli over 70, mentre per i giovani è generalmente limitata, favorendo così la rotazione e l'inserimento di nuovi residenti.

Gestito dalla società immobiliare pubblica *Helsingborgshem*, che amministra oltre 12.000 appartamenti in città, *SällBo* rappresenta oggi un'esperienza di *housing* sociale d'avanguardia, studiata a livello internazionale come esempio replicabile di convivenza intergenerazionale e inclusiva, capace di unire sostenibilità economica, benessere sociale e coesione multiculturale.

L'esperienza "La Borda" (Barcellona, Spagna)

La cooperativa La Borda, situata a Barcellona nel quartiere di *Sants*, costituisce uno degli esempi più innovativi e riconosciuti di cohousing in Europa, nonché un modello paradigmatico di *welfare community*. Vincitore del Premio di Architettura Contemporanea dell'Unione Europea 2022, il progetto si distingue per la capacità di unire principi di sostenibilità ambientale, inclusione sociale e partecipazione comunitaria.

Il complesso, realizzato dal collettivo di architetti catalani *Lacol*, comprende 28 appartamenti destinati a unità familiari eterogenee: coppie giovani, single, anziani e famiglie con bambini. La convivenza intergenerazionale è uno degli elementi centrali, in quanto favorisce lo scambio di competenze, la solidarietà reciproca e la costruzione di reti di supporto tra i residenti.

Il modello cooperativo adottato si basa sul principio che la casa è un bene d'uso e non un bene di investimento. I soci della cooperativa, infatti, non sono proprietari degli alloggi ma detentori di un diritto d'uso a lungo termine (tra i 75 e i 90 anni), reso possibile dalla concessione del diritto di superficie su un terreno pubblico. Gli affitti risultano pertanto sensibilmente inferiori ai prezzi di mercato, consentendo un accesso equo e sostenibile alla residenza.

Dal punto di vista architettonico, La Borda rappresenta un progetto di eccellenza: l'edificio è interamente costruito in legno, materiale naturale e riciclabile, e si articola attorno a un ampio patio centrale. Gli spazi comuni – cucina, lavanderia, sala riunioni, aree per attività ricreative e ballatoi – sono concepiti per stimolare la socializzazione e la collaborazione tra gli abitanti. Al piano terra si trovano inoltre spazi commerciali aperti al quartiere, a sottolineare la volontà di integrare la comunità con il tessuto urbano circostante. Gli appartamenti privati, invece, sono modulabili, così da poter essere adattati a diverse esigenze: dall'assistenza anche a persone non autosufficienti, all'ospitalità di famiglie con disabili, fino a postazioni di *smart working*.

Il progetto si fonda su tre principi cardine: sostenibilità, partecipazione e comunità. La partecipazione attiva dei residenti nella gestione quotidiana della cooperativa è essenziale per il funzionamento del modello, così come l'impegno condiviso nella cura degli spazi comuni. Durante la pandemia di *Covid-19*, questa impostazione si è rivelata particolarmente efficace:

la disponibilità di spazi condivisi ha ridotto l'impatto dell'isolamento e favorito la socialità, ad esempio attraverso cene comunitarie e l'uso collettivo di sale e cucine comuni.

1.3.1 Contesto normativo europeo

A livello normativo, il *cohousing* rappresenta in Europa un modello abitativo innovativo e socialmente sostenibile, fondato su partecipazione, cooperazione e solidarietà. I casi di Catalogna, Francia, Danimarca e Svezia illustrano quattro approcci diversi ma complementari alla regolamentazione e alla diffusione dell'abitare collaborativo, ciascuno con caratteristiche normative e culturali specifiche.

La Catalogna è oggi una delle regioni europee più avanzate nel campo della coabitazione cooperativa. Grazie alla spinta del movimento cooperativo e alle collaborazioni pubblico-comunitarie, sono stati avviati oltre mille alloggi collaborativi tra il 2016 e il 2024. Il modello catalano si fonda sul *derecho de uso* (diritto d'uso), che garantisce la proprietà collettiva e la non speculazione. Le istituzioni locali, attraverso la concessione di suoli pubblici, incentivi e regolamentazioni favorevoli, hanno sostenuto lo sviluppo di reti di *cohousing* in contesti urbani e rurali. Il modello pone al centro l'innovazione sociale, la relazionalità e la creazione di comunità solidali, con particolare attenzione alla sostenibilità e all'inclusione intergenerazionale.

In Francia, la legge ALUR del 2014 ha dato un riconoscimento formale all'*habitat participatif*, fornendo una base giuridica chiara e stabile. Essa prevede due forme principali: la *coopérative d'habitants* (proprietà collettiva senza titoli individuali) e la *société d'attribution et d'autopromotion* (proprietà e gestione flessibili). Il modello francese, fondato su democrazia interna, autogestione e sostenibilità ecologica, è sostenuto da incentivi fiscali e politiche locali. Ad oggi esistono oltre settecento progetti attivi in tutto il Paese, promossi da cittadini e amministrazioni locali, che coinvolgono diverse categorie sociali, incluse persone anziane e giovani. La legge ALUR ha reso il sistema stabile, replicabile e trasparente, integrandolo nelle politiche urbane e sociali nazionali.

Considerata la culla del *cohousing* moderno, la Danimarca avviò la prima comunità nel 1972. Il modello danese, noto come *bofællesskaber*, combina alloggi privati con spazi comuni e una forte dimensione partecipativa. La normativa nazionale ha storicamente sostenuto il cohousing come parte integrante del sistema abitativo pubblico e cooperativo, riconoscendo

tre principali modelli di proprietà: privata, cooperativa (*andelsboligforening*) e pubblica (*almen boligorganisation*). Oggi nel Paese si contano oltre seicento comunità, pari a circa l’1-2% della popolazione, con progetti rivolti a famiglie, anziani e soggetti vulnerabili. Pur con un recente rallentamento del supporto statale, il cohousing danese resta un pilastro delle politiche abitative inclusive e comunitarie.

La Svezia, seguendo l’esempio danese, ha sviluppato dagli anni ’70 il modello del *kollektivhus*, integrato nel sistema di edilizia pubblica (*allmännyttan*). Il cohousing svedese si caratterizza per strutture verticali (edifici multipiano) che combinano spazi privati e aree comuni condivise, mantenendo una gestione democratica e partecipativa. Oggi il Paese conta circa 45-50 esperienze riconosciute, ma con un crescente interesse politico e sociale, soprattutto nel campo delle politiche per la terza età e dell’inclusione intergenerazionale.

Si riporta una sintesi tabellare dei modelli normativi europei in materia di *cohousing*:

Paese	Legislazione nazionale	Normativa regionale	Formula intergenerazionale	Sostegno pubblico	Cooperative/privato
Italia	Sì, L. 33/2023, d.lgs. 29/2024	Sì	Sì	Sì	Sì
Spagna	Sì, Catalogna dal 1998	Sì	Sì	Sì	Sì
Francia	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì
Germania	Sì e Länder	Sì	Sì	Sì	Sì
Paesi Bassi	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì
Svezia/Danimarca	Sì dal 1964	Sì	Sì	Sì	Sì
Austria/Belgio	Sì/regionale	Sì	Sì	Sì	Sì

Tabella 1 Modelli normativi europei in materia di cohousing

1.4 Esperienze di cohousing nel mondo

Al di fuori del contesto europeo, il cohousing ha conosciuto un’ampia diffusione e una progressiva adattabilità ai diversi scenari demografici, economici e culturali. Ne costituisce un esempio quanto accaduto in Nord America, caratterizzato da un’estrema eterogeneità nella popolazione e a livello economico-culturale. Al riguardo, gli Stati Uniti si collocano tra i Paesi

più attivi, in quanto si contano oltre seicento comunità già operative e circa un centinaio in fase di sviluppo. Tra gli esempi più rilevanti figura il *Silver Sage Village* in Colorado, una delle prime esperienze di senior cohousing, che combina unità abitative indipendenti con spazi comuni destinati ad attività sociali e ricreative. Particolare attenzione è rivolta anche alla sostenibilità ambientale, divenuta una dimensione trasversale e imprescindibile cui tutti i Paesi, europei ed extraeuropei, sono chiamati a rispondere attraverso politiche innovative, anche in ambito di costruzione di abitativi.

Alcune comunità come la **Berkeley Cohousing** in California adottano soluzioni innovative quali l'utilizzo di energia solare e materiali riciclati. In **Canada**, l'esperienza di *cohousing* ha conosciuto un significativo sviluppo negli ultimi anni, con comunità residenziali basate prevalentemente sulla **mutua assistenza**, che valorizzano l'autogestione e la solidarietà tra residenti, rafforzando i legami comunitari e garantendo inclusione e supporto reciproco.

In **Oceania**, l'**Australia** ha visto il consolidarsi di numerose esperienze di *cohousing*, spesso ispirate ai modelli europei, ma adattate alle peculiarità locali. Questi progetti si propongono di coniugare sostenibilità ambientale, innovazione architettonica e rafforzamento delle reti comunitarie, configurandosi come alternative concrete alle forme tradizionali di residenzialità per la terza età. In **Asia**, il **Giappone** costituisce un contesto particolarmente significativo: l'elevata longevità della popolazione e il contestuale declino demografico hanno reso necessario ripensare i modelli abitativi, con iniziative di cohousing mirate a mitigare l'isolamento, rafforzare i legami sociali e promuovere l'autogestione. Accanto a tali esperienze, si segnala la **Cina**, dove il progetto **Cohost West Bund** a *Shanghai*, realizzato da *AIM Architecture*, rappresenta uno dei primi esperimenti di *cohousing*. Sorto dalla riconversione di un ex *hotel* nel distretto culturale *West Bund Culture Corridor*, il complesso comprende 66 unità abitative, dai monolocali ai trilocali, fornite con formula "chiavi in mano" e corredate da un pacchetto di servizi centralizzati (pulizie, lavanderia, biblioteca, palestra e *community manager*) i cui costi sono addebitati in un'unica fattura mensile assimilabile a spese condominiali. Tale modello, orientato alla semplificazione gestionale e alla flessibilità abitativa, testimonia come il cohousing possa essere declinato con successo anche in contesti urbani ad alta densità e in rapido mutamento.

L'esperienza "Silver Sage Village" (Boulder, Colorado, USA)

Il *Silver Sage Village*, inaugurato nel 2007 a *Boulder*, è stato uno dei primi esempi di *senior cohousing* negli Stati Uniti e rimane oggi un modello di riferimento internazionale. Il progetto accoglie 18 nuclei familiari per un totale di circa 28 residenti over 55, riuniti attorno alla filosofia dell'“aging in community”, ovvero invecchiare insieme in modo attivo e solidale.

Gli alloggi privati sono affiancati da una Common House di 500 mq, con cucina e sala da pranzo condivise, biblioteca, spazi per attività artistiche e artigianali, palestra, giardini e laboratori, pensati per stimolare quotidianamente la socializzazione. La comunità si fonda su autogestione e mutuo aiuto: ogni residente mantiene la propria autonomia, ma la rete di vicinato garantisce sostegno informale in caso di necessità.

Il complesso integra soluzioni di bioedilizia e sostenibilità energetica (pannelli solari, ventilazione naturale, materiali ecocompatibili), che gli hanno valso diversi riconoscimenti nazionali per l'innovazione architettonica e ambientale. Inserito nel vivace quartiere artistico di NOBO, Silver Sage coniuga autonomia abitativa, coesione comunitaria e qualità urbana, dimostrandosi un esempio virtuoso di cohousing senior replicabile anche in altri contesti.

L'esperienza "Berkeley Cohousing" (California, USA)

L'esperienza "Berkeley Cohousing" (California, USA)

Il *Berkeley Cohousing*, situato nel quartiere di *West Berkeley*, rappresenta uno dei progetti di *cohousing* più longevi e riconosciuti negli Stati Uniti. Nato nel 1994 da un'iniziativa collettiva e da un complesso processo di autogestione e ristrutturazione, il progetto ha trasformato un'ex area agricola e residenziale in una comunità collaborativa stabile, composta oggi da 15 unità abitative – tra *cottage* e *duplex* – distribuite attorno a un giardino centrale con spazi verdi e orti comunitari.

La comunità ospita circa 30 residenti di età compresa tra pochi mesi e 78 anni, configurandosi come un modello intergenerazionale in cui famiglie, anziani e bambini convivono e condividono

attività e responsabilità quotidiane. La *Common House* svolge un ruolo centrale, accogliendo cene comunitarie, attività culturali e ricreative, eventi musicali e momenti di socialità.

Uno degli elementi più innovativi è rappresentato dal sistema di *limited equity housing*, grazie al quale le unità abitative sono soggette a vincoli di prezzo accessibile per garantire equità sociale e preservare la missione originaria del progetto. Tale modello ha consentito di mantenere i costi di accesso circa il 50% inferiori ai valori di mercato, favorendo inclusione e stabilità: il *turnover* è infatti molto basso, con un ricambio stimato di una sola unità ogni 8–10 anni.

La vita comunitaria si fonda su principi di mutuo sostegno e partecipazione: i residenti condividono tre pasti settimanali, organizzano attività comuni e collaborano in gruppi di lavoro e riunioni mensili. Le pratiche ecologiche, come la gestione sostenibile delle acque piovane e l'uso degli spazi verdi, rafforzano ulteriormente il carattere innovativo del progetto.

Il *Berkeley Cohousing* dimostra come la combinazione di sostenibilità ambientale, governance comunitaria e inclusione sociale possa garantire non solo un modello abitativo alternativo, ma anche una comunità resiliente e coesa, radicata nel tessuto urbano di una delle città più progressiste degli Stati Uniti.

L'esperienza "Cohost West Bund" (Shanghai, Cina)

Il *Cohost West Bund*, inaugurato nel 2018 nel quartiere culturale del *West Bund* a *Shanghai*, rappresenta il primo progetto di *co-living* in Cina e uno dei modelli più innovativi di residenzialità collaborativa in Asia. Progettato dallo studio *AIM Architecture*, il complesso è situato in prossimità del Giardino Botanico e integra spazi abitativi, servizi e aree comuni con un design ispirato al tema naturale e botanico.

La struttura comprende 66 appartamenti di diverse dimensioni, completamente arredati e dotati di servizi moderni. Gli spazi privati sono integrati da una vasta gamma di servizi condivisi, tra cui piscina coperta, palestra, spa, salone, caffetteria e sale per eventi, oltre a un sistema di gestione disponibile 24 ore su 24. Questa formula consente agli abitanti di accedere a un "pacchetto chiavi in mano", con costi di manutenzione e servizi accorpatisi in un'unica quota condominiale mensile.

L'obiettivo principale è quello di creare una comunità per professionisti creativi e culturali, offrendo un ambiente che favorisca la socialità, il *networking* e l'equilibrio tra vita privata e lavorativa. Le aree comuni, progettate come spazi flessibili, svolgono un ruolo centrale nella costruzione di legami comunitari e nella promozione di eventi culturali e artistici.

Il *Cohost West Bund* si distingue per essere stato un pioniere del *co-living* urbano in Cina, proponendo una risposta alle sfide della metropoli contemporanea: solitudine, costi abitativi elevati e bisogno di spazi multifunzionali. La sua visione è quella di fungere da modello replicabile in altre città cinesi, integrando innovazione architettonica, servizi avanzati e una forte dimensione comunitaria.

Tuttavia, è opportuno sottolineare come tale modello si configuri in una prospettiva difforme rispetto ai principi ispiratori delle presenti linee guida, poiché risulta estraneo alla platea di riferimento – composta da anziani, comunità a carattere intergenerazionale e fasce fragili della popolazione – e al tempo stesso divergente dall'impianto concettuale e dagli obiettivi di inclusione sociale, solidarietà e sostegno comunitario che si intendono promuovere attraverso il modello di cohousing qui delineato.

1.5 *Homesharing* e condomini solidali

Accanto ai modelli di cohousing residenziale, caratterizzati dalla presenza di unità abitative autonome integrate da spazi e servizi comuni, si sono sviluppate in Italia e all'estero esperienze di **homesharing** o **condomini solidali**⁶, che possono essere considerate micro-forme di cohousing domestico. In tali casi, un anziano solo o una coppia di anziani mette a disposizione parte della propria abitazione ad altri soggetti – generalmente studenti, giovani lavoratori o, in alcuni casi, altri anziani – in cambio di compagnia, piccoli servizi di supporto o un contributo economico calmierato.

In Italia, tra i progetti più significativi si segnala l'iniziativa "Prendi in casa uno studente"⁷ promossa dall'Associazione *MeglioMilano*⁸, attiva sin dagli anni Novanta, che favorisce l'incontro tra anziani che dispongono di stanze libere e studenti universitari fuori sede. Analoghi programmi di abitare solidale sono stati avviati anche a Bologna, Firenze e Torino, con il

⁶ Cfr. par 2.1 delle linee guida.

⁷ *Prendi in casa* – <https://www.meglio.milano.it/prendi-in-casa/il-progetto/>

⁸ *Meglio Milano* – <https://www.meglio.milano.it/>

coinvolgimento di enti locali e associazioni del terzo settore. In alcuni casi, come nelle convivenze promosse dalla Comunità di Sant'Egidio, la formula è stata applicata anche tra soli anziani, con l'obiettivo di contrastare la solitudine e favorire forme di mutuo sostegno.

Anche con riferimento ai condomini solidali, appare opportuno illustrare le numerose esperienze italiane che testimoniano l'efficacia e la vitalità di questa formula abitativa. Tra queste, il Cohousing San Giorgio di Ferrara, nato da un gruppo di acquisto solidale e costruito secondo i principi della bioedilizia; la Casa Arca degli Esposti a Roma, insediata in un immobile confiscato alla criminalità organizzata e destinata all'accoglienza di persone senza dimora, accompagnate in percorsi di autonomia abitativa e lavorativa da un'équipe multidisciplinare; il progetto Il Pane e le Rose di Cernusco sul Naviglio, in cui la cooperativa COMIN ha integrato alloggi per madri con bambini, housing sociale per famiglie in difficoltà e percorsi di autonomia per persone con disabilità, con la partecipazione di famiglie volontarie in funzioni di custodia sociale; e infine il Condominio Solidale Freedom di Empoli, nato all'interno del progetto di rigenerazione urbana HOPE, che ospita quattordici appartamenti e una Smart Home interamente accessibile e domotica, destinata a persone con disabilità e realizzata grazie alle risorse del POR-FESR e del PNRR.

A livello europeo, il fenomeno ha trovato particolare diffusione in Spagna, con programmi istituzionalizzati come *Convive*⁹ a Madrid o *Vive y Convive*¹⁰ a Barcellona, che mettono in relazione studenti e anziani soli mediante convenzioni tra università e amministrazioni locali. In Germania, l'esperienza denominata *Wohnen für Hilfe*¹¹ prevede invece che i giovani ricevano alloggio a titolo gratuito o a basso costo in cambio di un certo numero di ore settimanali dedicate al supporto domestico e alla compagnia degli anziani ospitanti. Anche in Francia esistono iniziative simili, sostenute da associazioni e reti civiche, mentre in Canada e negli Stati Uniti il modello è promosso da organizzazioni come il *National Shared Housing Resource Center*, che coordina esperienze di coabitazione intergenerazionale in diverse città.

Queste pratiche, pur non configurandosi sempre come *cohousing* in senso stretto, rappresentano un importante strumento di ottimizzazione delle risorse abitative e di

⁹ Yo vivo con un/a estudiante ¿y tú? – <https://convive.org.es/>

¹⁰ Vivir y Convivir – <https://ajuntament.barcelona.cat/personesgrans/es/vivir-y-convivir>

¹¹ Wohnen für Hilfe – <https://www.studierendenwerke.de/themen/wohnen/tipps-zur-wohnungssuche/wohnen-fuer-hilfe>

costruzione di reti di solidarietà intergenerazionale, capaci di ridurre l'isolamento sociale degli anziani e al contempo offrire soluzioni abitative accessibili a studenti e giovani adulti.

1.6 Analisi comparativa delle esperienze di *cohousing*

Illustrate le diverse esperienze di *cohousing* presenti nelle realtà nazionali ed estere, appare opportuno sviluppare un'analisi comparativa, evidenziando alcuni elementi comuni che caratterizzano tali esperienze. Un primo elemento comune a *senior cohousing*, *cohousing* intergenerazionale e progetti di *homesharing*/coabitazione solidale è rappresentato dalla dimensione relazionale: in tutti i casi, l'obiettivo principale consiste nel contrastare la solitudine, prevenire l'isolamento sociale e favorire la costruzione di reti di mutuo aiuto.

Allo stesso modo, in entrambe le formule viene valorizzata anche:

-  la partecipazione attiva dei residenti e la governance condivisa;
-  la possibilità di mantenere autonomia abitativa, integrata con spazi e servizi comuni;
-  i principi di solidarietà e mutuo aiuto;
-  l'attenzione alla sostenibilità ambientale ed economica;
-  la funzione preventiva rispetto al rischio di isolamento sociale.

Accanto a tali convergenze, emergono tuttavia differenze significative legate ai diversi contesti socio-culturali e alle politiche pubbliche, nonché ad aspetti di ordine normativo e gestionale. Le divergenze emergono principalmente sul piano organizzativo e strutturale. I modelli di *senior cohousing* e *cohousing intergenerazionale* prevedono generalmente un complesso residenziale appositamente progettato o ristrutturato, composto da unità abitative autonome, integrate da spazi comuni e servizi dedicati, disciplinati da statuti, regolamenti interni e contratti d'uso collettivi. Si tratta, dunque, di progetti strutturati, spesso sostenuti da enti locali, cooperative o fondazioni, con una governance formalizzata e un investimento significativo in termini di risorse. Diversamente, i modelli di *homesharing* e coabitazione solidale si fondano sulla disponibilità di un'abitazione privata già esistente, nella quale un anziano ospita giovani,

studenti o altri anziani. In questi casi non vi sono spazi progettati *ex novo*, né una comunità residente numerosa, ma un rapporto più ristretto e immediato, regolato attraverso accordi bilaterali o convenzioni con enti promotori.

In tal senso, un ruolo centrale è svolto dai patti di convivenza e dagli strumenti regolativi, che assumono configurazioni differenti a seconda del quadro legislativo e del modello organizzativo adottato:

In tale prospettiva, i patti di convivenza e gli strumenti regolativi assumono un ruolo centrale, pur declinandosi in forme differenti a seconda dei contesti giuridici e organizzativi. Nei modelli cooperativi, ad esempio, lo statuto rappresenta l'atto fondante che disciplina la governance interna, i diritti d'uso e le modalità di gestione collettiva, costituendo la cornice normativa di riferimento per i soci. Accanto a ciò, i regolamenti interni – spesso indicati come *Hausordnung* o veri e propri patti di convivenza – fissano in maniera vincolante le regole quotidiane di utilizzo degli spazi comuni, la ripartizione delle spese, i turni delle attività e persino le procedure di risoluzione dei conflitti.

In altri ordinamenti, come nel caso delle esperienze spagnole, si ricorre ai contratti di diritto d'uso a lungo termine (*cesión de uso*), che separano la proprietà collettiva dal diritto individuale di utilizzo, garantendo stabilità ai residenti senza ricorrere alla piena proprietà. Nei contesti anglosassoni, invece, sono diffusi i bylaws o gli homeowners' association agreements, strumenti giuridicamente vincolanti che regolano la governance della comunità, gli obblighi finanziari dei membri e le modalità di ingresso o di recesso.

Non mancano, inoltre, esperienze che prevedono accordi con enti pubblici o con società immobiliari, attraverso i quali vengono stabiliti criteri di accesso, obblighi di socializzazione o standard di gestione dei servizi. In Cina, ad esempio, si è sperimentata la citata formula dei contratti di co-living “chiavi in mano”, che centralizzano l'organizzazione dei servizi e la gestione dei costi, addebitati in un'unica quota mensile assimilabile a spese condominiali. Infine, alcune comunità promuovono veri e propri patti di solidarietà intergenerazionale, volti a formalizzare impegni reciproci tra residenti di età diverse, rafforzando così la coesione sociale e il mutuo aiuto.

Non mancano, tuttavia, criticità trasversali, quali la difficoltà di garantire continuità gestionale, la complessità dei processi decisionali collettivi e la necessità di un bilanciamento equilibrato

tra autonomia individuale e regole comunitarie. In questa prospettiva, i suddetti strumenti regolativi si confermano essenziali per la coesione e la funzionalità della comunità, oltre che per assicurare certezza giuridica e prevenire conflitti interni.

Alla luce dell'analisi svolta, i casi studio e le esperienze di *cohousing* illustrate sono oggetto di un apposito allegato che forma parte integrante delle presenti linee guida, al fine di fornire un repertorio strutturato e aggiornabile delle esperienze di *cohousing* nazionali e internazionali.

Entro sessanta giorni dall'adozione delle linee, verrà inoltre attivato sul sito istituzionale del Ministero del lavoro e delle politiche sociali un apposito spazio digitale dedicato alla raccolta e alla diffusione delle esperienze regionali, che potranno essere caricate dalle stesse Regioni e dagli enti territoriali interessati. L'inserimento sarà subordinato alla verifica da parte di un Tavolo tecnico permanente sulle esperienze di *cohousing* a livello territoriale, istituito con apposito decreto di nomina della Commissione, con il compito di valutare la coerenza delle esperienze proposte.

Ai fini dell'ammissione, sarà necessario il rispetto di cinque o sei criteri qualificanti ritenuti maggiormente significativi, individuati sulla base dei principi ispiratori delle presenti linee guida e in grado di garantire l'effettiva rilevanza, replicabilità e sostenibilità delle pratiche selezionate.