

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

Articolo 15 del d.lgs.29/2024 recante disposizioni in materia di politiche in favore delle persone anziane, in attuazione della delega di cui agli articoli 3, 4 e 5 della legge 23 marzo 2023, n. 33.



Sommario

Premessa	3
Capitolo 1- Introduzione.....	4
1.1 Inquadramento normativo e storico-sociale.....	4
1.2 Definizione di <i>cohousing</i>	10
1.3 Il <i>cohousing</i> come modello di inclusione sociale: obiettivi e benefici	10
Capitolo 2 - Modelli di <i>cohousing</i>	13
2.1 Categorie di <i>cohousing</i> e soluzioni abitative	13
2.2 <i>Senior cohousing</i>	16
2.3 <i>Cohousing</i> intergenerazionale.....	18
2.4 Caratteristiche strutturali (spazi comuni – alloggi privati – servizi – sicurezza – accessibilità – socializzazione)	20
Capitolo 3 - Platee dei destinatari	26
3.1 Definizione dei destinatari	26
3.2 Requisiti e criteri di accesso	27
3.2.1 Requisiti e criteri di accesso per il <i>senior cohousing</i>	27
3.2.2 Requisiti e criteri di accesso per il <i>cohousing</i> intergenerazionale	28
Capitolo 4 - Governance.....	30
4.1 <i>Governance</i> territoriale istituzionale.....	30
4.1.1 Principi gestionali della <i>governance</i> territoriale	31
4.2 Il coinvolgimento degli Enti del Terzo Settore nei progetti di <i>cohousing</i>	41
4.3 Il coinvolgimento del patrimonio immobiliare pubblico.....	43
4.4 Integrazione con il territorio	45
4.4.1 Collaborazione con servizi socio-sanitari e assistenza	46
4.4.2 Adattamento ai cambiamenti demografici e sociali	48
4.5 <i>Governance</i> progettuale	50
4.5.1 Forme di autogestione comunitaria: accordi di convivenza e regolamento interno	51
4.5.2 Organi di gestione	57
4.6 Forme legali e organizzative	59
4.7 Sostenibilità del <i>cohousing</i>	60
4.7.1 Strumenti e strategie per garantire sostenibilità economica dei progetti	60

Capitolo 5 - Servizi	63
5.1 Assistenza sociale, sanitaria e sociosanitaria.....	65
5.2 Domotica e soluzioni tecnologiche.....	67
5.3 Mobilità e trasporti	68
5.4 Attività ricreative	70

Premessa

La coabitazione, nella terminologia d'uso comune nota come *cohousing*, rappresenta, nelle sue declinazioni di *senior cohousing* (coabitazione solidale domiciliare per le persone anziane) e *cohousing* intergenerazionale (coabitazione intergenerazionale), una risposta concreta e innovativa alle nuove sfide poste dall'invecchiamento della popolazione e dalle evoluzioni dei modelli familiari e sociali, ponendosi tra i suoi principali obiettivi quello di favorire la socialità e il senso di comunità. Il *cohousing*, infatti, non rappresenta solo una differente soluzione abitativa, bensì un vero e proprio modello di convivenza comunitaria, capace di soddisfare esigenze abitative e contrastare la solitudine, il rischio di emarginazione sociale e di istituzionalizzazione forzata, offrendo a tutti coloro che decidono di aderirvi un ambiente accogliente, relazionale e attivo.

Al riguardo, con particolare riferimento alle persone anziane, di fronte alle tematiche della solitudine e dell'isolamento sociale, la società ha individuato nelle case di cura e nelle residenze sanitarie assistenziali (di seguito anche "RSA"), una delle possibili risposte ai fenomeni di solitudine ed emarginazione sociale, da adottare nei casi in cui non sussistano condizioni idonee per soluzioni alternative. Resta fermo l'impegno delle Istituzioni a promuovere e individuare ulteriori strumenti e interventi, privilegiando, ove possibile, soluzioni che favoriscano la permanenza della persona nel proprio contesto sociale e relazionale. In una situazione di convivenza condivisa, invece, le persone hanno la possibilità di vivere in un contesto comunitario basato sulla condivisione e sul mutuo aiuto, continuando a mantenere la propria autonomia e sentirsi parte integrante di una rete di relazioni significative. Il *cohousing*, favorisce, infatti, l'inclusione attiva, attraverso attività comuni, scambi intergenerazionali e pratiche di solidarietà circolare, rafforzando il senso di appartenenza alla comunità e promuovendo la sostenibilità economica, grazie alla condivisione di spese, risorse e servizi, nonché all'intervento pubblico, qualora sia necessario.

Alla luce di queste considerazioni, si ritiene fondamentale definire delle linee guida che possano orientare la progettazione, la realizzazione e la gestione delle esperienze di *cohousing*, promuovendo buone pratiche, anche nella prospettiva di una loro replicabilità in altre parti del territorio nazionale, tenendo conto delle specificità dei singoli contesti territoriali.

Capitolo 1- Introduzione

1.1 Inquadramento normativo e storico-sociale

Il fenomeno del *cohousing* affonda le proprie radici nella **Danimarca** degli anni Sessanta del Novecento, come risposta all'esigenza di voler dar vita a forme di convivenza più coese, inclusive ed orientate alla sostenibilità. A partire dagli anni Settanta, il *cohousing* inizia a svilupparsi e a diffondersi maggiormente nei Paesi del Nord Europa, in particolare in Olanda, Norvegia e Svezia. Fino agli anni Ottanta, tale fenomeno rimane pressoché circoscritto all'area nord-europea, per poi propagarsi, progressivamente, nel resto dell'Europa, negli Stati Uniti e perfino in Australia.

Dagli anni Novanta, in poi, il fenomeno “dell'abitare insieme” si diffonde anche in **Italia**, come risposta all'aumento del costo della vita, alla crisi degli spazi urbani e alla necessità di dar vita ad un modello abitativo che favorisca la socialità e l'aiuto reciproco. In seguito, tale modello ha subito una graduale evoluzione, tanto da ritenerlo una possibile soluzione ai problemi legati all'invecchiamento della popolazione, all'isolamento degli anziani e alla crescente domanda di forme abitative flessibili e collaborative.

Al riguardo, secondo i più recenti dati *ISTAT*, in Italia, il **24,7%** (circa 14,5 milioni) delle persone ha più di **65 anni** e rientra, dunque, nel novero della popolazione anziana e circa il **40%** degli **over 75** vive da solo, con una significativa prevalenza femminile¹. Inoltre, secondo i dati dell'Istituto Superiore di Sanità (ISS), oltre due milioni di persone (circa il 15 % della popolazione) sono a **rischio isolamento sociale**² (valore nettamente superiore alla media europea) e **circa il 14 % delle persone over 65** si trova in condizione di **disabilità**³; tra questi, una percentuale significativa vive sola e senza una rete di supporto stabile.

Al riguardo, l'isolamento sociale ha profondi effetti negativi sulla salute mentale e fisica degli anziani. Il tasso di solitudine è circa il doppio della media europea e incide pesantemente sull'incremento di depressione, demenza, disturbi del sonno e patologie cardiovascolari. La vedovanza, la perdita di relazioni strette e i cambiamenti legati al pensionamento sono tra le

¹ ISTAT, Rapporto annuale 2025.

² Sorveglianza Passi d'Argento – Istituto Superiore di Sanità, <https://www.epicentro.iss.it/passi-argento/dati/isolamento>; Quotidiana sanità, https://www.quotidianosanita.it/studi-e-analisi/articolo.php?articolo_id=117001

³ Sanità Informazione, <https://www.sanitainformazione.it/giornata-disabilita-iss-colpiti-il-14-degli-over-65-pesa-sulle-famiglie-il-carico-di-assistenza-e-cura/>

principali cause dell'isolamento e della fragilità psicosociale, con effetti che riducono persino l'aspettativa di vita.

L'assenza di conviventi, inoltre, espone l'anziano solo a rischi immediati, come la mancanza di assistenza in caso di emergenza sanitaria o domestica. L'isolamento è correlato anche a tassi di suicidio elevati nella fascia anziana: il 37% dei suicidi riguarda questa categoria, che costituisce il 24% della popolazione italiana. Circa il 35% degli anziani intervistati mostra sintomi compatibili con una forma di depressione, spesso legata alle condizioni di solitudine.

Il *cohousing*, dunque, si configura quale strumento di prevenzione dell'istituzionalizzazione, in particolare in termini di riduzione della domanda impropria di residenzialità sociosanitaria o di ritardo nel ricorso alla stessa, rafforzando la domiciliarità e l'autonomia della persona anziana, in un'ottica di complementarità con i Livelli Essenziali delle Prestazioni Sociali (LEPS) e con gli obiettivi di integrazione propri delle politiche per l'invecchiamento attivo.

Nella tabella sottostante sono riportati gli indicatori relativi agli anziani soli, alle conseguenze della solitudine e all'accesso ai servizi.

Indicatore	Valore/Descrizione	Bibliografia nazionale	Bibliografia internazionale
Anziani soli (>60 anni)	Quasi 5 milioni	ISTAT 2024; Il Mulino 2023; AeA 2020	WHO, "Social isolation and loneliness among older people", 2021; Salari 2025
Percentuale senza aiuto	14% senza sostegno	ISTAT 2024; Falasca 2020; Redi 2023	Hajek et al., "Correlates of loneliness in old age", 2023; JRC EU reviews
Depressione fra anziani soli	35% con sintomi	Osp. Maria Luigia, 2023; SIGG De Leo 2023	Van As et al., 2022 (systematic review); Courtin & Knapp, 2017; Singh, 2009
Accesso a badante	Solo 8,5%	ISTAT 2024; Falasca 2020	Martinez et al., "Homesharing" Gerontol Geriatr Educ 2020; Costa, 2020
Effetti solitudine (depressione)	Evidenti e diffusi	Ospedale Maria Luigia 2023; SIGG 2023	WHO, 2021; Van As et al., 2022; Cacioppo et al., 2006
Suicidi nella popolazione anziana	37% dei casi	De Leo SIGG 2023; Quotidiano Sanità 2025	Salari 2025, Nature Hajek et al., 2023; WHO 2021

Tabella 1 Indicatori su anziani soli, conseguenze della solitudine e accesso ai servizi¹

Ciononostante, dal punto di vista normativo, il fenomeno relativo al *cohousing* non è ancora stato oggetto di una regolamentazione specifica e univoca, in quanto si tratta di una forma abitativa relativamente nuova e caratterizzata da una forte flessibilità. Per questo motivo, attualmente, si fa generalmente ricorso alle normative nazionali in materia di edilizia, proprietà immobiliare e gestione degli spazi comuni per disciplinarlo.

A livello sovranazionale, in particolare nel contesto europeo, non esistono disposizioni legislative dedicate esclusivamente al *cohousing*; pertanto, le politiche dell'**Unione Europea**, volte a promuovere lo sviluppo urbano sostenibile, l'inclusione sociale e l'edilizia partecipativa possono essere considerate un quadro normativo e politico favorevole alla diffusione di questo modello abitativo, in quanto tali strategie incentivano, seppur indirettamente, iniziative in grado di favorire la condivisione degli spazi, la sostenibilità ambientale e la coesione sociale.

Tuttavia, in alcuni Paesi europei ed extraeuropei come ad esempio in Danimarca, Svezia, Germania, nonché Canada e Stati Uniti, sono state adottate normative e/o linee guida specifiche, volte ad agevolare la realizzazione di progetti di *cohousing* o di cooperative abitative, che possono rappresentare un punto di riferimento per lo sviluppo di questo modello.

In **Italia**, in considerazione dell'invecchiamento della popolazione, dell'elevato numero di persone anziane, nonché del potenziale rappresentato dal *cohousing*, come possibile risposta ai nuovi bisogni abitativi, nell'ambito della **legge 23 marzo 2023, n. 33**, recante “Deleghe al Governo in materia di politiche in favore delle persone anziane”, il Legislatore ha individuato tra i principi e i criteri direttivi generali la “riqualificazione dei servizi di semiresidenzialità, di residenzialità temporanea o di sollievo e promozione dei servizi di vita comunitaria e di coabitazione domiciliare (*cohousing*), nonché la “promozione, anche attraverso meccanismi di rigenerazione urbana e riuso del patrimonio costruito, attuati sulla base di atti di pianificazione o programmazione regionale o comunale e di adeguata progettazione, di nuove forme di domiciliarità e di coabitazione solidale domiciliare per le persone anziane (*senior cohousing*) e di coabitazione intergenerazionale, in particolare con i giovani in condizioni svantaggiate (*cohousing* intergenerazionale), da realizzare, secondo criteri di mobilità e accessibilità sostenibili, nell'ambito di case, case-famiglia, gruppi famiglia, gruppi appartamento e condomini solidali, aperti ai familiari, ai volontari e ai prestatori esterni di servizi sanitari, sociali e sociosanitari integrativi”.

Tali principi sono stati successivamente trasposti nel **decreto legislativo 15 marzo 2024, n. 29** (di seguito anche d.lgs. n. 29/2024), recante “Disposizioni in materia di politiche in favore delle persone anziane, in attuazione della delega di cui agli articoli 3, 4 e 5 della legge 23 marzo 2023, n. 33”. Il d.lgs. n. 29/2024, il quale introduce in modo esplicito il tema del *cohousing*, quale strumento volto a promuovere “la dignità e l'autonomia, l'inclusione sociale, l'invecchiamento attivo e la prevenzione della fragilità della popolazione anziana”. Nello specifico, all’articolo 15, rubricato “Linee guida in materia di *senior cohousing* e di *cohousing* intergenerazionale”, è prevista la predisposizione di apposite “linee guida volte a definire le caratteristiche ed i contenuti essenziali di interventi e modelli di coabitazione solidale domiciliare per le persone anziane (***senior cohousing***) e di coabitazione intergenerazionale (***cohousing intergenerazionale***), in particolare con i giovani in condizioni svantaggiate”, “al fine di incentivare e promuovere il ricorso a nuove forme di domiciliarità e di coabitazione solidale domiciliare per le persone anziane e di coabitazione intergenerazionale”.

Gli articoli 16 e 17 del medesimo decreto legislativo, dispongono che la promozione di nuove forme di domiciliarità e di coabitazione solidale domiciliare per le persone anziane e di coabitazione intergenerazionale sia realizzata, prioritariamente, mediante meccanismi di rigenerazione urbana e riuso del patrimonio costruito, sulla base di atti di pianificazione o programmazione regionale o comunale e di adeguata progettazione, secondo i seguenti criteri:

-  mobilità e accessibilità sostenibili;
-  ristrutturazione ed efficientamento energetico del patrimonio immobiliare pubblico e privato e di rigenerazione delle periferie urbane, nonché protezione e tutela della dimensione culturale, ambientale e sociale dei beneficiari;
-  soddisfacimento in autonomia dei bisogni primari dei beneficiari e di promozione della socialità e coerenza con altri interventi sul territorio già finanziati, aventi finalità analoghe o complementari.

La norma prevede che con decreto interministeriale, previa intesa in sede di Conferenza unificata, entro centoventi giorni dalla data di approvazione delle linee guida di cui al citato articolo 15, comma 1, siano individuati gli standard edilizi e costruttivi che le regioni e i comuni sono tenuti a rispettare nella selezione delle iniziative progettuali per assicurare che i progetti

ammessi a finanziamento garantiscano, oltre all'obiettivo minimo dell'ampliamento dell'offerta abitativa, anche ulteriori obiettivi, tra cui:

-  favorire l'accessibilità ai servizi-sanitari e ad una rete di servizi, quali luoghi adibiti ad attività ricreative, ludico-culturali e sportive, scuole, etc.;
-  rendere disponibili servizi comuni aggiuntivi per favorire la socialità e facilitare la mobilità dei beneficiari.

La norma stabilisce, inoltre, che le regioni e i comuni, in coerenza con la pianificazione e la programmazione del territorio di rispettiva competenza, possono avviare azioni volte alla selezione di iniziative progettuali di coabitazione, anche sperimentali, con priorità per gli interventi di rigenerazione urbana e di riuso del patrimonio costruito, tenuto conto di quanto realizzato dagli Ambiti Territoriali Sociali (ATS). Il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti può avviare azioni per promuovere progetti pilota sperimentali a livello nazionale, dando priorità nella selezione agli immobili a destinazione pubblica, anche attraverso modelli di partenariato pubblico-privato, ai sensi dell'articolo 193 del codice dei contratti pubblici, di cui al decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36, ovvero ai sensi del d.lgs. 3 luglio 2017, n. 117 Codice del Terzo Settore, finalizzati a sperimentare programmi di rigenerazione o riuso associati a modelli di coabitazione di cui all'articolo 15, comma 1, nei limiti delle risorse disponibili a legislazione vigente.

Da ultimo, l'articolo 18 del d.lgs. n. 29/2024 prevede che il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, al termine di ogni anno del periodo di sperimentazione di programmi di rigenerazione o riuso associati a modelli di coabitazione di cui all'articolo 17, comma 2, trasmetta alle Camere una relazione descrittiva degli interventi realizzati e dello stato di avanzamento degli stessi, dando conto del livello di raggiungimento degli obiettivi di riqualificazione del territorio, integrazione sociale e di sostegno alle fasce anziane e deboli della popolazione. In caso di esito positivo dell'attività di monitoraggio, con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti sono determinate le modalità per la messa a regime dei progetti sperimentali. Dall'attuazione del presente articolo non derivano nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica.

La volontà del Legislatore incontra, invero, dei solidi riferimenti in alcuni **principi** nazionali e sovranazionali, posti a tutela della persona anziana, come, ad esempio, il diritto delle persone

anziane “di condurre una vita dignitosa e indipendente e di partecipare alla vita sociale e culturale” (**articolo 25 della Carta dei diritti fondamentali dell’Unione Europea**) e il diritto delle persone anziane ad una “protezione sociale”, così da consentire una permanenza a più lungo possibile e a pieno titolo nella società (**articolo 23 della Carta Sociale Europea**).

A livello nazionale, si possono menzionare alcuni importanti riferimenti normativi che sono in linea con i valori fondanti del *cohousing*, con particolare riguardo alla **dimensione sociale, inclusiva e solidale**, che lo caratterizza.

Nello specifico, l’**articolo 2 della Costituzione** riconosce i diritti inviolabili dell’uomo, sia come singolo, sia nelle formazioni sociali ove si svolge la sua personalità; in tal senso il *cohousing* rappresenta un modello in grado di favorire la solidarietà tra le persone che vi prendono parte. Allo stesso modo, tale modello promuove la creazione di comunità inclusive, accessibili a persone di diverse età e con differenti esigenze, con l’intento di realizzare una piena integrazione sociale, in accordo con quanto sancito dall’**articolo 3 della Costituzione**, che afferma il principio di uguaglianza, imponendo allo Stato la rimozione di ogni ostacolo che limiti il pieno sviluppo della persona umana e la sua piena partecipazione sociale. Appare rilevante, in questo contesto, anche l’**articolo 118, u.c., della Costituzione**, che esprime il principio di sussidiarietà orizzontale, in base al quale le Pubbliche amministrazioni favoriscono l’autonoma iniziativa dei cittadini singoli e associati, per lo svolgimento di attività di interesse generale.

In linea con i principi costituzionali sopra elencati, il fenomeno del *cohousing* può trovare collocazione nell’ambito della realizzazione di un sistema integrato di interventi e servizi sociali, di cui alla **Legge 8 novembre 2000, n. 328** (di seguito anche legge n. 328/2000), recante *Legge quadro per la realizzazione del sistema integrato di interventi e servizi sociali*, la quale promuove, un approccio integrato e personalizzato di interventi e servizi sociali, in funzione dei bisogni delle persone e delle famiglie, favorendo interventi volti a garantire la qualità della vita.

Al riguardo, è importante segnalare come questa evoluzione normativa sia accompagnata anche da una crescente attenzione da parte delle regioni, le quali mediante i **Piani Sociali Regionali**, stanno progressivamente includendo forme di abitare condiviso, come risposta al bisogno crescente di modelli non istituzionali di accoglienza ed inclusione.

In questo contesto si è comunque ritenuto necessario offrire uno strumento quali le linee guida con il principale scopo di voler fornire indirizzi omogenei validi su tutto il territorio nazionale.

1.2 Definizione di *cohousing*

Il termine “*cohousing*” indica una modalità abitativa, volta ad integrare unità abitative, con spazi e servizi condivisi, con l’intento di favorire la socialità, la sostenibilità e la qualità della vita. Tale modello, rappresenta un “nuovo” modo di abitare, attraverso il quale singoli individui o nuclei familiari scelgono di vivere in un complesso residenziale, condividendo spazi e servizi comuni, mantenendo la piena autonomia delle proprie abitazioni private.

Il *cohousing* è un modello abitativo fondato sulla **coabitazione volontaria** e **solidale** tra persone che scelgono di risiedere in un’unica unità immobiliare, convivendo all’interno di una comunità, pur mantenendo la propria **autonomia** e *privacy*.

Si tratta di una modalità abitativa innovativa e alternativa ai modelli di convivenza tradizionali, fondata sulla fiducia, la solidarietà quotidiana e la possibilità di scegliere liberamente di condividere un progetto di vita.

Il *cohousing* consente di promuovere relazioni di prossimità, mediante un supporto reciproco e la condivisione di spazi e attività, offrendo, inoltre, la possibilità di costruire una comunità, che contrasti la solitudine e il rischio di emarginazione e favorisca una migliore **interazione sociale** ed una maggiore **sostenibilità economica**.

Tale fenomeno può interessare una platea variegata di soggetti, che comprende la presenza di persone anziane e giovani, anche in condizioni di disabilità, purché condividano i valori del vivere comunitario.

1.3 Il *cohousing* come modello di inclusione sociale: obiettivi e benefici

Questa nuova soluzione abitativa porta con sé una serie di benefici, sia per le persone che lo abitano che per la collettività nel suo insieme. Innanzitutto, contribuisce in modo significativo al miglioramento della **qualità della vita**, offrendo un ambiente accogliente, nonché la possibilità di costruire relazioni solide attraverso il supporto reciproco e la partecipazione attiva, favorendo l’abbattimento dei muri generazionali e valorizzando il ruolo delle persone anziane nella società. Questo nuovo modo di abitare condiviso può rappresentare, perciò, un’alternativa al tradizionale modo di concepire la vita, offrendo numerosi vantaggi, soprattutto in termini di **sostenibilità**, **socialità** e **autonomia**.

In tal senso, il *cohousing* si configura come uno strumento in grado di rispondere a molteplici bisogni, su diversi livelli. Tra i suoi obiettivi primari, infatti, vi sono, non solo il miglioramento delle condizioni individuali, ma anche la promozione dell'inclusione sociale e il contenimento dell'impatto economico sul sistema pubblico.

A **livello individuale**, l'abitare condiviso si propone di contrastare l'isolamento sociale, offrendo un contesto di relazioni significative, che contribuiscono al benessere psicofisico. Inoltre, favorisce il mantenimento dell'autonomia personale ed incoraggia una partecipazione attiva nella vita collettiva della comunità, nonché nella cura degli spazi comuni.

Sul **piano sociale**, il *cohousing* promuove la solidarietà e la coesione comunitaria, valorizzando le competenze e le esperienze dei singoli, all'interno di un tessuto relazionale più ampio. Inoltre, la condivisione di spazi comuni, la gestione collettiva di servizi e l'aggregazione della domanda per interventi assistenziali, possono condurre ad un significativo risparmio sui costi.

Dal punto di vista economico e sanitario, il *cohousing* si configura, invero, come una risorsa strategica. L'aggregazione della domanda per interventi assistenziali, la cui crescita è una conseguenza dell'invecchiamento della popolazione, la condivisione di servizi e la gestione collettiva degli spazi si traducono in economie di scala, nonché in una maggiore efficacia ed efficienza nell'utilizzo delle risorse, sia pubbliche che private.

Al riguardo, il *cohousing* rappresenta una soluzione abitativa non solo sociale ma anche vantaggiosa dal punto di vista economico, sia per gli anziani che per le nuove generazioni come studenti universitari e giovani lavoratori fuori sede.

Inoltre, le forme di *cohousing* intergenerazionale **valorizzano la reciprocità**: gli anziani possono offrire esperienza, supporto pratico e ambienti stabili, mentre i giovani possono contribuire con aiuto tecnologico, piccole mansioni e capacità di attivazione e rafforzamento delle relazioni sociali. Tale soluzione favorisce l'inclusione sociale, riduce il rischio di marginalità e rappresenta un modello *win-win*, dove entrambi i gruppi escono rafforzati sul piano economico e relazionale.

I vantaggi economici si manifestano attraverso una maggiore efficienza nell'uso del patrimonio abitativo e nella promozione di forme di affitto sociale e collaborativo.

Un ulteriore valore aggiunto del *cohousing* è, infatti, espresso anche dalla sua capacità di valorizzare il patrimonio immobiliare – privato e pubblico – esistente, integrandosi in percorsi di rigenerazione urbana e promuovendo forme di innovazione sociale, in grado di rispondere ai bisogni reali delle persone.

In conclusione, il concetto di *cohousing* si ricollega strettamente a quello di “opera architettonica”, intesa come espressione di un abitare collettivo. Esso si propone come una inversione di tendenza, rispetto alla progressiva e ormai conclamata individualizzazione della dimensione abitativa, che, a causa dei mutamenti sociali che hanno caratterizzato, già dal secondo dopoguerra, la portata comunitaria dell’abitare, hanno ristretto gli spazi relazionali tra le persone (con la prevalenza di nuclei monofamiliari). La rivalutazione delle abitazioni alla luce delle rinnovate esigenze di vicinanza e mutuo aiuto rappresenta, dunque, la base del rinnovato interesse verso il *cohousing*, orientato a restituire centralità a forme e tipologie abitative più idonee a un rinnovato abitare condiviso.

Nella tabella sottostante sono rappresentati, in modo sintetico e non esaustivo, i vantaggi economici e i benefici per le persone anziane e i giovani:

Categoria	Vantaggio economico	Beneficio aggiuntivo	Bibliografia nazionale	Bibliografia internazionale
Anziani proprietari	Riduzione costi fino al 30%	Condivisione spazi/risorse	Bianchi, Maggioli 2022; AeA 2023; Falasca 2019	Izuhara, Ageing & Society 2025; “Cohousing for Seniors Lit. Review” 2017
Studenti e giovani	Alloggi a costi inferiori	Ambiente sicuro e inclusivo	Carocci 2011; Fond. Housing Sociale 2022; JHCE, 2022	Martinez et al., 2020; Costa 2020 (EU proj.)
Sistema abitativo urbano	Valorizzazione immobili esistenti	Minore consumo di suolo	Lab. Polimi	Quinio et al., “Is co-living a solution?” 2018; Courtin & Knapp, 2017
Entrambi	Scambio di servizi, supporto pratico	Maggiore inclusione/sicurezza	AeA 2023; FrancoAngeli 2017	Glass & Norris, Journal of Housing for the Elderly 2023

Tabella 2 Vantaggi economici e i benefici per le persone anziane e i giovani⁴

⁴ AeA – Abitare e Anziani. (2020). *Anziani soli: una emergenza silenziosa*. AeA Informa. Rivista di informazione sui problemi abitativi degli anziani, (1/2020).

Capitolo 2 - Modelli di *cohousing*

2.1 Categorie di *cohousing* e soluzioni abitative

Il cohousing può assumere forme diverse, accomunate da alcuni denominatori comuni ma differenziate per struttura, modalità di convivenza, grado di supporto offerto e tipologia di abitanti. Ogni tipologia risponde a specifiche esigenze e si configura come un progetto abitativo e di vita unico nel suo genere.

A tal riguardo, è necessario distinguere tre “categorie” principali di abitare condiviso, differenziate in relazione ai soggetti “promotori” dell’iniziativa. La prima categoria, di carattere partecipativo, detta “**bottom-up**” o “a partecipazione totale”, prevede l’elaborazione del progetto di vita comunitaria direttamente da parte dei futuri residenti, spesso organizzati in cooperative o gruppi informali, che partecipano attivamente alla co-progettazione degli spazi e delle regole della convivenza. I residenti, dunque, si fanno carico dell’intero progetto, a partire dalla scelta del terreno, ai materiali, alla costruzione, alla scelta degli spazi comuni, ricorrendo anche all’ausilio di consulenti specializzati. Questa modalità abitativa rientra pienamente nella sfera privatistica della progettualità, in quanto promossa e gestita interamente dagli interessati – futuri coabitanti del *cohousing*.

Una seconda categoria è rappresentata dall’attivazione di **partnership**, con il coinvolgimento diretto di facilitatori (ad esempio, enti del Terzo settore, comprese le cooperative sociali, associazioni, enti religiosi civilmente riconosciuti ecc...), al fine di ridurre i tempi ed i costi di realizzazione per i futuri coabitanti.

Izuhara, M., West, K., Hudson, J., Felstead, A., Fernández Arrigoitia, M., & Scanlon, K. (2024, September 20). *Cohousing and the role of intermediaries in later life transitions*. *Ageing & Society*. Cambridge University Press.

Riedy, C., Wynne, L., Daly, M., & McKenna, K. (2017). *Cohousing for Seniors: Literature Review* [Report]. Institute for Sustainable Futures, University of Technology Sydney.

Sapio, A. (Ed.). (2010). *Verso nuovi stili del vivere, del convivere e dell’abitare*. Milano: FrancoAngeli.

Musaio, M. (2022, May). *Dentro la solitudine degli anziani: da una narrazione in ambito geriatrico ad una rilettura pedagogica*. *Journal of Health Care Education in Practice*

Martinez, L., Mirza, R. M., Austen, A., Hsieh, J., Klinger, C. A., Kuah, M., Liu, A., McDonald, L., Mohsin, R., Pang, C., Rajewski, J., Salomons, T., & Sheikh, I. (2020). *More than just a room: A scoping review of the impact of homesharing for older adults*. *Innovation in Aging*.

Costa, G. (2020). *Intergenerational homesharing programmes: A piece of the ‘ageing in place’ puzzle*

LPS – Laboratorio di Politiche Sociali, Politecnico di Milano. (s.d.). *Anziani soli. Una questione sociale e territoriale per il Paese*.

Quinio, V., & Burgess, G. (2018, December). *Is co-living a housing solution for vulnerable older people? Literature review*. Cambridge Centre for Housing & Planning Research, Department of Land Economy, University of Cambridge.

Courtin, E., & Knapp, M. (2015, December 28). *Social isolation, loneliness and health in old age: A scoping review*. *Health & Social Care in the Community*, 25(3), 799-812.

Tali soggetti svolgono esclusivamente una funzione di accompagnamento tecnico, organizzativo o sociale, senza assumere in alcun modo la gestione diretta del progetto. La responsabilità e la titolarità della gestione permangono infatti in capo ai futuri residenti, che restano i protagonisti delle decisioni e del percorso di coabitazione. In alcuni casi, a questa rete di supporto si può affiancare anche il contributo di enti pubblici, che forniscono misure di sostegno o risorse, mantenendo anch'essi un ruolo di accompagnamento e non di gestione diretta.

Infine, vi è una categoria di *cohousing*, detta “**top-down**” o “*developer-led*”, realizzata da soggetti pubblici e/o soggetti privati (a partire dagli ETS), che definiscono i requisiti specifici del progetto abitativo e successivamente selezionano i residenti. In questo caso l'iniziativa progettuale è assunta da tali soggetti, esterni alla comunità di futuri residenti; essi definiscono in via preliminare i requisiti del progetto abitativo e, in una fase successiva, procedono alla selezione dei coabitanti. La gestione del processo è, dunque, affidata a istituzioni o a soggetti da esse delegati – i cosiddetti “facilitatori immobiliari” – i quali concorrono nella buona riuscita del progetto e svolgono un ruolo attivo nel coordinamento del progetto, accompagnando i residenti – una volta individuati – nelle scelte sociali, organizzative e, talvolta, anche nella gestione futura degli spazi. In questa configurazione, quando previsto dal Comune e/o dall'ATS, il coinvolgimento pubblico non si limita al sostegno o all'attivazione di strumenti incentivanti, bensì si presenta come elemento strutturale e direttivo dell'intero processo. Tuttavia, anche quando il progetto non nasce da un'iniziativa diretta degli abitanti, il loro coinvolgimento resta un elemento cruciale e imprescindibile. I residenti possono essere inclusi attraverso differenti livelli di partecipazione, dalla semplice consultazione in fase decisionale, alla collaborazione operativa con gli altri *stakeholder*, fino a forme più avanzate di *co-governance*, che prevedono il coinvolgimento attivo nelle fasi di ideazione (*design*), implementazione e gestione del progetto. Ciò dimostra come, anche nei modelli di tipo *top-down*, pur essendoci un coinvolgimento pubblico, dal punto di vista strutturale e direttivo, non vengono escluse forme significative di partecipazione degli abitanti.

Le tre categorie descritte, pertanto, si differenziano, non soltanto per il livello di coinvolgimento attivo dei futuri residenti nei processi decisionali, bensì anche per la diversa configurazione del ruolo esercitato dai soggetti privati e pubblici coinvolti nell'azione. Questi ultimi, in particolare, possono limitarsi a funzioni di sostegno e facilitazione,” offrendo supporto operativo, oppure

assumere un ruolo più strutturato e direttivo nelle fasi iniziali, fino a farsi promotori dell'iniziativa abitativa, come avviene nel modello “*top-down*”.

Analogamente, la partecipazione di enti del terzo settore può rappresentare un importante supporto tecnico e sociale, senza tradursi in una sostituzione della responsabilità gestionale dei residenti. Al riguardo, si sottolinea la rilevanza del contributo delle **Parti Sociali** nell'ambito delle progettualità di *cohousing* promosse dalle aziende a beneficio dei propri lavoratori.

In ogni caso, per tutti i futuri residenti è necessario che sia pienamente garantito il principio di libera scelta e di autodeterminazione, che rimane il fondamento di ogni modello di *cohousing*.

Ai fini di facilitare l'integrazione e di incentivare lo spirito comunitario di ogni gruppo di *cohousing* è opportuno favorire la realizzazione di progetti, sia esclusivamente di *senior*, che di modelli intergenerazionali, tra persone che hanno condiviso un tipo di lavoro o un'esperienza di vita. A tal fine si auspica l'intervento delle casse professionali e delle aziende (sia pubbliche che private) spesso in possesso di ingenti patrimoni immobiliari, per la realizzazione di progetti destinati ai propri lavoratori sia in pensione che ai giovani assunti/iscritti.

È bene precisare che, oltre alle distinzioni basate sui soggetti promotori dei progetti di *cohousing*, le soluzioni abitative proposte all'interno di questi progetti possono presentare forme e caratteristiche eterogenee, in termini di **struttura** e grado di **autonomia** offerti. I modelli abitativi, infatti, non si limitano alle macrocategorie precedentemente individuate e descritte, bensì variano ampiamente, adattandosi alle diverse esigenze e preferenze dei residenti. Ad esempio, le **case indipendenti** garantiscono un maggiore livello di *privacy* e libertà, ma comportano anche un maggiore impegno in termini di gestione e costi. In alternativa, gli **appartamenti**, spesso collocati all'interno di complessi residenziali, risultano più facili da gestire e permettono la condivisione di alcuni servizi comuni. I **loft**, con spazi ampi e flessibili, sono particolarmente indicati per chi preferisce soluzioni abitative moderne e aperte; mentre, gli **immobili storici**, sebbene caratterizzati da un fascino architettonico, richiedono spesso interventi di ristrutturazione e adeguamento per adattarsi alle esigenze abitative contemporanee. Vi sono, inoltre, i **condomini solidali**, ovvero spazi residenziali che combinano appartamenti privati, con aree comuni condivise, che favoriscono forme di convivenza inclusiva e di supporto reciproco ed anche le **strutture “attrezzate”**, pensate per

offrire servizi dedicati e supporto più intensivo, dotate di attrezzature per vari usi, come, ad esempio, cucine comuni più grandi, lavanderie, sale lettura, sale per eventi o laboratori, spesso rivolte a specifiche fasce di popolazione.

È importante considerare, altresì, il contesto nel quale queste soluzioni abitative si inseriscono, poiché ciò influisce significativamente sullo stile di vita degli abitanti. Il **cohousing urbano**, collocato in città, favorisce l'accesso a servizi sanitari, trasporti e opportunità culturali, rendendolo particolarmente adatto a chi desidera mantenere un legame stretto con la vita cittadina. Al contrario, il **cohousing rurale** o **semi-rurale** è scelto soprattutto da chi cerca tranquillità, un contatto più diretto con la natura ed una vita più comunitaria più attiva; in tali contesti è frequente la presenza di orti condivisi e l'adozione di sistemi basati su energie rinnovabili. Infine, numerosi progetti di *cohousing* nascono dalla valorizzazione di edifici esistenti, come ex scuole, colonie o case di campagna, contribuendo, così, alla rigenerazione del **patrimonio edilizio** e al **recupero del territorio**. Al riguardo, è auspicabile che siano anche realizzati progetti (in concomitanza di un intervento di rigenerazione urbana) in piccoli comuni delle aree interne⁵ (caratterizzati da una grande disponibilità di patrimonio immobiliari) soggetti a fenomeno di spopolamento causa abbandono. In tal caso questi interventi potrebbero realizzarsi anche secondo il modello abitativo "diffuso". Ciò creerebbe un fenomeno positivo di nuove possibilità economiche e finanziarie generato dall'indotto del recupero e ristrutturazione del patrimonio immobiliare, da nuovi posti di lavoro a servizio dei nuovi residenti.

Inoltre, in funzione delle diverse esigenze dei soggetti promotori e/o dei degli abitanti, è essenziale ricordare che il *cohousing* si declina in numerose tipologie; tuttavia, ai fini delle presenti linee guida, si terranno in considerazione e verranno trattati, in modo particolare, il **senior cohousing** ed il **cohousing intergenerazionale**.

2.2 Senior cohousing

Il *senior cohousing*, noto anche come *senior living*, *senior housing* e *silver living*, è una modalità abitativa, che prevede la convivenza tra **persone anziane**, che scelgono volontariamente di

⁵Piano Strategico Nazionale delle Aree Interne 2021-2027 (PSNAI) e Allegati – <https://politichecoesione.governo.it/it/documenti-ed-esiti-istituzionali/documenti-strategici-di-inquadramento/programmazione-2021-2027/piano-strategico-nazionale-delle-aree-interne-2021-2027-psnai-e-allegati/>

vivere insieme, secondo il principio di autodeterminazione. Questa modalità abitativa prevede la condivisione di una struttura residenziale – articolata in un unico immobile o in un complesso residenziale – all’interno della quale sono presenti spazi e servizi comuni, pensati per facilitare la quotidianità e promuovere la socialità. Si tratta di un modello innovativo, che si pone il principale obiettivo di rispondere alle emergenti esigenze della popolazione anziana, che, sempre più spesso, si trova a fare i conti con la fragilità delle tradizionali reti di supporto – come la famiglia o la comunità locale – e con il rischio di isolamento. Il *senior cohousing*, in questo senso, non offre solamente un’abitazione, ma anche un ambiente sicuro, stimolante e partecipato, un luogo dove vengono valorizzati la collaborazione, il mutuo aiuto e le relazioni umane.

Dal punto di vista pratico, vivere in un contesto di *senior cohousing* significa mantenere la propria autonomia, all’interno di una “piccola comunità”, avendo accesso a **spazi condivisi**, come cucine attrezzate, lavanderie, sale comuni per le attività ricreative, orti urbani, biblioteche, piccoli laboratori o aree *relax* (cfr. Par. 2.4). Tali spazi consentono lo svolgimento di **attività** di gruppo – che possono includere, ad esempio, ginnastica dolce, incontri culturali, spesa collettiva o momenti conviviali – volte a favorire la socialità e il mantenimento delle proprie capacità.

Il modello è caratterizzato da ampia **flessibilità**, in quanto può essere sviluppato in contesti urbani o rurali, riguardare edifici ristrutturati o costruzioni *ex novo* ed essere promosso, sia da gruppi di cittadini, che da enti pubblici, cooperative o fondazioni.

Dal punto di vista abitativo, il *senior cohousing* offre diverse tipologie di alloggio, pensate per rispondere alle specifiche esigenze di autonomia e comfort delle persone anziane. Le soluzioni spaziano da appartamenti indipendenti, dotati di ingresso privato e spazi interni personalizzabili, a unità abitative più piccole, progettate per facilitare la gestione quotidiana e favorire la vicinanza agli spazi comuni. Oltre agli appartamenti tradizionali, è possibile trovare anche soluzioni abitative innovative come *loft*, caratterizzati da ambienti ampi e flessibili, e abitazioni inserite in condomini solidali, che integrano spazi per la socializzazione e la cooperazione tra residenti. Inoltre, alcuni progetti prevedono la presenza di strutture “attrezzate”, con servizi dedicati, quali l’assistenza sanitaria di base, gli spazi per le attività ricreative e le aree verdi, per garantire un supporto più articolato, senza compromettere

l'autonomia individuale. Questa varietà di modelli abitativi consente di modulare il livello di indipendenza e di assistenza, in base alle necessità di ciascun residente, valorizzando, al contempo, la dimensione comunitaria.

Dal punto di vista economico, il *senior cohousing* può rappresentare una scelta sostenibile, grazie alla condivisione delle spese di gestione e manutenzione. I costi variano in base alla tipologia di struttura e al livello di servizi offerti (cfr. Cap. 5), ma, in molti casi, risultano inferiori rispetto a soluzioni residenziali più tradizionali. L'accesso può avvenire tramite acquisto, affitto o partecipazione a progetti cooperativi (cfr. Allegato *Esperienze significative di cohousing*).

Esperienze già avviate (cfr. Allegato *Esperienze significative di cohousing*) dimostrano che il *cohousing* per anziani contribuisce, non solo a soddisfare bisogni abitativi, ma anche a contrastare l'isolamento, rafforzare l'inclusione sociale e promuovere un invecchiamento attivo e consapevole, migliorando il benessere psicofisico, il senso di sicurezza e la qualità della vita nella terza età (cfr. Par. 1.3).

I modelli di cohousing costituiscono soluzioni abitative fondate sulla libera scelta e sull'autonomia della persona. In particolare, il senior co-housing non deve essere assimilato, né sotto il profilo giuridico né sotto quello funzionale, alle strutture residenziali sociosanitarie o socioassistenziali ed eventuali servizi di supporto rivestono carattere accessorio e non sostitutivo dell'assistenza domiciliare sanitarie e sociale

2.3 *Cohousing* intergenerazionale

Il *cohousing* intergenerazionale – noto anche come multigenerazionale – è una delle forme di co-residenza più diffuse e rappresentative, poiché unisce persone di diverse età e condizioni di vita – coppie con o senza figli, *single* giovani e anziani – che scelgono volontariamente di abitare nello stesso complesso residenziale o, in alcuni casi, di condividere la stessa unità abitativa.

Il filone sull'intergenerazionalità è di particolare interesse negli ultimi anni, considerando la crescente crisi abitativa dei giovani e le opportunità offerte dallo scambio tra studenti, lavoratori fuorisede e anziani. Al riguardo, studi applicativi e progettuali suggeriscono che vivere in piccoli complessi integrati contribuisce a rafforzare il senso di comunità, a colmare la solitudine e a integrare pratiche di mutuo aiuto tra età diverse.

Questa convivenza tra generazioni diverse non configura solamente una scelta abitativa, bensì una vera e propria opportunità di **scambi interpersonali**, **arricchimento reciproco**, nonché di **sviluppo sociale**. Le relazioni che si vengono a creare all'interno di questi contesti favoriscono la **coesione sociale**, l'**inclusione** e il **dialogo intergenerazionale**, rendendo l'esperienza della coabitazione uno spazio all'interno del quale poter crescere insieme, condividendo esperienze, tempo e competenze.

Questa modalità residenziale può essere realizzata attraverso modelli differenti. In alcuni casi, può prevedere la convivenza tra giovani e anziani all'interno di un'unica comunità; in altri, la coabitazione di più generazioni, che condividono spazi e responsabilità.

Nel primo caso, i giovani – studenti e/o lavoratori – possono trovare alloggio presso persone anziane disposte a condividere il proprio appartamento, in una logica di scambio solidale che prevede un piccolo supporto pratico nel quotidiano, come compagnia, assistenza digitale, supporto nelle attività domestiche o semplicemente una presenza rassicurante. Questa tipologia di *cohousing* permette ai giovani di risparmiare sulle spese relative all'affitto e agli anziani di mantenere autonomia e sicurezza, riducendo la solitudine. Nel secondo caso, invece, più famiglie e singoli appartenenti a generazioni diverse vivono, per lo più, nello stesso complesso abitativo, con alloggi privati e spazi comuni condivisi – come, cucine, sale per attività, orti, giardini, lavanderie – dove si organizzano in momenti di socialità, laboratori, scambi di competenze o iniziative solidali.

In entrambi i casi, l'obiettivo del *cohousing* intergenerazionale è quello di costruire un ambiente fondato su un equilibrio osmotico tra **autonomia individuale** e **vita comunitaria**, valorizzando il contributo di ciascuno, promuovendo relazioni di **supporto**, **collaborazione** e **condivisione** tra persone di età differenti. In questo modo, gli anziani possono mettere a disposizione la propria esperienza e memoria storica, mentre i più giovani portano energie, competenze digitali e dinamismo. Il *cohousing* intergenerazionale si configura, così, come un'opportunità per contrastare l'**isolamento sociale**, valorizzare il ruolo degli anziani nella comunità e favorire l'**integrazione** delle competenze, delle esperienze e dei valori, rispondendo in modo concreto ai bisogni abitativi e relazionali delle persone e offrendo, dunque, un'alternativa sostenibile alla frammentazione generazionale che caratterizza molte realtà urbane contemporanee.

Dal punto di vista abitativo, il *cohousing* intergenerazionale si traduce in una pluralità di soluzioni architettoniche e organizzative, in grado di rispondere alle esigenze di autonomia, condivisione e flessibilità. Le configurazioni più comuni prevedono appartamenti indipendenti – destinati a singoli, coppie o nuclei familiari – inseriti in un contesto residenziale dotato di spazi comuni, pensati per favorire l’incontro e la collaborazione tra generazioni. In alcuni casi, si ricorre ad unità abitative semi-condivise, in cui determinati ambienti, come, ad esempio, la cucina o il soggiorno, vengono utilizzati collettivamente. Gli spazi comuni rivestono un ruolo centrale e possono includere cucine attrezzate, sale per attività, orti, giardini, biblioteche, laboratori o aree ludiche, configurandosi come luoghi di socializzazione e di mutuo apprendimento.

La presenza di ambienti flessibili e multifunzionali consente di adattare l’uso degli spazi nel tempo, accompagnando l’evoluzione dei bisogni dei residenti e promuovendo la coesione comunitaria. Tale adattamento deve avvenire secondo i principi della progettazione universale (*universal design*), affinché gli ambienti siano progressivamente adeguati a garantire accessibilità, usabilità e inclusione per tutte le persone, indipendentemente dall’età, dalle condizioni di salute o dal livello di autonomia.

2.4 Caratteristiche strutturali (spazi comuni – alloggi privati – servizi – sicurezza – accessibilità – socializzazione)

Prima di passare in rassegna le specifiche caratteristiche strutturali degli immobili dedicati alle iniziative abitative affrontate del presente documento, occorre chiarire che gli sviluppi di operazioni di *cohousing* sono raffigurabili nelle seguenti due macrocategorie:

1

iniziative di *cohousing* in appartamenti condivisi (*Micro-cohousing*);

2

iniziative di *cohousing* realizzate in complessi residenziali, di nuova costruzione o realizzati mediante la riqualificazione di immobili già esistenti (*Macro-cohousing*);

Nel primo caso, infatti, ci troviamo in presenza di una fattispecie in cui un anziano decida liberamente di ospitare in una propria abitazione (di cui detiene legittimi diritti di godimento) un altro soggetto (giovane o anziano) in cambio di un contributo di solidarietà o in cambio di un contributo economico di compartecipazione (calmierata) alle spese di gestione.

Nel secondo caso, invece, ci troviamo di fronte a soluzioni abitative organizzate per accogliere, in unità immobiliari distinte e in un contesto residenziale all'uopo dedicato, soggetti che decidono di co-abitare con la finalità di condividere un obiettivo di socialità, condividendo e scambiandosi servizi reciprocamente allo scopo di accrescere il valore abitativo.

Nella prima ipotesi, si è in presenza di immobili già esistenti che, al netto di piccoli aggiustamenti urbanistici, sono pronti ad accogliere l'iniziativa di co-abitazione; nel secondo caso ci troviamo di fronte a compendi immobiliari appositamente costituiti la cui realizzazione fisica richiede notevoli risorse progettuali ed economiche. In particolare, nel caso in cui i compendi immobiliari di co-abitazione venissero realizzati secondo il principio di "consumo del suolo zero", ci troveremmo di fronte a progetti di riqualificazione urbana che, per altro, potrebbero prevedere il contributo di immobili di proprietà pubblica che, a decisione dell'Ente proprietario, potrebbero essere messi a disposizione della collettività, come approfondito nel par 4.3, in una veste "servente" di iniziative abitative dedicate alla terza età.

Un'ubicazione ben integrata nel tessuto urbano favorisce l'interazione intergenerazionale e l'accesso a servizi e attività culturali. Essere ben connessi con i trasporti pubblici, i servizi sanitari locali e le opportunità di partecipazione sociale è cruciale per mantenere i *cohouser* attivi e connessi con la comunità più ampia.

In ogni caso, un progetto di *cohousing* ben strutturato si fonda su una combinazione di elementi chiave, finalizzati a rendere il progetto di coabitazione efficace e sostenibile nel tempo, nonché utili a garantire il **benessere**, la **sicurezza** e l'**autonomia** degli abitanti.

Uno dei cardini dell'abitare insieme è costituito dalla presenza di un giusto equilibrio tra **spazi privati** e **spazi comuni**. Infatti, ogni residente deve poter disporre di un proprio alloggio autonomo, dotato dei servizi essenziali – come bagno, cucina e zona notte – nel caso di *cohousing* organizzati in complessi residenziali. Al fine di assicurare un minimo e virtuoso

equilibrio, sia dal profilo economico che sociale, si prevede che i condomini solidali possono essere realizzati in complessi composti da un numero di unità abitative che rendano sostenibile l'iniziativa. A questi appartamenti saranno integrati ampi spazi comuni, sia interni che esterni, ove possibile, sale comuni e giardini o terrazzi.

Si indicano, a titolo esemplificativo, tra i possibili spazi comuni: la cucina, la sala da pranzo, il salotto, le sale per usi vari (ad esempio, conferenze, gioco, corsi) palestra, studio medico, lavanderia, ove previsti spazi per gli uffici amministrativi del condominio stesso. Ai piani destinati agli alloggi residenziali sono previsti, ove possibile e ritenuto opportuno dai *cohouser*, degli spazi (camera privata con bagno) da destinarsi a eventuali ospiti dei *cohouser* o per alloggiare i badanti condivisi: nuova figura che potrebbe aiutare i residenti che lo ritengano necessario, anche da un punto di vista di risparmio economico.

Nei progetti all'interno di appartamenti condivisi, invece, dovrebbe essere garantita, ove possibile, almeno la presenza di una camera e di un bagno privati, al fine di assicurare il rispetto della *privacy* individuale e l'indipendenza. Questi spazi individuali consentono agli abitanti di mantenere il proprio stile di vita, pur partecipando alla dimensione comunitaria.

Oltre agli spazi privati, si affiancano **spazi comuni**, che rappresentano il cuore pulsante della vita comunitaria. Si tratta di aree funzionali e accessibili a tutti, come, ad esempio, cucine condivise, soggiorni, lavanderie, ma anche aree per lo svolgimento delle attività sociali, ricreative e culturali, che favoriscono l'incontro, la socializzazione, l'inclusione e la collaborazione tra i residenti. Gli spazi comuni possono essere distinti tra aree funzionali e spazi relazionali, pensati per favorire la socialità e la costruzione del senso di comunità. Questi ultimi comprendono sale polivalenti, biblioteche, laboratori o aree ludiche, veri e propri luoghi di aggregazione e condivisione tra i residenti.

Tra gli spazi comuni più diffusi si trovano anche i giardini e gli orti, luoghi che favoriscono il contatto con la natura e la gestione collettiva delle attività quotidiane. In molti progetti sono presenti anche, palestre, sale ricreative, piccoli laboratori e spazi di *coworking*, che contribuiscono ad offrire occasioni di benessere psicofisico e di apprendimento e supportano, al contempo, una vita quotidiana più flessibile, conciliando lavoro, svago e senso di comunità.

Queste aree comuni possono essere utilizzate anche per eventi, incontri o momenti conviviali, grazie alla presenza di saloni, porticati o cortili, che rafforzano il senso di appartenenza e

coesione tra i residenti. Oltre alla dimensione interna della comunità, un progetto di *cohousing* ben strutturato dovrebbe considerare anche la relazione con il contesto sociale ed urbano in cui è inserito. La coabitazione, infatti, oltre a generare valore per i residenti, può costituire un vero e proprio arricchimento per tutta la collettività, sviluppando un duplice valore sociale: quello di coesione interna (*bonding*) e quello di apertura verso l'esterno (*bridging*), appunto. Ad esempio, iniziative promosse dagli abitanti – come mercatini, laboratori aperti, orti urbani condivisi o eventi culturali – possono favorire l'incontro con il vicinato, promuovere pratiche di mutualismo e contribuire a rigenerare il tessuto sociale locale. Questa apertura verso l'esterno è fondamentale per evitare forme di chiusura o autoreferenzialità e per costruire una rete di relazioni solidali tra la comunità del *cohousing* ed il territorio. La collaborazione con realtà territoriali, quali, ad esempio, associazioni, scuole, servizi sociali ed enti del terzo settore, può rafforzare la funzione sociale del *cohousing*, trasformandolo in un presidio di cittadinanza attiva, inclusione e partecipazione.

Un altro aspetto centrale nella progettazione riguarda la **trasformabilità** degli spazi nel tempo, in funzione dell'evoluzione dei bisogni dei residenti. Ad esempio, una sala comune può essere utilizzata per attività di gruppo durante la settimana e diventare alloggio per ospiti nel fine settimana; oppure trasformarsi in sala per assistenza, aula formativa o spazio per il supporto psicologico, a seconda delle necessità. Questa adattabilità è particolarmente utile nei contesti intergenerazionali o dove si prevede un progressivo invecchiamento della popolazione residente.

È fondamentale, inoltre, che il progetto abitativo rispetti il principio dell'**accessibilità universale**; pertanto, ogni spazio, interno ed esterno, deve essere progettato eliminando le barriere architettoniche ed impiegando materiali e soluzioni adatte a tutte le esigenze, ad esempio anche a chi ha mobilità ridotta o disabilità sensoriali.

Per quanto concerne la realizzazione di nuovi progetti abitativi, ogni spazio, interno ed esterno, deve essere progettato non solo eliminando le barriere architettoniche, ma anche applicando tutte le norme vigenti in materia, come il Decreto Ministeriale 14 giugno 1989, n. 236, recante *“Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche”*, la Convenzione ONU sui diritti

delle persone con disabilità (Legge 3 marzo 2009, n. 18, recante “*Ratifica ed esecuzione della Convenzione delle Nazioni Unite sui diritti delle persone con disabilità, con Protocollo opzionale, fatta a New York il 13 dicembre 2006 e istituzione dell'Osservatorio nazionale sulla condizione delle persone con disabilità*”) e, per quanto riguarda l’accessibilità digitale, il Decreto Legislativo 27 maggio 2022, n. 82, recante “*Attuazione della direttiva (UE) 2019/882 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 17 aprile 2019, sui requisiti di accessibilità dei prodotti e dei servizi*” (recepimento dell’*European Accessibility Act* – Direttiva UE 2019/882). L’impiego di materiali e soluzioni deve rispondere alle esigenze connesse alle diverse tipologie di disabilità – motorie, sensoriali, cognitive, comunicative – assicurando la piena fruibilità degli ambienti. Corrimani, ascensori, rampe, pavimentazioni antiscivolo, impianti acustici adeguati, segnaletica visiva e tattile, strumenti digitali accessibili e altri accorgimenti previsti dalle norme costituiscono elementi indispensabili per garantire che tutte le persone, compresi coloro con disabilità, possano partecipare effettivamente e incluse alla vita comunitaria.

A supporto della vita quotidiana, oltre alle strutture fisiche, il *cohousing* può offrire, altresì, una rete di **servizi accessori** (cfr. Cap. 5); tra questi, l’assistenza domiciliare non sanitaria, i servizi di trasporto, gli sportelli informativi, le attività di accompagnamento e mediazione sociale, che aiutano soprattutto le persone più fragili a mantenere l’autonomia all’interno della comunità. In molti casi, questi servizi vengono attivati in collaborazione con il territorio – ad esempio, attraverso convenzioni con enti locali, associazioni o cooperative – oppure sono auto-organizzati dagli stessi residenti, in forme di mutuo aiuto. Tale approccio rafforza il legame con la comunità esterna e favorisce una gestione più partecipata e sostenibile. Ove questi servizi non siano già previsti da parte del soggetto gestore, possono essere introdotti successivamente con le modalità sopra individuate.

Un ulteriore aspetto cruciale e imprescindibile è rappresentato dalla **sicurezza**. Quest’ultima può essere garantita, ad esempio, attraverso sistemi di controllo degli accessi, videosorveglianza, adeguata illuminazione degli spazi comuni, ma anche attraverso soluzioni tecnologiche avanzate. In quest’ambito, l’integrazione tra **domotica**, le tecnologie assistive, sistemi di allarme e dispositivi di monitoraggio costituiscono strumenti centrali per promuovere l’autonomia e la protezione degli abitanti.

Infine, la **sostenibilità ambientale** rappresenta un aspetto sempre più centrale nei progetti di *cohousing*, che prevedono soluzioni abitative sviluppate nel rispetto delle normative urbanistiche specifiche regole di ciascun territorio. I progetti più evoluti integrano soluzioni ecologiche, come impianti a basso consumo energetico, pannelli fotovoltaici, raccolta differenziata centralizzata, uso di materiali ecosostenibili e pratiche per la riduzione degli sprechi. Questi accorgimenti, oltre a ridurre l'impatto ambientale, contribuiscono ad abbattere i costi energetici condivisi, a beneficio di tutta la comunità. L'integrazione di tutti questi aspetti consente di realizzare contesti abitativi capaci di promuovere benessere, autonomia, coesione sociale e responsabilità collettiva nel lungo periodo.

Capitolo 3 - Platee dei destinatari

3.1 Definizione dei destinatari

Come anticipato nei paragrafi precedenti, le presenti linee guida, in coerenza con quanto previsto dall'articolo 15 del d.lgs. n. 29/2024, si rivolgono alle persone anziane e ai giovani, ed in particolare a coloro che si trovano in condizioni svantaggiate. Ciò che accomuna queste categorie di individui riguarda l'aver scelto volontariamente di vivere in un'abitazione condivisa, combinando la proprietà di un alloggio privato con la condivisione di spazi comuni, servizi ed esperienze.

Per quanto concerne l'individuazione dei soggetti anziani occorre far riferimento a quanto previsto dall'articolo 2, rubricato *Definizioni e disposizioni di coordinamento*, del citato d.lgs. n. 29/2024, che, alla lettera a) del primo comma, individua la persona anziana in colei che ha compiuto 65 anni.

Con riguardo alla categoria dei giovani, pur in assenza di una definizione normativa univoca, è possibile considerare come tali le persone di età compresa tra i 18 e i 35 anni, in linea con le più comuni prassi adottate nelle politiche giovanili nazionali⁶ ed europee. In questo contesto, il Legislatore ha posto particolare attenzione ai giovani che si trovano in condizioni di svantaggio, riconoscendo l'importanza di offrire opportunità abitative e sociali inclusive anche a chi vive situazioni di maggiore vulnerabilità. Tali condizioni possono manifestarsi sotto diverse forme — economica, sociale, familiare, lavorativa, formativa o sanitaria — e, spesso, risultano interconnesse. Ne sono esempio i giovani studenti fuori sede che in alcuni casi possono essere privi di un adeguato sostegno familiare e/o economico, i giovani inseriti in contesti familiari caratterizzati da fragilità, disagio o conflittualità, e coloro che provengono da percorsi di tutela, come le comunità educative o le case-famiglia, e che affrontano la transizione verso l'autonomia. Vi rientrano, inoltre, tra le categorie svantaggiate i giovani disoccupati o precari con redditi insufficienti a sostenere un'abitazione autonoma, nonché i giovani seguiti dai servizi sociali o i richiedenti asilo politico che affrontano ulteriori barriere nell'accesso alla casa e all'inclusione sociale. In una prospettiva di coabitazione intergenerazionale, tali situazioni rappresentano non solo bisogni da intercettare, ma anche

⁶ Come, a titolo esemplificativo, per la destinazione delle risorse del Fondo Politiche Giovanili in Conferenza Unificata.

opportunità per promuovere solidarietà, scambio e crescita reciproca all'interno di comunità abitative inclusive e sostenibili.

Da ultimo, occorre far presente che, ai fini delle presenti linee guida, rientrano nella platea dei destinatari anche le persone giovani o anziane, in condizione di disabilità, che possono contare su un adeguato sostegno socioassistenziale e sociosanitario, anche mediante i progetti personalizzati e partecipati e sul *budget* di salute, di cui alla legislazione vigente, tale da consentire loro di vivere in una comunità di *cohousing*.

3.2 Requisiti e criteri di accesso

Rispetto ai criteri di accesso ed ai requisiti che devono essere posseduti al fine di poter prendere parte ad un progetto di *cohousing*, occorre tener distinti il *senior cohousing* da quello intergenerazionale.

Questi, difatti, seppur caratterizzati da un obiettivo comune, ossia favorire la socialità contrastando la solitudine e favorendo lo scambio di esperienze e capacità, si rivolgono a differenti platee.

Peraltro, l'accesso a progetti di *cohousing* finanziati o co-finanziati con risorse pubbliche dovrebbe tenere in considerazione una serie di criteri minimi omogenei a livello nazionale, tra cui si indicano, a mero titolo esemplificativo: grado di autonomia funzionale e relazionale compatibile a forme di coabitazione accertata in sede di valutazione multidimensionale, condizione di solitudine o fragilità sociale, situazione economica valutata tramite ISEE.

3.2.1 Requisiti e criteri di accesso per il *senior cohousing*

Le progettualità di *senior cohousing* sono rivolte alle persone anziane, che abbiano compiuto 65 anni e che godono di un buon livello di autonomia gestionale e relazionale. Tuttavia, rispetto al requisito anagrafico, ove possibile, si può derogare prevedendo la partecipazione anche di persone che abbiano compiuto 60 anni e che intendano progettare attivamente il proprio percorso di invecchiamento, anticipando, in tal modo, anche situazioni di isolamento e solitudine.

Oltre ai criteri anagrafici e relazionali, possono, poi, essere individuati anche requisiti di natura economica, volti a garantire una condizione finanziaria compatibile con le spese quotidiane

necessarie per la gestione della convivenza. Inoltre, occorre essere in regola con i pagamenti di eventuali contributi pubblici ricevuti in precedenza.

Rispetto ai criteri di accesso, è opportuno prendere in considerazione il grado di autosufficienza della persona, intesa non in senso assoluto, ma in rapporto alla capacità di partecipare pienamente alla vita della comunità, valutando le condizioni sanitarie e psicosociali da parte dell'*équipe*, che, attraverso la propria alta professionalità, potrà individuare e valutare le condizioni della persona, al fine di offrire il migliore servizio ad ogni potenziale beneficiario.

Non è, pertanto, richiesta l'assenza totale di bisogni assistenziali, bensì la possibilità di essere sostenuti in modo adeguato, e tenendo presente le finalità e l'organizzazione del *cohousing*.

Ulteriori criteri possono riguardare la residenza e la provenienza territoriale, favorendo una possibile priorità per le persone residenti nel Comune o nella zona nella quale insiste il progetto di *cohousing*.

Altro criterio che può essere preso in considerazione con riguardo al modello di *cohousing* gestito e promosso dagli Enti pubblici territoriali, riguarda la valutazione dell'ISEE; difatti, per promuovere concretamente la partecipazione di persone anziane più esposte ai fenomeni della solitudine e della povertà, il possesso di un determinato ISEE, stabilito a livello territoriale, potrebbe rappresentare un criterio di preferenza per l'accesso ai progetti in esame, sempre tenendo conto naturalmente della sostenibilità economica della singola situazione.

Ciò premesso, una volta verificato il possesso dei requisiti minimi – anagrafici, economici e relazionali – possono essere individuate ulteriori situazioni da considerare prioritarie, tra cui la presenza di persone sole, prive di un'adeguata rete familiare o sociale, che possono trarre particolare beneficio dalla dimensione comunitaria e solidale propria del *cohousing*.

3.2.2 Requisiti e criteri di accesso per il *cohousing* intergenerazionale

La progettualità di *cohousing* intergenerazionale, come anticipato al par. 2.3, coinvolge persone anziane e giovani, configurandosi come una delle possibili risposte alle difficoltà abitative per le nuove generazioni e come possibile soluzione per contrastare i fenomeni della solitudine delle persone anziane. Per quanto riguarda i requisiti richiesti alle persone anziane, nell'ambito del *cohousing* intergenerazionale, si rinvia a quanto rappresentato al par. 3.2.1.

Con riferimento, invece, ai giovani, ai fini dell'accesso alle progettualità di *cohousing* intergenerazionale, occorre essere in possesso dei requisiti che seguono.

I partecipanti devono aver compiuto 18 anni e non aver superato il 35° anno di età; in tal modo si favorisce la partecipazione di giovani adulti, in una fase di transizione verso l'autonomia abitativa e lavorativa, spesso caratterizzata da precarietà economica, instabilità occupazionale o difficoltà nell'accesso al mercato immobiliare tradizionale.

Specularmente, sempre per quanto concerne i progetti promossi dagli Enti pubblici territoriali, anche nel caso di un modello di *cohousing* intergenerazionale, con riguardo all'inserimento dei giovani in tale progettualità, può essere individuato un requisito di natura economica legato alla condizione reddituale della persona e pertanto potrà essere individuata una determinata soglia di ISEE, che favorisca i giovani che versano in condizione di svantaggio economico.

In merito ai criteri di accesso, occorre prendere in considerazione la condizione abitativa di provenienza, ponendo particolare attenzione anche la presenza di situazioni di disagio abitativo, che possono rappresentare un elemento di preferenza per l'accesso alla condivisione della casa. Inoltre, possono essere prese in considerazione la condizione occupazionale e formativa della persona, nonché le esperienze pregresse di volontariato, così da valorizzare la dimensione collaborativa, che, nell'ambito dei progetti di *cohousing*, ne costituisce un pilastro. Inoltre, possono essere accolti anche giovani con disabilità o con limitazioni funzionali, che godano di un adeguato supporto – pubblico o privato – che gli consenta di condurre la propria vita all'interno di un *cohousing*, sempre in coerenza con i principi della libera scelta e dell'autodeterminazione dei coabitanti.

Con riguardo ai criteri di accesso, assume particolare rilievo la fase di inserimento degli abitanti, che precede l'avvio effettivo della convivenza. Tale fase potrà svilupparsi secondo modalità differenti a seconda del modello di riferimento, sia esso di tipo *bottom-up*, promosso da *partnership* o di tipo *top-down*. In linea generale, pertanto, potranno essere previsti colloqui o momenti di confronto preliminari, coordinati dagli eventuali attori pubblici coinvolti e dai referenti del progetto, finalizzati a valutare dinamiche relazionali, aspettative e bisogni specifici dei futuri residenti. Ad ogni buon conto, tale percorso preparatorio si configura come fase essenziale di accompagnamento, volta a favorire l'equilibrio della comunità e la sostenibilità del progetto nel medio-lungo periodo.

Capitolo 4 - Governance

Nell'ambito dei progetti di *cohousing* (dalle esperienze definibili “micro” come la convivenza tra due persone a esperienze “macro” come i condomini solidali) si adotta un modello di *governance* partecipativa, basato su decisioni democratiche e sul consenso collettivo dei residenti, chiamati a gestire congiuntamente la comunità e i suoi spazi comuni. I *cohouser* partecipano attivamente alla progettazione, alla manutenzione e alle attività quotidiane, in piena coerenza con lo spirito che anima il *cohousing*: promuovere il senso di appartenenza a una comunità, favorire la socializzazione e incentivare la condivisione di esperienze.

In tal senso, la *governance* del *cohousing* è da intendersi come articolata su due livelli distinti, ma complementari:

Governance territoriale, che comprende il sistema degli attori istituzionali (regioni, comuni, ATS, Aziende Sanitarie Locali – ASL – Centri per la famiglia e Ministeri competenti) e del terzo Settore, con funzioni di programmazione, regolazione, monitoraggio e sostegno;

Governance progettuale, che riguarda invece la comunità residente i, soggetti promotori (associazioni, cooperative, fondazioni, gruppi informali e non istituzionali), cui è affidata la gestione interna, l'organizzazione della convivenza e la condivisione delle responsabilità quotidiane.

4.1 Governance territoriale istituzionale

Come illustrato nei paragrafi precedenti, il *cohousing* può rappresentare una risposta concreta alle esigenze abitative e alle problematiche connesse all'avanzare dell'età, come la solitudine e la deprivazione materiale. Per rendere efficace l'attuazione delle proposte in materia di *cohousing*, occorre delineare il quadro della *governance*, tenendo conto di tutti gli attori istituzionali e non istituzionali, che possono contribuire alla realizzazione di questi progetti, con funzioni di programmazione, regolazione, monitoraggio e sostegno⁷.

⁷ In tale contesto, si evidenzia che le misure di *cohousing* intergenerazionale possono presentare profili di coerenza con gli ambiti di intervento del servizio civile universale il quale, pur configurandosi quale istituto finalizzato promozione della partecipazione attiva dei giovani, di età compresa tra 18 e 28 anni, alla vita pubblica del Paese.

In tale contesto, rientra anche la funzione di co-programmazione e co-progettazione con gli Enti del Terzo Settore (ETS), che consente di sostenere la realizzazione di modelli di *cohousing* come strumento di residenzialità sociale, in grado di coniugare autonomia abitativa, inclusione comunitaria e sostegno ai soggetti fragili, nel rispetto del principio di libera scelta e di autodeterminazione. A tal riguardo si segnala come anche le parti sociali possano svolgere un ruolo di primaria rilevanza nell'attuazione delle progettualità di *cohousing* presso i territori.

4.1.1 Principi gestionali della *governance* territoriale

Illustrato il quadro generale che individua un duplice livello di *governance* nel *cohousing*, occorre procedere alla definizione del ruolo specifico dei principali attori istituzionali – pubblici e privati - coinvolti, al fine di delinearne competenze, funzioni e modalità di interazione.

Regioni

: Al fine di assicurare adeguata conoscenza delle iniziative assunte a livello regionale in materia di *cohousing* e di poter diffondere e valorizzare le esperienze di coabitazione solidale sviluppate in ambito territoriale, le Regioni trasmettono periodicamente al Ministero del lavoro e delle politiche sociali un monitoraggio sugli interventi realizzati e sui risultati conseguiti. A livello regionale, inoltre, risulterebbe opportuna l'istituzione di una cabina di regia dedicata, quale sede di coordinamento e raccordo tra istituzioni, ETS e comunità locali, volta ad assicurare coerenza programmatica e valutazione condivisa degli impatti sociali ed economici. Anche in questo caso si precisa che tale cabina di regia può svolgere funzioni di monitoraggio sulla continuità gestionale, ma non può assumere decisioni in merito alla gestione stessa, che spetta esclusivamente alla comunità dei residenti. È opportuno che le linee di indirizzo e le scelte tengano conto delle esigenze espresse dagli abitanti, nel rispetto del principio di libera scelta e di autodeterminazione.

ATS

: Gli ATS, individuati dalle regioni ai sensi della legge n. 328/2000, rivestono un ruolo strategico nella promozione e nello sviluppo di esperienze di *cohousing*, in quanto soggetti deputati all'attuazione integrata dei servizi sociali e socio-sanitari, al sostegno delle persone in condizione di vulnerabilità e alla costruzione di reti comunitarie intergenerazionali. Essi operano come strutture di raccordo tra i diversi livelli istituzionali e gli attori del territorio, favorendo l'elaborazione di soluzioni abitative innovative,

con particolare attenzione alle esigenze degli anziani e delle persone con disabilità, dei giovani e delle famiglie in condizione di fragilità sociale.

In tale prospettiva, gli ATS concorrono all'attuazione all'integrazione dei servizi attraverso la predisposizione dei Piani di Zona, nei quali sono incluse misure di coabitazione solidale in stretta sinergia con i Piani sanitari, educativi e del lavoro. Contestualmente, essi garantiscono forme di sostegno mirato alle persone vulnerabili, promuovendo modelli abitativi in *cohousing* che prevedono servizi di assistenza domiciliare, supporto sociale e sanitario integrato, finalizzati a favorire il mantenimento dell'autonomia personale e relazionale.

Gli ATS hanno, inoltre, un ruolo determinante nella creazione di reti di prossimità e di comunità, incoraggiando la nascita di legami intergenerazionali e promuovendo l'adattamento degli spazi abitativi, mediante l'introduzione di soluzioni di progettazione universale, domotiche e tecnologie assistive accessibili, conformi all'*European Accessibility Act* (Direttiva UE 2019/882, recepita in Italia con d.lgs. n. 82/2022), volte a garantire la continuità delle relazioni personali e della vita sociale.

Tale funzione si accompagna alla gestione dei servizi di accesso e valutazione: attraverso i Punti Unici di Accesso (PUA) e gli Uffici di Piano, gli ATS assicurano infatti valutazioni multidimensionali e la progettazione di interventi personalizzati, da realizzarsi in collaborazione con i residenti e con le loro famiglie e/o *caregivers*, indispensabili per accompagnare la vita comunitaria del *cohousing*.

È necessario che tali interventi siano rivolti in particolare agli anziani e alle persone con lievi disabilità, che, grazie ad adeguati sostegni assistenziali, possano partecipare pienamente alla vita comunitaria, garantendo sempre il principio di libera scelta e di autodeterminazione.

Dal punto di vista della *governance*, gli ATS operano con un approccio collaborativo e integrato, coordinandosi con comuni, regioni, Aziende Sanitarie Locali e soggetti del Terzo Settore, così da definire modelli organizzativi in grado di rendere effettivi i diritti sociali e promuovere il benessere collettivo. In sintesi, essi si configurano come attori fondamentali nella definizione dei quadri normativi e operativi per l'attuazione di forme di coabitazione solidale, garantendo un supporto socio-sanitario integrato e favorendo lo sviluppo di comunità inclusive e sostenibili.

Centri per la famiglia

: I centri per la famiglia sono stati configurati dal piano nazionale per la famiglia 2025-2027⁸ come *hub* di innovazione sociale e di coordinamento dei servizi alle famiglie sul territorio, in un'ottica di promozione del benessere della famiglia, intesa come soggetto attivo. Si tratta cioè di spazi aperti e gratuiti dove le famiglie trovano ascolto, orientamento e supporto in ogni fase della vita familiare. In tale ottica, i centri per la famiglia, nella loro nuova veste di reti di servizi territoriali possono svolgere un ruolo centrale nel contesto del cohousing anche intergenerazionale, favorendo lo scambio tra generazioni attraverso forme di coinvolgimento degli anziani nella promozione di figure che affianchino i neogenitori e favorendo la conciliazione tra i tempi di vita e di lavoro e il potenziamento dei servizi di cura. In particolare, la 5^ azione del Piano nazionale per la famiglia 2025-2027 intende intervenire su un duplice livello: da un lato ridefinendo la funzione e l'organizzazione del Centro per la famiglia, dall'altro rafforzando lo stesso attraverso interventi di condivisione di contenuti specialistici rivolti agli operatori, attraverso un cambio di paradigma rispetto alla modalità classica di erogazione dei servizi all'interno dei centri per la famiglia, superando la logica assistenziale e focalizzando gli stessi centri sulla promozione del benessere familiare, anche attraverso il coinvolgimento delle famiglie stesse e tenendo conto del sostegno all'invecchiamento attivo per agevolare lo scambio intergenerazionale e l'inclusione dei soggetti con fragilità. Ciò al fine di favorire il passaggio dalla logica della famiglia che fruisce dei servizi, a quella che contribuisce alla loro realizzazione, processo, tra gli altri, già avviato in alcune regioni italiane negli ultimi anni. Questo nuovo approccio ai servizi per la famiglia mira a trovare una forma di realizzazione nell'ambito di una nuova definizione delle funzioni e dell'organizzazione dei Centri per la famiglia intesi nell'accezione di hub di innovazione sociale e coordinamento dei servizi per la famiglia erogati in un'ottica di innovazione sociale. In questa nuova veste, i Centri per la famiglia migliorano la collaborazione interistituzionale e multi-attore e promuovono una rete coesa, sussidiaria e capacitante a supporto delle famiglie, attraverso un sistema di gestione e sviluppo delle reti, nel quale le connessioni si realizzano reciprocamente tra i diversi attori privati ed istituzionali coinvolti nel contesto del cohousing. Inoltre, si osserva che ai sensi dell'articolo 2, comma 1, lettera b) del decreto del Ministro per la famiglia, la natalità e le pari opportunità 23 dicembre 2024, recante il Riparto del Fondo per le politiche della famiglia per l'anno 2024, i Centri per la famiglia

⁸ https://www.famiglia.governo.it/media/c01jdgr/piano_famiglia_2v_2025_2027.pdf

erogano servizi finalizzati alla valorizzazione pratica dell'invecchiamento attivo, anche attraverso il coinvolgimento volontario delle persone anziane in attività di accompagnamento, assistenza e consulenza alle famiglie. Infine, anche il decreto del Ministro per la famiglia, la natalità e le pari opportunità 27 giugno 2025, recante il riparto del Fondo per le politiche della famiglia per l'anno 2025, prevede all'articolo 2, comma 3, lettera b) che i centri per la famiglia erogano, oltre ai servizi di base, già assicurati all'utenza, servizi finalizzati alla valorizzazione pratica dell'invecchiamento attivo anche attraverso il coinvolgimento volontario delle persone anziane in attività di accompagnamento, assistenza e consulenza alle famiglie.

Comuni

: Nel contesto del *cohousing*, i comuni, quali enti pubblici territoriali dotati di autonomia normativa e amministrativa, possono assumere un ruolo determinante sia nella fase di promozione e sostegno delle iniziative, sia in quella di concreta realizzazione dei progetti abitativi collaborativi. In particolare, gli enti locali sono chiamati a facilitare l'accesso a terreni idonei, a favorire l'integrazione del *cohousing* all'interno degli strumenti di pianificazione urbanistica e a predisporre un quadro regolatorio adeguato, che possa rendere tali esperienze coerenti con gli interessi generali della collettività.

In primo luogo, sotto il profilo della pianificazione e dell'urbanistica, i comuni possono integrare il *cohousing* nei propri strumenti di sviluppo urbano, individuando aree da destinare a tale finalità e predisponendo norme di attuazione che ne sostengano la diffusione, in coerenza con i principi di inclusione sociale e di sostenibilità. In secondo luogo, sul piano della promozione e del sostegno, essi possono incentivare il *cohousing* come modello abitativo innovativo, anche mediante la concessione di agevolazioni, l'offerta di servizi di supporto tecnico e la creazione di reti di collaborazione volte a favorire la nascita e la gestione di nuove iniziative.

Non meno rilevante risulta il profilo finanziario, atteso che i comuni possono concorrere al finanziamento dei progetti, come dimostrato dall'esperienza del comune di Milano, che ha previsto un contributo economico pro capite a favore delle famiglie coinvolte in un progetto di *cohousing* destinato a persone con disabilità. Ulteriore strumento a disposizione degli enti locali è rappresentato dai cosiddetti "patti di collaborazione", attraverso i quali è possibile sostenere forme di coabitazione che coinvolgano in particolare le fasce più deboli della popolazione, quali anziani e persone con disabilità.

Da ultimo, i comuni possono svolgere un ruolo essenziale nel favorire l'integrazione sociale dei progetti di *cohousing*, promuovendo la convivenza tra individui appartenenti a generazioni diverse e con differenti abilità. In tal senso, appare significativo il progetto denominato *Le Case comuni*⁹, della Fondazione La Comune, che ha reso possibile la coabitazione tra giovani con disabilità intellettiva e coetanei, con l'obiettivo di favorire percorsi di inclusione, autonomia e solidarietà.

ETS

: gli Enti del Terzo Settore (ETS), in quanto portatori dell'interesse generale assumono un ruolo di primaria importanza nell'ambito del *cohousing*, in qualità di *partner* delle Pubbliche amministrazioni, coinvolti a partire dalla fase della programmazione sociale di zona. Successivamente, in particolare nei progetti a carattere inclusivo, possono svolgere funzioni rilevanti di promozione, gestione e partenariato, finalizzate a garantire l'accesso, l'integrazione e la valorizzazione degli spazi abitativi e delle comunità di riferimento, intervenire nella ricerca e nel recupero di immobili, nella loro manutenzione e nella destinazione ad uso sociale, nonché nella realizzazione dei servizi accessori caratterizzanti l'esperienza di *cohousing*, che si concretizza nell'offerta di prestazioni di supporto, assistenza e consulenza a favore dei residenti.

Gli ETS agiscono quali garanti di inclusività, promuovendo ambienti sociali caratterizzati da integrazione e solidarietà, e sostenendo la realizzazione di soluzioni abitative che consentano alle persone in condizioni di fragilità o con bisogni specifici di mantenere la propria autonomia e di sentirsi parte di una comunità, come avviene nei progetti di *cohousing* inclusivo.

Rilevante è anche la funzione di valorizzazione dei beni pubblici, realizzata mediante la destinazione di immobili inutilizzati a finalità, sociali, anche attraverso l'istituto del *social bonus*¹⁰ (di cui all'articolo 81 del Codice del terzo settore), trasformandoli in risorse abitative e sociali. Non meno importante è il ruolo di *partner* e fornitori di servizi, che si concretizza nell'offerta di prestazioni di supporto, assistenza e consulenza a favore dei residenti. La gestione operativa e amministrativa del *cohousing* non può, quindi, prescindere dal coinvolgimento della comunità dei residenti, che ne sono i titolari, nel rispetto del principio di

⁹ Fondazione La Comune - *Abitare Indipendente* – <https://www.fondazioneilacomune.org/Progetti/le-case-comuni/>

¹⁰ Il *social bonus* è l'istituto attraverso il quale gli ETS che hanno presentato un progetto di recupero a fini sociali di un immobile pubblico inutilizzato o confiscato alla criminalità organizzata e a loro assegnato per lo svolgimento delle attività di interesse generale, possono attuare gli interventi di recupero ricorrendo al sostegno finanziario costituito dalle erogazioni liberali effettuate da persone fisiche o enti e società, che godranno di un credito di imposta. Per la disciplina di dettaglio si veda il regolamento attuativo, di cui al decreto interministeriale 23 febbraio 2022.

libera scelta e di autodeterminazione. Gli ETS, pertanto, possono accompagnare e sostenere il percorso, con varie tipologie di intervento, anche di variabile intensità, non assumendo ruoli di gestione diretta della vita comunitaria e garantendo sempre il pieno coinvolgimento dei coabitanti.

La *governance* deve, dunque, tenere conto della varietà dei modelli di *cohousing* e adattarsi in modo flessibile. Pertanto, non esistendo una struttura di *governance* unica, è necessario prevedere:



la definizione di *standard* minimi di funzionamento e autogestione, differenziati per tipologia;



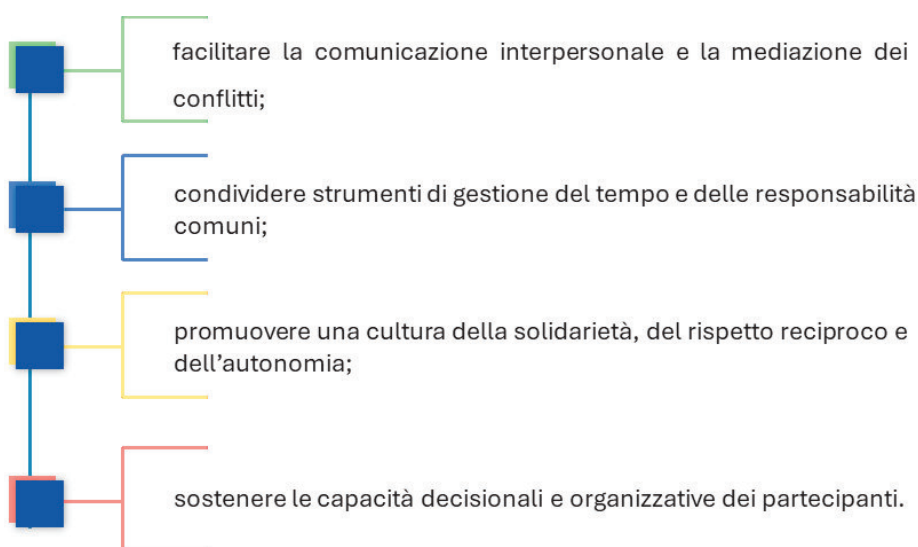
la costruzione di forme di collaborazione istituzionale con gli ordini professionali (notai, architetti, assistenti sociali), le Università, i centri di ricerca, per lo sviluppo di modelli replicabili, valutabili e adattabili;



l'attivazione di reti territoriali tra enti locali, terzo settore, ASL, istituzioni universitarie e servizi sociali per accompagnare la fase di insediamento e la crescita delle comunità residenti.

Figura 1

Il successo della *governance* di un *cohousing* dipende anche dallo sviluppo delle competenze sociali e relazionali degli abitanti. È opportuno, dunque, prevedere momenti di formazione iniziale e continua, dedicati a:



A tale scopo, sarebbe auspicabile prevedere il coinvolgimento delle Università, delle scuole di servizio sociale, delle professioni educative e degli ordini professionali per strutturare percorsi formativi riconosciuti, anche in collaborazione con regioni e comuni, nell'ottica di rafforzare le competenze di cittadinanza attiva e convivenza solidale.

L'attuazione degli indirizzi di programmazione e progettazione delineati nelle Linee guida è subordinata ad un'adeguata formazione dei professionisti e degli operatori del sistema sociosanitario e degli altri settori coinvolti. In particolare, per i professionisti che operano nell'area della terza età risulta necessario lo sviluppo di competenze specifiche, in grado di rispondere alla complessità dei bisogni sociali, sanitari e relazionali emergenti. In tale prospettiva, i percorsi di alta formazione e la formazione continua risultano maggiormente efficaci se caratterizzati da un'impostazione multiprofessionale, così da favorire l'integrazione di competenze e approcci differenti. Garantire ai cittadini la presenza di professionisti qualificati e costantemente aggiornati rappresenta, infatti, un elemento essenziale per la promozione del benessere, attraverso interventi coerenti e fondati su un approccio integrato.

Al riguardo, in continuità con l'importanza attribuita alla formazione e allo sviluppo delle competenze sociali e relazionali, un ruolo centrale è svolto dal Servizio Sociale, le cui funzioni ordinarie di valutazione, progettazione e presa in carico risultano particolarmente rilevanti nei percorsi di *cohousing*. Il Servizio sociale, sia che operi all'interno degli ATS, sia in ambito sanitario, sociosanitario o nel terzo settore, può infatti contribuire in modo significativo alla diffusione delle informazioni e della cultura del *cohousing*. Attraverso le proprie competenze nel lavoro di comunità e nella costruzione e attivazione di reti di prossimità, esso favorisce la sostenibilità dei progetti e ne rafforza il radicamento nei contesti territoriali, supportando processi di convivenza solidale e di partecipazione attiva.

PROPOSTA DI MATRICE DI PROCESSO (PROMOSSA DAI SERVIZI SOCIALI)¹¹

Di seguito si propone una delle possibili ipotesi di un percorso di sviluppo di un'esperienza di *cohousing* di iniziativa pubblica (cfr. Par. 2.1, modello *top-down*), che i servizi sociali possono proporre ad una pluralità di persone anziane disponibili a condividere il proprio spazio abitativo:

- l'ATS pubblica un **avviso di manifestazione d'interesse** rivolto a **persone anziane**, proprietarie o locatarie di un immobile (provvisto di stanza e bagno riservato), disponibili ad accogliere un'altra persona (anziano o giovane);
- parallelamente, l'ATS pubblica un **avviso di manifestazione d'interesse** rivolto a **persone** (anziani o giovani) **interessate ad essere ospitate** nell'ambito di un progetto di *cohousing*, con l'obiettivo di promuovere forme di convivenza solidale in un contesto di *senior cohousing* o di *cohousing* intergenerazionale;
- a seguito della pubblicazione dell'avviso pubblico di manifestazione d'interesse, viene effettuata la **raccolta delle adesioni** da parte dei cittadini interessati e la valutazione delle candidature pervenute, con la **verifica dei requisiti minimi** (esempio, disponibilità di uno spazio abitativo adeguato e motivazione alla convivenza), in linea con le presenti linee guida. Parallelamente, vengono raccolte le adesioni e valutate le motivazioni dei potenziali **beneficiari**, verificando la disponibilità alla convivenza, la compatibilità con il contesto di accoglienza e altri eventuali requisiti specifici previsti dal bando;
- una volta effettuata la valutazione delle candidature pervenute, si procede con la **selezione dei candidati** ritenuti idonei per l'accesso al progetto di *cohousing*, sulla base della presenza dei requisiti stabiliti nell'avviso pubblico;
- successivamente, si procede con l'**incontro** tra i candidati selezionati, attraverso un'attenta analisi delle caratteristiche, delle esigenze e della disponibilità di ciascun soggetto (ospitante e ospitato), al fine di garantire la massima compatibilità relazionale

¹¹ La presente matrice costituisce un flusso operativo e linea d'indirizzo, con l'obiettivo di fornire agli operatori sul territorio elementi pratici e immediatamente applicabili.

e logistica nella convivenza e dare avvio alle fasi preliminari dei singoli progetti personalizzati;

- prima di procedere con l'organizzazione di incontri preliminari con l'assistente sociale e con lo psicologo, vengono effettuati dei **colloqui con i componenti delle famiglie dei futuri abitanti**, al fine di valutare le dinamiche relazionali, le aspettative individuali e collettive rispetto alla vita in *cohousing*, nonché per individuare eventuali criticità o bisogni specifici che possano influenzare il processo di inserimento e di convivenza;
- a seguito del processo di selezione dei candidati, vengono effettuati degli **incontri preliminari** con l'assistente sociale e con lo psicologo, al fine di effettuare una valutazione complessiva delle condizioni psico-sociali e della compatibilità al progetto da parte dei candidati selezionati;
- i candidati che saranno valutati positivamente saranno avviati ad un **percorso di conoscenza**, al fine di instaurare un graduale legame relazionale tra gli ospitanti e gli ospitati, con una contestuale **valutazione di compatibilità caratteriale** – anche in relazione alla gestione della quotidianità – e ambientale;
- a seguito dell'avvio del percorso conoscitivo, si procede alla **costruzione partecipata del progetto di cohousing personalizzato**, con il supporto dei servizi sociali. I futuri coabitanti sono coinvolti attivamente nella definizione degli obiettivi, nell'individuazione dei bisogni e nella condivisione delle responsabilità, al fine di promuovere una convivenza consapevole e sostenibile;
- una volta definito il progetto di *cohousing* personalizzato, viene individuato un **responsabile di progetto**, con il compito di coordinare le fasi operative, monitorare l'andamento della convivenza, garantire il raccordo tra i coabitanti, i servizi sociali e gli eventuali *partner* coinvolti, nonché facilitare la risoluzione di eventuali criticità;
- dopo aver progettato un *cohousing* personalizzato, vengono redatti il **Piano** e il **Patto di convivenza**, assieme all'individuazione dei servizi messi a disposizione da parte dello Stato (se vi è un coinvolgimento statale) e alla possibilità di stipulare convenzioni con il terzo settore (laddove necessario). All'interno del Piano deve essere individuata anche la durata del progetto (*cfr. Allegati*);

- infine, una volta sottoscritti il Piano ed il Patto, viene dato pieno **avvio alla convivenza** e al **progetto di cohousing**;
- al fine di verificare la riuscita del progetto di *cohousing* è previsto un **monitoraggio periodico** da parte del responsabile di progetto, degli assistenti sociali e dello psicologo, con un'eventuale rimodulazione del progetto e/o la sua conclusione, qualora si ravvisino delle mutate esigenze da parte degli abitanti.

PROPOSTA DI MATRICE DI PROCESSO (PROMOSSA DAI SERVIZI SOCIALI)

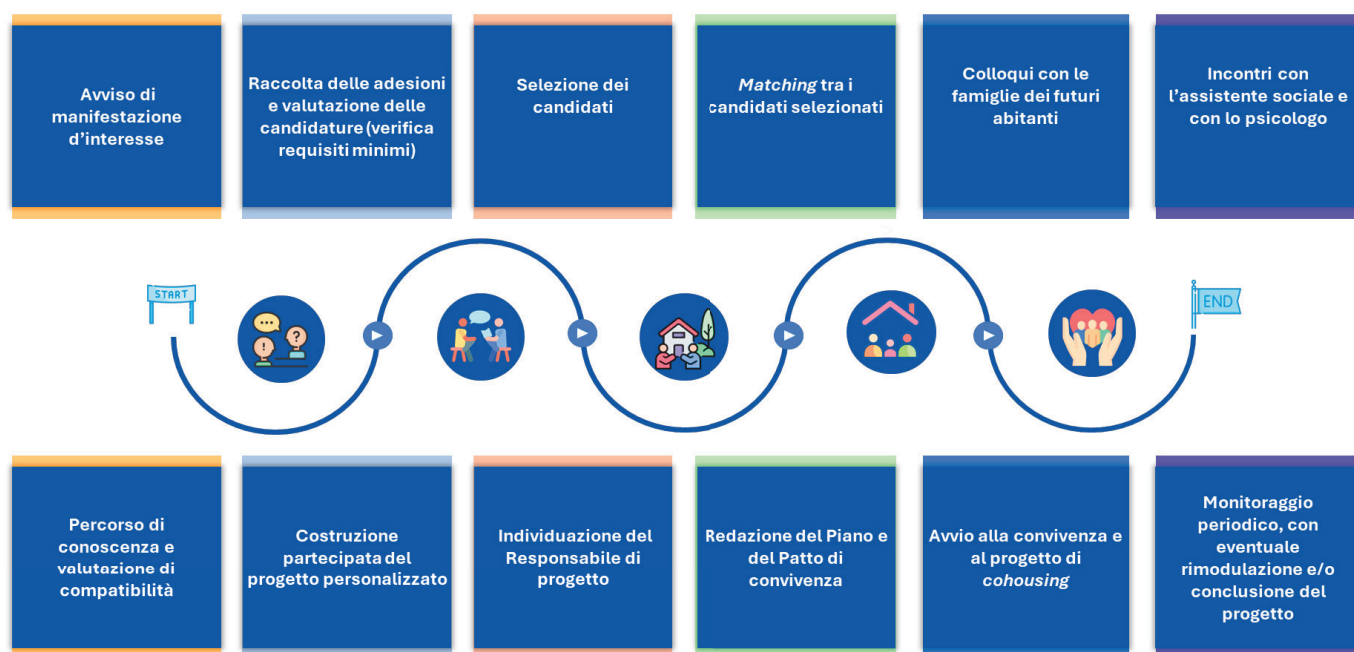


Figura 2 Proposta di matrice di processo (promossa dai servizi sociali)

4.2 Il coinvolgimento degli Enti del Terzo Settore nei progetti di *cohousing*

La realizzazione dei progetti di *cohousing*, nell'ambito della categoria *top down* (cfr. par. 2.1), può essere posta in essere anche dagli ETS, nel quadro di un rapporto collaborativo con le PP.AA.

Tale opzione ha l'obiettivo di coinvolgere questi Enti nelle funzioni di supporto tecnico, amministrativo e organizzativo, mettendo a disposizione strumenti, risorse e competenze utili a garantire la sostenibilità, l'inclusività e la durata nel tempo del progetto. In tale contesto, gli ETS possono, inoltre, erogare servizi di accompagnamento e sostegno ai singoli residenti, qualora questi ne facciano richiesta o nei casi in cui tale possibilità sia prevista negli atti di co - progettazione e/o co - programmazione.

Gli ETS possono, quindi, svolgere un ruolo di rilievo nel supportare la realizzazione dei progetti, mettendo a disposizione competenze ed esperienze in materia di inclusione sociale, assistenza e invecchiamento attivo. Le loro funzioni possono comprendere il coordinamento tecnico, la facilitazione, il supporto amministrativo e logistico, la mediazione dei conflitti, l'accompagnamento ai servizi e la valorizzazione delle relazioni comunitarie.

I progetti di *cohousing* possono, dunque, essere avviati sulla base di una sinergia tra soggetti pubblici e privati, quali gli ETS, che – in linea con quanto previsto dall'articolo 55 del decreto legislativo 3 luglio 2017, n. 117, recante “Codice del Terzo Settore” – possono essere coinvolti in forme di co-programmazione (secondo quanto già riportato nel precedente paragrafo 4.1.1.) e co-progettazione promosse dagli enti territoriali, anche su iniziativa degli stessi ETS.

Tale strumento consente alla P.A. e agli ETS di collaborare su un piano di pari dignità nella definizione degli obiettivi, delle metodologie, dei servizi e degli interventi connessi a un progetto di *cohousing*. Attraverso tali strumenti, la P.A. può valorizzare le competenze e la sensibilità sociale degli ETS, garantendo al contempo trasparenza e inclusione nei processi decisionali, senza sostituirsi al ruolo centrale dei residenti.

In tali casi, ETS ed enti pubblici collaborano alla definizione degli obiettivi, delle metodologie di intervento, delle risorse e nella realizzazione delle attività, mentre le regole interne e la gestione

della vita comunitaria restano in capo ai residenti, nel rispetto del principio di libera scelta e autodeterminazione.

Gli ETS possono, inoltre, assumere il ruolo di promotori dell'iniziativa di *cohousing*, anche avvalendosi di strutture abitative messe a disposizione dai comuni (art. 71 d.lgs. n. 117/2017), beneficiando di un accesso agevolato alle opportunità di utilizzo e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico. Gli ETS, infatti, possono ottenere beni pubblici dismessi o sottoutilizzati mediante comodato d'uso gratuito, concessione gratuita o a canone calmierato (anche agevolato per i beni culturali che richiedono interventi di restauro), ovvero tramite concessione di valorizzazione, al fine di riqualificarli ai fini abitativi e restituirli alla collettività con finalità sociale. Ove l'immobile pubblico necessiti di interventi di recupero per renderlo funzionale al *cohousing*, un importante strumento catalizzatore di risorse finanziarie private è costituito dalla misura del *social bonus* (di cui si è fatto cenno nel paragrafo 4.1.1.), al quale gli ETS possono fare ricorso per sostenere il progetto di recupero dell'immobile. Oltre a tale misura e alla previsione dell'utilizzo di risorse, sia pubbliche che private, il finanziamento di progetti di *cohousing* è possibile anche attraverso specifiche risorse europee, anche attraverso il supporto agli enti locali e al Terzo settore nella progettazione e nell'accesso ai finanziamenti.

In tal modo, si coniugano la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e la rigenerazione urbana con il potenziamento dell'offerta abitativa destinata a categorie vulnerabili (anziani, persone con disabilità, giovani famiglie e studenti). Ciò consente di valorizzare il patrimonio pubblico inutilizzato, conferendogli una funzione sociale e sostenendo le comunità, senza limitarne l'autogoverno.

L'applicazione di tali modelli di *cohousing* contribuisce, inoltre, alla realizzazione di servizi collettivi che si estendono oltre i residenti, a beneficio dell'intero tessuto comunitario: spazi comuni per attività sociali e culturali, laboratori condivisi, orti urbani, nonché iniziative di inclusione intergenerazionale.

Tale dimensione sociale e relazionale si accompagna a un significativo supporto alle politiche abitative e assistenziali, costituendo anche uno strumento concreto di attuazione della legge n. 112/2016 (Dopo di noi), volta a favorire la vita indipendente e la deistituzionalizzazione delle persone con disabilità.

Un aspetto di particolare rilievo riguarda la competenza gestionale, che resta in capo ai residenti, nel pieno rispetto del principio di libera scelta e autodeterminazione. In sostanza, qualora il progetto di *cohousing* sia promosso da soggetti terzi, la *governance* deve comunque garantire che la titolarità e la gestione comunitaria rimangano in capo ai residenti. Gli altri soggetti coinvolti possono svolgere funzioni di facilitazione, supporto tecnico, accompagnamento o amministrazione di specifici aspetti, ma non assumere la gestione della comunità.

È importante sottolineare che, nei progetti di *cohousing top-down* promossi da Amministrazioni pubbliche, il ricorso agli strumenti dell'amministrazione condivisa deve essere sostanziale e non meramente formale, assicurando un effettivo coinvolgimento degli ETS su base paritaria. In particolare, la co-programmazione non può ridursi a una consultazione su obiettivi già predefiniti dall'Amministrazione, né la co-progettazione può essere ricondotta a una mera richiesta di servizi secondo schemi assimilabili all'affidamento diretto o caratterizzati da un rapporto sinallagmatico tra servizi e finanziamento.

Per la declinazione della matrice di processo relativa ad un'esperienza di *cohousing* da realizzarsi attraverso il ricorso alla coprogettazione si fa rinvio alle linee guida sul rapporto tra pubbliche amministrazioni ed enti del Terzo settore negli articoli 55 -57 del decreto legislativo n. 117 del 2017, adottate con decreto del Ministro del lavoro e delle politiche sociali n. 72 del 31 marzo 2022, e segnatamente il paragrafo 3¹².

4.3 Il coinvolgimento del patrimonio immobiliare pubblico

A supporto delle iniziative di *cohousing* trattate nell'ambito delle presenti linee guida, un ruolo rilevante può essere svolto dal patrimonio immobiliare pubblico. Le operazioni di *cohousing*, sia rivolte ad anziani sia intergenerazionali¹³, possono essere realizzate mediante l'utilizzo di immobili di proprietà pubblica messi a disposizione della collettività per politiche abitative a favore delle persone anziane e, ove previsto, per altri soggetti vulnerabili.

In tal senso, il patrimonio immobiliare pubblico non utilizzato per fini istituzionali può essere restituito al territorio per generare valore sociale, contribuendo a rispondere alle crescenti

¹²<https://www.lavoro.gov.it/temi-e-priorita/Terzo-settore-e-responsabilita-sociale-imprese/focus-on/Riforma-terzo-settore/Documents/DM-72-del-31-03-2021.pdf>.

¹³ Anche nell'ambito di progettualità più ampie caratterizzate da una destinazione degli spazi plurima, c.d. *mixed-use*.

esigenze abitative del Paese. L'immobile pubblico, valorizzato in ottica conservativa o rigenerativa e integrato con servizi accessori, diventa un *building as a service* e un fattore abilitante di rigenerazione urbana¹⁴.

In un'ottica di efficientamento dell'uso del patrimonio immobiliare pubblico inutilizzato o non adeguatamente utilizzato, anche in relazione alle esigenze del *cohousing* per anziani o intergenerazionale, è di rilievo il ruolo affidato dal legislatore alla Cabina di regia per l'individuazione delle direttive in materia di valorizzazione e dismissione del patrimonio immobiliare pubblico¹⁵ (d'ora innanzi Cabina di regia) che esercita funzioni di impulso, coordinamento e controllo in materia di programmazione e realizzazione degli interventi necessari alla valorizzazione e alla dismissione del patrimonio immobiliare pubblico. In particolare, la Cabina di regia è chiamata ad adottare il *Programma nazionale pluriennale di valorizzazione e dismissione del patrimonio immobiliare pubblico*, che definisce i principi, gli strumenti e i criteri attuativi degli interventi.

In tale contesto specifico, gli immobili pubblici rappresentano, dunque, una leva di creazione di valore collettivo che l'amministrazione proprietaria può destinare a soluzioni di co-abitazione per anziani.

Le modalità di coinvolgimento del patrimonio immobiliare pubblico sono molteplici, dall'utilizzo diretto da parte dell'amministrazione proprietaria, che valorizza l'immobile per poi concederlo in godimento, fino a forme di partenariato pubblico-privato e di finanza di progetto ai sensi del Codice dei contratti pubblici, in cui il fabbricato pubblico è reso disponibile nell'ambito di operazioni di valorizzazione immobiliare e gli operatori di mercato e/o ETS co-finanziano e co-gestiscono l'iniziativa, compartecipando al valore creato.

¹⁴ Si evidenzia, in particolare, l'opportunità di promuovere, nell'ambito delle future progettualità di valorizzazione e riuso del patrimonio immobiliare pubblico, soluzioni integrate capaci di favorire la presenza di funzioni culturali, sociali e aggregative aperte al territorio, quali elementi idonei a rafforzare i processi di inclusione, partecipazione civica e coesione sociale, in coerenza con le finalità proprie dei modelli di *cohousing* e di rigenerazione urbana.

¹⁵ Istituita dall'articolo 28-*quinquies* del decreto-legge 22 giugno 2023, n. 75, convertito, con modificazioni, dalla legge 10 agosto 2023, n. 112. La Cabina di regia è presieduta dal Ministro dell'economia e delle finanze o da un suo delegato ed è composta da rappresentanti del Ministero dell'interno, del Ministero dell'ambiente e della sicurezza energetica, del Ministro per gli affari europei, il Sud, le politiche di coesione e il PNRR, del Ministero della cultura, del Ministero dell'economia e delle finanze, del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, del Ministero della giustizia, del Ministero dell'università e della ricerca, del Ministero dell'istruzione e del merito, del Ministero del turismo, del Ministero del lavoro e delle politiche sociali, del Ministro per lo sport e i giovani, della Presidenza del Consiglio dei ministri, della Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, dell'Agenzia del demanio e dell'Agenzia nazionale per l'amministrazione e la destinazione dei beni sequestrati e confiscati alla criminalità organizzata. Possono essere invitati a partecipare ai lavori della Cabina di regia rappresentanti di enti, organismi o associazioni portatori di specifici interessi.

4.4 Integrazione con il territorio

Il modello del *cohousing*, nelle sue declinazioni *senior* e intergenerazionale, si configura quale strumento innovativo di abitare sociale e inclusivo, in grado di favorire la coesione comunitaria e di generare ricadute positive sul tessuto urbano e territoriale. L'integrazione del *cohousing* con il territorio si realizza attraverso la costruzione di reti di relazione con la comunità esterna, la condivisione di servizi e la messa a disposizione di spazi comuni per funzioni di utilità collettiva, quali orti urbani, laboratori o cucine comunitarie. Tali pratiche contribuiscono alla valorizzazione del capitale sociale, allo sviluppo di comunità più inclusive, alla promozione di forme di sostenibilità ambientale e alla produzione di benefici economici condivisi.

Le progettualità di *cohousing* possono, altresì, contribuire ai processi di rigenerazione dei borghi storici, delle aree interne e dei territori caratterizzati da particolari vocazioni culturali e turistiche, concorrendo al contrasto dei fenomeni di spopolamento, al rafforzamento della resilienza territoriale e alla valorizzazione del patrimonio culturale, paesaggistico e insediativo. In tale prospettiva, appare opportuno favorire, ove possibile, forme di coordinamento con le politiche territoriali, culturali e turistiche rilevanti per i contesti interessati, promuovendo modelli integrati di utilizzo del patrimonio pubblico coerenti con le specifiche vocazioni dei luoghi e orientati allo sviluppo locale sostenibile.

In questo senso, l'apertura e la permeabilità del *cohousing* rispetto al contesto circostante rappresentano elementi essenziali per superare logiche di autoreferenzialità e per promuovere processi di rigenerazione urbana fondati sulla prossimità, sull'accessibilità e sulla resilienza sociale ed ambientale. La collaborazione con associazioni locali, enti pubblici e privati, nonché la partecipazione attiva alla vita sociale del quartiere, consolidano l'identità del *cohousing* quale presidio territoriale di inclusione e innovazione, capace di rispondere alle esigenze abitative in evoluzione e di sperimentare modelli replicabili, sostenibili sotto il profilo economico e duraturi nel tempo.

4.4.1 Collaborazione con servizi socio-sanitari e assistenza

Il *cohousing*, in particolare nelle sue forme dedicate a persone anziane¹⁶ e persone con disabilità, nel rispetto dei requisiti di cui al paragrafo 3.2.1, assume rilievo quale modello abitativo capace di integrare dimensione comunitaria e sistema dei servizi socio-sanitari. L'ambiente residenziale condiviso, infatti, può prestarsi a essere luogo di erogazione di interventi professionali mirati, garantiti da medici, infermieri, assistenti sociali, operatori socio-sanitari ed educatori, con programmi di cura e di riabilitazione personalizzati, con le forme e le modalità previste dal DPCM 12 gennaio 2017 recante "Definizione e aggiornamento dei livelli essenziali di assistenza, di cui all'articolo 1, comma 7, del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 502". Tuttavia, occorre specificare che non si può parlare di *cohousing* quando la residenza delle persone anziane è finalizzata in tutto o in parte a consentire l'erogazione di prestazioni di assistenza e sostegno rientranti nei servizi alla persona e, come tali, soggette ai requisiti specificatamente previsti dalla legge a tutela degli utenti. In tal modo, il *cohousing* contribuisce a migliorare la qualità dell'assistenza, a favorire l'autonomia dei residenti e alla possibilità di ridurre i costi complessivi, grazie alle economie di scala e al supporto reciproco che si genera tra gli abitanti.

È di tutta evidenza che la costruzione di progetti per queste situazioni di particolare fragilità dovrà partire da un'approfondita analisi dei bisogni da parte dei servizi sociali e, qualora necessario per la presenza di bisogni sociosanitari complessi, dell'Unità di Valutazione Multidimensionale (UVM), che nell'ambito dell'individuazione dei servizi assistenziali e sociosanitari assistenziali messi a disposizione di quella singola persona (e comunque dovuti a legislazione vigente) e a corredo della stessa, possano proporre al singolo caso di specie la soluzione di *cohousing* quale situazione che contribuirà al suo benessere psicofisico e all'inclusione sociale, valorizzando l'accesso e la permanenza in coerenza con i bisogni reali delle persone, prevedendo anche rivalutazioni quando la fragilità evolve.

¹⁶ Con riferimento alle persone anziane non autosufficienti, corre l'obbligo di registrare che la Regione Friuli-Venezia Giulia da diversi anni conduce sperimentazioni di abitare inclusivo basate su modelli abitativi innovativi, alternativi all'istituzionalizzazione. Le sperimentazioni, realizzate in partenariato con Aziende sanitarie, ATS ed Enti del Terzo Settore, si fondano su progetti personalizzati e sull'utilizzo del *budget* di salute, integrando la qualità degli spazi abitativi con modelli gestionali flessibili e garantendo assistenza domiciliare all'interno del normale contesto comunitario. Attualmente sono attive 22 iniziative, che coinvolgono circa 160 persone, con ulteriori progettualità in fase di avvio. Tale esperienza, che in questa prima fase di predisposizione delle presenti Linee guida, non può essere assunta come modello, merita tuttavia di essere segnalata, in quanto se ne riconosce il valore innovativo e la capacità anticipatoria di quel territorio all'individuazione di soluzioni efficaci per rispondere ad effettivi bisogni della platea di riferimento.

Il compito di organizzare e coordinare i servizi domiciliari (*cfr.* cap.5) spetta principalmente ai Servizi Sociali comunali e agli ATS, ossia enti sovracomunali che si occupano della gestione congiunta delle politiche sociali a livello locale. In sinergia con le ASL, tali organismi partecipano alla progettazione, alla programmazione e alla gestione integrata degli interventi di assistenza, garantendo che siano conformi agli *standard* stabiliti a livello nazionale. Al riguardo, l'assistenza nei contesti di *cohousing* non deve essere intesa in senso strettamente sanitario o residenziale, ma come un insieme di interventi integrati e multilivello che spaziano dall'assistenza sociale a quella sanitaria e sociosanitaria, in coerenza con i principi dei Livelli Essenziali delle Prestazioni Sociali (LEPS) e dei Livelli Essenziali di Assistenza (LEA). Risulta, pertanto, imprescindibile garantire la piena integrazione con i servizi domiciliari e con le strutture pubbliche territoriali – quali i Centri di Assistenza Domiciliare (CAD), le Case della Salute o equivalenti – nonché con la rete del Terzo settore e del volontariato, così da assicurare la continuità assistenziale e favorire la permanenza della persona nel proprio domicilio anche in condizioni di vulnerabilità. In questa logica, l'Assistenza Domiciliare Integrata (ADI) assume un ruolo strategico, in quanto consente di costruire progetti personalizzati e multidisciplinari, capaci di rispondere ai bisogni complessi mediante il coordinamento tra prestazioni sanitarie, supporto sociale e accompagnamento educativo.

La collaborazione con i servizi pubblici e con il Terzo settore si articola prevalentemente attraverso partenariati istituzionali e forme di co-progettazione, che consentono un'efficace presa in carico integrata e multidimensionale della persona. La condivisione di risorse e competenze, anche tramite strumenti di sanità digitale e telemedicina (televisite, teleconsulti, prescrizione elettronica e refertazione *online*), rappresenta un elemento strategico per estendere l'accessibilità delle cure e garantire la continuità assistenziale. Tale approccio favorisce inoltre la piena inclusione delle persone fragili nel contesto socio-economico locale, superando logiche segregative e promuovendo la vita autonoma in un ambiente comunitario e relazionale.

Un esempio significativo è costituito dal progetto di *cohousing supportato* promosso dalla Regione Lazio in collaborazione con la ASL Roma 4, il Comune, la Comunità di Sant'Egidio e le associazioni familiari. Tale iniziativa, rivolta a persone con disturbi psichici o dipendenze patologiche, realizza un modello innovativo di presa in carico territoriale conforme ai principi della Legge n. 180/1978, finalizzato a ridurre i ricoveri prolungati e a rafforzare la riabilitazione

psichiatrica in contesti di vita ordinaria. La gestione integrata tra servizi pubblici e Terzo settore, con riunioni periodiche di coordinamento tra i Centri di Salute Mentale e le strutture coinvolte, ha consentito di migliorare sensibilmente l'autonomia e la qualità della vita dei pazienti, favorendone la partecipazione sociale e, al contempo, determinando un possibile risparmio per l'amministrazione sanitaria.

4.4.2 Adattamento ai cambiamenti demografici e sociali

Come definito e maggiormente approfondito nell'Allegato dedicato alle *Esperienze significative di cohousing*, i progetti di coabitazione, tanto in ambito nazionale quanto in quello europeo ed extraeuropeo, hanno assunto configurazioni differenziate, strettamente connesse ai rispettivi contesti socio-culturali e ai modelli di *governance* pubblica adottati. Tale eterogeneità dimostra la natura flessibile del *cohousing*, quale istituto abitativo innovativo in grado di adattarsi alle peculiarità normative, sociali ed economiche dei diversi ordinamenti.

Le trasformazioni demografiche e sociali attualmente in atto – in particolare il progressivo invecchiamento della popolazione, l'aumento delle condizioni di solitudine, la difficoltà di accesso al mercato immobiliare per le giovani generazioni e l'emergere di nuove fragilità sociali – impongono l'elaborazione di modelli abitativi idonei a coniugare l'autonomia individuale con forme di solidarietà e convivenza comunitaria. In tale prospettiva, il *cohousing* rappresenta una soluzione di *policy* abitativa in grado di contrastare l'isolamento, di ottimizzare i costi mediante la condivisione di risorse e di promuovere principi di sostenibilità sociale e ambientale.

Le caratteristiche strutturali del *cohousing* – autonomia privata garantita da unità abitative individuali, integrazione mediante spazi comuni, modelli di gestione partecipativa e ripartizione delle responsabilità di cura e manutenzione – consentono una risposta inclusiva e intergenerazionale. Esse permettono, da un lato, alle persone anziane di preservare le proprie capacità residue all'interno di un contesto relazionale tutelante, e, dall'altro, ai giovani di accedere a soluzioni abitative economicamente sostenibili, beneficiando al contempo di reti comunitarie di mutuo aiuto.

Ciò premesso, occorre sottolineare che la *governance* relativa ai modelli di *senior cohousing* e di *cohousing* intergenerazionale, si modella inevitabilmente in relazione ai cambiamenti demografici e sociali in atto, risultando fortemente influenzata dalle tradizioni culturali e dai diversi assetti normativi e istituzionali propri dei contesti nazionali, che in Italia, in Europa e a

livello globale delineano configurazioni eterogenee e adattive. Ne consegue che ogni ordinamento dispone di un proprio sistema di *governance*, nel quale partecipano attori differenti – pubblici, privati ed ETS – con ruoli e responsabilità variabili.

In Italia, la *governance* del *cohousing* è prevalentemente affidata agli stessi residenti, i quali si organizzano attraverso forme associative o cooperative che disciplinano la gestione degli spazi comuni, la ripartizione delle spese e le modalità decisionali collettive. Si tratta di modelli di auto-gestione interna, basati su patti di convivenza o regolamenti interni, nei quali la responsabilità della vita comunitaria ricade direttamente sulla collettività dei co-abitanti. Gli attori esterni – comuni, regioni, professionisti del settore immobiliare, ONG e associazioni specializzate – assumono un ruolo di supporto indiretto: i comuni, in particolare, possono facilitare l'accesso a immobili o terreni pubblici e rilasciare le autorizzazioni necessarie; le regioni possono promuovere politiche abitative e strumenti di finanziamento; enti del Terzo Settore e associazioni di categoria possono contribuire con attività di consulenza, formazione e promozione di buone pratiche.

Nei Paesi europei, la *governance* appare più articolata. In Danimarca e Svezia, ad esempio, esiste un quadro normativo consolidato che facilita la realizzazione e l'integrazione dei *cohousing* nelle politiche urbane, con il coinvolgimento diretto delle autorità pubbliche locali nella pianificazione e nel monitoraggio. In tali ordinamenti, gli abitanti partecipano alla gestione quotidiana, ma la *governance* complessiva è sostenuta da strumenti giuridici e regolatori stabili che assicurano certezza e continuità. Nel Regno Unito, invece, il *cohousing* si sviluppa principalmente attraverso iniziative private o del Terzo Settore, con la Pubblica Amministrazione che interviene prevalentemente tramite incentivi e programmi di sostegno.

Diversi modelli di *governance* si riscontrano anche in altri ordinamenti¹⁷. In tali contesti, la *governance* si configura come un sistema misto: da un lato l'auto-gestione comunitaria, dall'altro la formalizzazione giuridica che assicura certezza e prevenzione dei conflitti.

¹⁷ Cfr. Allegato *Esperienze significative di cohousing*, par. 1.5, in tema di modelli giuridici e regolativi del *cohousing* nei contesti spagnolo, anglosassone e centroeuropeo.

Accanto a tali modelli “strutturati”, si collocano le esperienze di *homesharing* e di coabitazione solidale¹⁸, nelle quali la *governance* non si fonda su una comunità numerosa né su spazi progettati *ex novo*, ma su accordi bilaterali o convenzioni con enti promotori.

L’adattamento del *cohousing* ai mutamenti demografici e sociali deve, infine, essere letto in connessione con gli strumenti di programmazione e pianificazione pubblica, quali i Piani sociali di zona, le politiche di *housing* sociale e le strategie urbanistiche locali, che ne costituiscono il necessario presupposto giuridico-amministrativo per garantirne la diffusione, la replicabilità e la sostenibilità nel tempo.

4.5 Governance progettuale

Parallelamente alla dimensione territoriale e istituzionale, ogni progetto di *cohousing* deve dotarsi di un sistema di *governance* interna fondato sulla partecipazione attiva e sulla corresponsabilità dei residenti. Tale sistema si ispira a principi fondamentali che mirano a garantire l’equilibrio tra autonomia della comunità e tutela degli interessi individuali e collettivi.

In primo luogo, l’autonomia della comunità residente si manifesta nella capacità di autogestione e di auto-organizzazione, intesa quale espressione della libertà di iniziativa sociale e del principio di sussidiarietà orizzontale, di cui al citato articolo 118, comma 4, della Costituzione. Accanto ad essa, si colloca la partecipazione attiva dei membri, che trova attuazione attraverso lo svolgimento di assemblee, la costituzione di comitati interni e l’adozione di decisioni condivise, in un’ottica di responsabilità collettiva.

Ulteriore principio di rilievo è quello della trasparenza, da garantirsi in particolare nei casi in cui il progetto coinvolga risorse finanziarie pubbliche o soggetti terzi, mediante strumenti di rendicontazione chiari e accessibili. Parimenti centrale risulta la tutela dei diritti fondamentali dei residenti, che si traduce nella garanzia del rispetto della *privacy*, della libertà personale, dell’inclusione sociale, della protezione da abusi o discriminazioni, nonché nella previsione della facoltà di recesso dall’esperienza di *cohousing*.

Un aspetto di significativa importanza riguarda inoltre la prevenzione e la gestione dei conflitti, che può essere assicurata anche tramite l’intervento di figure di mediazione o di facilitatori esterni, chiamati a promuovere soluzioni conciliative e a preservare la coesione della

¹⁸ Meglio definiti nell’Allegato *Esperienze significative di cohousing*, al par. 1.4.

comunità. Infine, la *governance* interna deve contemplare l'integrazione del *cohousing* con il territorio e con i servizi di prossimità, così da evitare fenomeni di isolamento e da rafforzare i legami di solidarietà e di coesione sociale con la collettività circostante.

4.5.1 Forme di autogestione comunitaria: accordi di convivenza e regolamento interno

L'autogestione comunitaria rappresenta uno degli aspetti che contraddistingue maggiormente il *cohousing*. In questo contesto, come già affermato nei paragrafi precedenti, le persone scelgono di vivere insieme, condividendo non solo spazi e risorse, ma anche responsabilità e decisioni collettive.

Nel modello di autogestione, i residenti si organizzano in modo orizzontale al fine di gestire collettivamente e in modo condiviso gli aspetti legati alla vita comune, a partire dalla cura degli spazi condivisi – come cucine, giardini e stanze comuni – alla pianificazione di attività collettive ed eventi, fino alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle strutture. Le decisioni vengono generalmente assunte in assemblea, spesso con metodi di *governance* partecipativa, che valorizzano il contributo di tutti i membri del gruppo.

Questa modalità di gestione, oltre a ridurre i costi eventualmente legati ad un'amministrazione esterna, favorisce soprattutto la partecipazione attiva, rafforza il senso di responsabilità condivisa e contribuisce a costruire legami di fiducia e senso di appartenenza tra i residenti. In questo modo, il *cohousing* non rappresenta solamente un modello abitativo, bensì anche un laboratorio di pratiche sociali, collaborative e sostenibili.

Per la variabilità degli interessi che possono essere soddisfatti, le ragioni e le esigenze poste a base delle varie situazioni da cui può scaturire un'esperienza di *cohousing* possono essere tendenzialmente illimitate.

E dunque, anziché prospettare uno scenario di rigidi schemi contrattuali¹⁹ regolatori di ogni singola fattispecie che potrebbe presentarsi in concreto, è di grande utilità delineare i tratti essenziali di un nuovo modello negoziale utilizzabile per regolamentare il *cohousing* (come pure altre forme di coabitazione solidale di interesse) che, partendo dall'individuazione dei tratti minimi della coabitazione solidale, stabilisca quale possa essere il titolo di godimento dell'immobile su cui poggerà la convivenza, fissi i requisiti soggettivi dei contraenti, chiarisca

¹⁹ Le forme giuridiche ed i contratti regolatori possono applicarsi sia nel caso di esperienze di *cohousing* organizzati in complessi residenziali che in appartamenti condivisi.

l'incidenza sulla prosecuzione del rapporto di vicende quali il recesso - nel caso in cui uno o più dei coabitanti intendano interrompere la coabitazione -, la morte o l'infermità sopravvenuta di uno di questi, assicurando la prosecuzione del vincolo contrattuale²⁰.

L'attuale apparato normativo consente già oggi di stipulare un contratto di convivenza solidale tra anziani, ricevuto con atto notarile autentico (atto pubblico e scrittura privata autenticata), destinato ad essere trascritto nei Registri Immobiliari²¹.

Tale contratto deve possedere requisiti di certezza e stabilità in quanto destinato a durare a tempo indefinito e con il quale si deve rendere opponibile ai terzi la destinazione impressa sugli immobili nei quali si instaurerà la coabitazione.

Il contratto di convivenza solidale dovrebbe prevedere innanzitutto il perimetro soggettivo di applicazione²² (anziani; senza escludere i soggetti legati tra loro da rapporti di parentela in linea retta o collaterale, nonché i *caregiver*; e giovani *under 35* in condizioni svantaggiate di variegata natura economica, sociale, familiare, di salute, lavorativa e formativa).

Lo stesso contratto potrebbe essere stipulato non solo tra privati, ma anche con l'intervento dell'amministrazione regionale o comunale, in coerenza con la pianificazione e la programmazione del territorio di rispettiva competenza, assicurando la prosecuzione del vincolo contrattuale. È di tutta evidenza, pertanto, che il contratto in argomento dovrà specificare quanto segue:



individuare il titolo di godimento dell'immobile, ad esempio prevedendo che "il cohousing è il contratto con cui due o più soggetti, acquistano la proprietà o l'usufrutto o determinano un godimento condiviso rispetto ad un immobile, impegnandosi reciprocamente a coabitare, condividendo spazi e servizi comuni in un regime di coabitazione solidale";



stabilire che per "coabitanti solidali" si intendono due o più persone maggiorenni delle quali almeno due non unite stabilmente da legami affettivi di coppia o di reciproca assistenza morale e materiale e non vincolate da matrimonio o da un'unione civile. Prevedendo altresì che la coabitazione solidale instaurata costituisce convivenza anagrafica ai sensi dell'art. 5 del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 30 maggio 1989, n. 223;



stabilire che la costituzione, la modifica e l'estinzione del contratto è redatto, a pena di nullità, con atto pubblico o scrittura privata con sottoscrizione autenticata da un notaio e deve essere trascritto nei registri immobiliari nelle ipotesi di cui all'art. 2643 c.c. Lo stesso contratto dovrà, in ogni caso, essere trascritto nei registri immobiliari anche ai sensi dell'art. 2645 ter c.c.

²⁰ Studio n. 54-2024/P del Consiglio Nazionale del Notariato Accordi di convivenza solidale fra anziani.

²¹ Studio n. 54-2024/P del Consiglio Nazionale del Notariato Accordi di convivenza solidale fra anziani.

²² Cfr. Capitolo 3.

Inoltre, è necessario che sia individuato il contenuto minimo del contratto di cohousing che, salvo diverso accordo tra le parti, dovrebbe contenere:

- un progetto di residenzialità in comune;
- le modalità di contribuzione alle necessità della vita in comune, in relazione alle sostanze di ciascuno e alla capacità di lavoro professionale o casalingo;
- la spontaneità dell'adesione, la durata e la regolamentazione dell'adesione successiva;
- le modalità di estinzione del contratto a seguito della cessazione della coabitazione.

individuare le cause di estinzione, quali:

- l'accordo delle parti;
- il recesso unilaterale;
- la morte di uno dei contraenti.

regolamentare l'evento morte all'interno del contratto, prevedendo ad esempio che:

- in caso di morte, anche presunta, del proprietario unico della casa di comune residenza, il coabitante solidale superstite ha diritto di continuare ad abitare nella stessa per due anni o per un periodo pari alla durata della coabitazione, se superiore a due anni, ma comunque non oltre i cinque anni;
- in caso di morte anche presunta di uno dei comproprietari della casa di comune residenza, il coabitante o i coabitanti solidali superstiti, hanno diritto di continuare ad abitare nella stessa per il tempo convenuto;

- la morte o la dichiarazione di morte presunta di uno dei coabitanti, non titolari del diritto di comproprietà, determina lo scioglimento della coabitazione limitatamente a costoro.

regolamentare il recesso unilaterale:

- tutela degli eredi, in caso di morte del proprietario dell'immobile²³.
- prevedendosi che il notaio che riceve o autentica l'atto è tenuto, oltre agli adempimenti pubblicitari necessari, a notificarne copia agli altri contraenti all'indirizzo risultante dal contratto. Nel caso in cui l'abitazione solidale sia di proprietà esclusiva del recedente, la dichiarazione di recesso, a pena di nullità, deve contenere il termine, non inferiore a centoottanta giorni, concesso ai coabitanti per lasciare le abitazioni;
- volte a regolare le ipotesi in cui sopraggiungano circostanze idonee a compromettere la piena partecipazione alla vita comunitaria, garantendo in tal modo la tutela del benessere dei *cohouser* e definendo le modalità e i tempi di presa in carico da parte dell'*équipe* preposta²⁴.

prevedere eventuali clausole di salvaguardia:

- prevedere, in generale, l'inserimento di clausole di revisione periodica (ad es. annuale) allo scopo di adeguare il contenuto del contratto di *cohousing* all'evoluzione e ai conseguenti mutamenti sia del gruppo che del singolo *cohouser*;
- nel caso in cui il progetto venga promosso da enti pubblici (comuni o Aziende Sanitarie) o da enti del terzo Settore (cooperative, fondazioni, parrocchie) o

²³ Le tempistiche per l'eventuale liberazione dell'immobile, in caso di morte del proprietario, sono meglio specificate all'interno del patto di convivenza.

²⁴ La clausola di salvaguardia, inserita all'interno del progetto personalizzato, disciplina le modalità e i tempi di presa in carico da parte dell'*équipe* competente. In caso di necessità, i servizi sociali garantiscono un intervento tempestivo. Le tempistiche e le condizioni per l'eventuale liberazione dell'immobile sono dettagliatamente definite nel patto di convivenza.

anche da soggetti privati (proprietari immobiliari, operatori sociali) al contratto di *cohousing* dovranno affiancarsi i singoli e distinti contratti tra i cohouser e l'ente/proprietario gestore prevedendo meccanismi chiari e condivisi di ingresso, uscita e sostituzione nonché garantendo equità e trasparenza nei rapporti giuridici.

Ad integrazione dell'accordo/contratto di convivenza dovrà essere previsto ed adottato un regolamento interno con carattere flessibile e dinamico, inteso quale sistema di regole di diritto privato, sviluppato e adottato dai cohouser stessi per adattarsi alle loro esigenze specifiche e soggetto a periodica revisione in quanto regolatore di aspetti cruciali della convivenza.

Esso dovrà stabilire le regole di convivenza per la gestione degli spazi privati e comuni, il processo decisionale e le attività condivise, promuovendo autonomia, inclusione e responsabilità collettiva.

Le sue caratteristiche principali includono la partecipazione attiva dei residenti, l'auto-organizzazione, la condivisione di spazi e servizi, la promozione di una forte componente valoriale (come sicurezza o qualità ambientale) e la necessità di rispettare le specificità del gruppo, garantendo un equilibrio tra *privacy* individuale e vita comunitaria.

In tale ottica, il suddetto regolamento dovrà:

- prevedere che le soluzioni abitative offrano ospitalità a un certo numero di persone e che vi siano spazi accessibili organizzati come spazi domestici che possano essere vissuti come la propria casa, prevedendo ove possibile l'utilizzo di oggetti e mobili propri;
- delineare le modalità di utilizzo degli spazi comuni (es. cucine, saloni, lavanderie, giardini e aree ricreative) e la condivisione degli strumenti;
- stabilire regole sulle modalità organizzative della vita e della quotidianità in comune (ad es. turni, assemblee e impegni comuni) nonché delle attività condivise (ad es. preparazione dei pasti, pulizie, vigilanza, rispetto degli orari di silenzio e rispetto del divieto di fumo negli spazi comuni);

- stabilire altresì regole sull'uso di elettrodomestici, la raccolta differenziata e, in generale, le norme di comportamento negli spazi comuni promuovendo l'idea di comunità e riducendo i costi;
- regolamentare la ripartizione delle spese quali il pagamento delle utenze, di manutenzioni e servizi vari attraverso un fondo condiviso o mediante quote individuali prevedendo, altresì forme di solidarietà economica, ad esempio per coprire la quota di un coabitante (c.d. *cohouser*) in temporanea difficoltà;
- garantire spazi privati, come le camere da letto, preferibilmente singole, bagni e il rispetto della *privacy*, in linea con le norme di sicurezza;
- garantire adeguati spazi per la quotidianità e il tempo libero;
- stabilire regole per visite di familiari e amici, ospiti e visitatori in generale;
- prevedere eventuali sanzioni o misure in caso di inadempienza o comportamento inadeguato;
- prevedere le modalità di partecipazione alle decisioni rafforzando il senso di appartenenza e responsabilità collettiva;
- basarsi su componenti valoriali comuni quali la sicurezza, la qualità ambientale, le relazioni sociali;
- promuovere l'utilizzo di tecnologie per l'autonomia, la sostenibilità ambientale e l'inclusione;
- prevedere criteri chiari per l'accesso, la partecipazione e la permanenza.

In sintesi, la previsione e l'adozione del regolamento interno:

- garantisce la sostenibilità nel tempo del progetto, assicurando una gestione ordinata e funzionale;
- delinea percorsi di autonomia individuale e collettiva, fornendo risposte concrete alle persone in difficoltà;
- aiuta a prevenire le criticità che possono sorgere durante la convivenza, stabilendo criteri puntuali e condivisi.

4.5.2 Organi di gestione

Allo scopo di garantire una corretta gestione dei progetti di *cohousing*, occorre distinguere tra *micro* e *macro-cohousing*, in funzione del fatto che la coabitazione avvenga all'interno di singoli appartamenti o che si tratti di progetti realizzati in strutture più ampie, quali, ad esempio, i condomini solidali.

Pertanto, in presenza di una progettualità di *micro-cohousing*, la gestione dell'immobile avverrà attraverso forme di gestione flessibili, capaci di adattarsi alle esigenze dei residenti e di garantire un equilibrio tra autonomia individuale e responsabilità collettiva. La flessibilità gestionale dovrà, inoltre, tenere conto dell'evoluzione dei bisogni abitativi, promuovendo inclusività, sostenibilità e continuità nel tempo. Negli **appartamenti condivisi** la *governance* è invece più informale e flessibile, fondata su accordi diretti tra i coinquilini riguardo all'uso degli spazi e alla ripartizione delle spese, come verrà stabilito nel patto di convivenza.

Tale forma di gestione diretta si realizza attraverso l'istituzione formale di un'assemblea con funzioni deliberative individuate nella figura sottostante:



Figura 3 Funzioni deliberative

Nell'accordo e nel relativo regolamento deve essere contenuta la previsione della nomina di un referente interno eletto tra i *cohouser*.

Nei casi in cui sia previsto un *macro-cohousing*, è necessario prevedere la presenza di organi di gestione, finalizzati a garantire un assetto organizzativo improntato a criteri di democraticità, trasparenza e partecipazione condivisa. Tali organi operano nel rispetto del principio di autodeterminazione e di autogoverno, assicurando che il potere decisionale resti in capo ai *cohouser*, quali titolari delle scelte strategiche e operative inerenti alla vita comunitaria.

Nell'ambito delle progettualità di *macro-cohousing* gli enti del Terzo Settore, le cooperative sociali o le fondazioni possono affiancare la comunità esclusivamente con funzioni di supporto tecnico amministrativo, di facilitazione e di mediazione nei conflitti, nonché di raccordo con i servizi sociali e sanitari, senza mai sostituirsi alla gestione comunitaria, che rimane di esclusiva competenza dei residenti nel rispetto del principio di libera scelta e autodeterminazione. Nei **complessi residenziali**, infatti, la *governance* è più strutturata e si basa su modelli organizzativi formali (cooperative, associazioni, società di gestione) con regole, organi decisionali e strumenti partecipativi per la gestione degli spazi e delle risorse comuni.

Al riguardo, infatti, in entrambe le iniziative descritte, resta centrale il ruolo dei coabitanti, i quali decidono collettivamente in merito alla suddivisione degli spazi, alla manutenzione e all'amministrazione generale, al fine di creare un ambiente abitativo collaborativo ed autogestito, così da garantire partecipazione, trasparenza e sostenibilità, favorendo la coesione e la responsabilità collettiva della comunità.

4.6 Forme legali e organizzative

Per la realizzazione del progetto abitativo è possibile prevedere la creazione di cooperative edilizie a mezzo delle quali i futuri cohouser acquistano o ristrutturano un immobile, diventandone proprietari collettivi. È altresì prevista l'adozione di altre forme giuridiche a seconda delle esigenze del progetto e delle normative locali; è comune, ad esempio, che gruppi di persone interessate al *cohousing* si affidino a operatori immobiliari che progettano e realizzano interventi residenziali basati sui valori del *cohousing*, attirando così i futuri residenti. Nel caso del *cohousing* in affitto, i contratti differiscono da quelli tradizionali, includendo le specifiche per l'uso degli spazi comuni e la partecipazione comunitaria.

L'organizzazione interna è basata su contratti di affitto specifici ovvero accordi e regolamenti comunitari che definiscono l'uso degli spazi comuni (cucine, lavanderie e aree verdi), la partecipazione alle attività collettive che possono includere pasti comuni, eventi sociali, gestione degli orti e altre attività che promuovono l'interazione e il supporto reciproco.

Inoltre, è prevista la gestione condivisa delle responsabilità e dei servizi; in particolare, vengono definite responsabilità individuali e collettive per garantire la gestione efficace del progetto e prevenire malintesi tra i membri della comunità.

Ciò considerato, le fasi di sviluppo di un progetto di *cohousing* possono essere così sintetizzate:

- 1 attivazione del gruppo:** si forma un gruppo di persone interessate a un progetto;
- 2 definizione delle strategie:** si identificano le strategie progettuali, si cerca un luogo idoneo e si definisce un piano finanziario;
- 3 progettazione:** avviene la progettazione preliminare e poi definitiva del complesso abitativo;
- 4 acquisizione e realizzazione:** si procede all'acquisizione del terreno o dell'immobile e alla realizzazione del progetto.

4.7 Sostenibilità del *cohousing*

Abbracciare il *cohousing* implica focalizzarsi su tre pilastri principali, solidamente ancorati al cardine della sostenibilità: sociale, ambientale ed economica.

La **sostenibilità ambientale** rileva l'adozione di comportamenti finalizzati al rispetto dell'ambiente in ogni aspetto della vita quotidiana, compresa la sfera alimentare e la progettazione di abitazioni improntate all'ecosostenibilità.

La **sostenibilità sociale**, a sua volta, si concretizza nella possibilità di abbracciare uno stile di vita basato su relazioni improntate al rispetto reciproco e a una comunicazione consapevole.

La **sostenibilità economica** rappresenta un tassello essenziale per orientarsi verso una riduzione degli sprechi, la produzione autonoma di beni e servizi, e il riutilizzo consapevole degli oggetti.

Pertanto, al fine di garantire l'efficacia delle presenti Linee guida e favorire l'apprendimento istituzionale, si propone l'attivazione di un sistema nazionale di monitoraggio dei progetti di *cohousing*, basato su indicatori di impatto sociale, economico, abitativo e sociosanitario, anche in funzione dell'eventuale messa a regime delle sperimentazioni.

4.7.1 Strumenti e strategie per garantire sostenibilità economica dei progetti

L'accessibilità economica è essenziale per creare comunità diverse e inclusive, bilanciando i costi operativi con l'offerta di opzioni abitative per diverse fasce di reddito.

Tra le opzioni attraverso cui garantire la sostenibilità economica dei progetti di *cohousing* vi sono il partenariato pubblico-privato, i sistemi di equità condivisa e i fondi rotativi.

La progettazione partecipata, in cui gli abitanti prendono decisioni fin dall'inizio, permette di creare soluzioni su misura che riducono i costi di gestione e manutenzione.

Il processo di pianificazione partecipativa, i modelli di *governance* e le strategie di finanziamento sono adattabili a diversi contesti urbani e culturali. Offrire spazi o servizi alla comunità circostante e partecipare a iniziative di quartiere sono essenziali. Creare opportunità di volontariato intergenerazionale può promuovere una rete di supporto oltre i confini della struttura.

L'aiuto di facilitatori può guidare il gruppo nel prendere decisioni condivise e prevenire conflitti, contribuendo a un percorso di successo:



Modelli finanziari



Fondi rotativi e sistemi di equità condivisa



Partnership pubblico-private



Progettazione e gestione partecipata



Facilitatori ed esperti

Le strategie utili al perseguimento dell'obiettivo della sostenibilità economica possono essere varie in considerazione della personalizzazione dei servizi che è un aspetto chiave del *cohousing*: l'offerta di variegati servizi che i residenti possono scegliere in base alle loro esigenze permette di adattare il livello di assistenza nel tempo, rispettando l'autonomia individuale.

Affrontare l'evoluzione dei bisogni di assistenza nel tempo, la gestione del turnover dei residenti e l'adattamento a nuove tecnologie o cambiamenti normativi offre preziosi spunti per il futuro del *cohousing*.

La condivisione di spazi (lavanderie, giardini e sale comuni) e risorse (es. auto, attrezzi, energia) riduce la necessità di acquisti individuali e, dunque, delle spese; la gestione collettiva ne migliora l'efficienza e riduce i costi operativi rispetto a una gestione separata per ogni unità abitativa; l'uso di materiali sostenibili, l'installazione di pannelli fotovoltaici e altre fonti di energia rinnovabile riducono i costi energetici e l'impatto ambientale; il riuso e il riciclo contribuiscono a una gestione più sostenibile delle risorse, generando anche risparmi economici ed ancora, una forte dimensione comunitaria, basata sulla collaborazione e sul supporto reciproco può portare a notevoli benefici economici e sociali.

In sintesi, strategie utili al perseguimento dell'obiettivo della sostenibilità economica posso essere così riassunte come indicato nella figura sottostante:

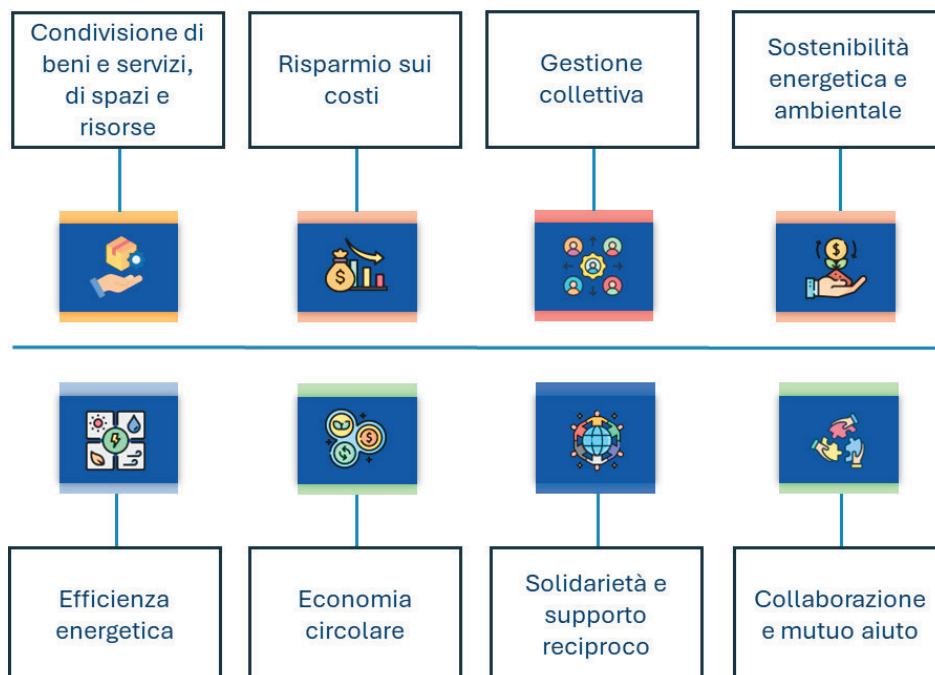


Figura 4 Strategie sostenibilità economica

La condivisione di spazi e risorse, modelli di finanziamento partecipato o investimenti condivisi, la progettazione partecipata che riduce costi e sprechi, l'efficienza energetica con materiali sostenibili e fonti rinnovabili, l'organizzazione interna basata sulla solidarietà e il supporto reciproco tra i membri costituiscono strumenti fondamentali per garantire la sostenibilità economica dei progetti.

Inoltre, un modello di abitare collaborativo sostenibile può essere creato attraverso la sinergia tra consorzi, cooperative sociali e fondazioni con competenze diverse, superando le sfide legate alla gestione di partnership complesse al fine di garantire una collaborazione efficace.

Capitolo 5 - Servizi

Nei progetti di *cohousing* è fondamentale prevedere, potenzialmente, un'ampia offerta di servizi accessori interconnessi e organizzati tra loro, da erogare agli abitanti, a supporto del loro benessere fisico e mentale oltre a garantire la piena funzionalità, la qualità della vita e la sostenibilità a lungo termine dei progetti di coabitazione. L'obiettivo principale è quello di definire un **modello integrato** di **supporto**, volto ad assicurare il benessere quotidiano ed il mantenimento dell'autonomia degli abitanti, che, al contempo, conduca al rafforzamento della dimensione relazionale. A tal riguardo, l'offerta di servizi deve essere flessibile, modulabile, personalizzata e diversificata, in funzione della **tipologia** di *cohousing*, in base al profilo dei **residenti**, alle caratteristiche dell'**immobile**, nonché del **contesto territoriale**. Pertanto, per rispondere efficacemente a tali obiettivi, l'offerta di servizi può includere interventi diversificati, quali, ad esempio, l'assistenza sanitaria a bassa intensità assistenziale e il supporto alla vita quotidiana, l'organizzazione di attività comuni e momenti di socializzazione, il supporto psicologico, nonché la facilitazione nell'accesso ai servizi sociosanitari.

Nell'ambito dell'offerta dei servizi, è importante distinguere due macrocategorie: i **servizi integrativi** all'abitare ed i servizi di **supporto** all'abitare. Queste categorie rappresentano due dimensioni fondamentali per la costruzione di comunità inclusive, solidali e sostenibili, complementari tra loro che, pur con finalità differenti, concorrono a definire un modello abitativo orientato al benessere collettivo e all'inclusione sociale.

I **servizi integrativi** all'abitare hanno l'obiettivo di arricchire la quotidianità degli abitanti, migliorandone la qualità della vita e incentivando la partecipazione attiva alla vita comunitaria. Non si tratta di servizi essenziali in senso stretto, bensì di elementi, che contribuiscono a rendere l'esperienza abitativa più completa, consapevole e sostenibile. Nel contesto del *cohousing*, questi servizi si concretizzano nella presenza di spazi comuni attrezzati – come cucine condivise, lavanderie, sale multifunzionali, *coworking* – e in attività che promuovono l'incontro e la collaborazione tra i residenti, come iniziative culturali e ricreative, orti urbani, gruppi di acquisto solidale, forme di mobilità condivisa e piattaforme digitali per la gestione partecipata della comunità. Queste pratiche favoriscono la socializzazione, la condivisione di risorse e la costruzione di legami di vicinato attivi e solidali.

Parallelamente, i **servizi di supporto** all’abitare rispondono ad esigenze più specifiche e spesso complesse, legate alla presenza di singole persone o nuclei familiari in condizioni di fragilità economica, sociale o sanitaria. Si tratta di interventi personalizzati, finalizzati a sostenere l’autonomia individuale e a favorire l’inserimento in soluzioni abitative adeguate, promuovendo, al contempo, la stabilità abitativa, nel lungo periodo. Tra i servizi più comuni, in quest’ambito, rientrano il tutoraggio sociale, la mediazione dei conflitti, il supporto nella gestione domestica e amministrativa, il raccordo con i servizi sociali e sanitari territoriali, fino all’accompagnamento verso percorsi formativi o di inserimento lavorativo. In molti casi, è prevista la presenza di figure professionali dedicate – come facilitatori di comunità o educatori – che svolgono un ruolo cruciale nel sostenere i percorsi di integrazione, nel promuovere la convivenza e nel facilitare la partecipazione attiva di tutti gli abitanti.

Tra gli strumenti di comunità presi in considerazione nell’ambito dei progetti di *cohousing*, figurano anche le “Banche dei tempi”, istituite ai sensi dell’articolo 27 della legge 8 marzo 2000, n. 53, recante “Disposizioni per il sostegno della maternità e della paternità, per il diritto alla cura e alla formazione e per il coordinamento dei tempi delle città”.

I servizi integrativi e quelli di supporto all’abitare rappresentano, nel loro insieme, due pilastri fondamentali del *cohousing*, contribuendo a definire un ambiente abitativo che non è solo uno spazio fisico, ma anche un luogo di relazioni, di crescita condivisa e di innovazione sociale. Affinché tali servizi possano garantire un miglioramento costante ed una risposta puntuale alle necessità emergenti, è essenziale mantenerne un livello qualitativo elevato, monitorandone regolarmente l’andamento, mediante strumenti partecipativi, che coinvolgano attivamente, sia i residenti, che gli operatori.

Con riguardo all’attuazione dei servizi nell’ambito dei progetti di coabitazione solidale, occorre far presente che le risorse economiche di natura pubblica garantiranno l’erogazione dei servizi rientranti nella categoria dei Livelli Essenziali delle Prestazioni Sociali (LEPS) e/o dei Livelli Essenziali di Assistenza (LEA), come disciplinati dal DPCM 12 gennaio 2017²⁵, recante *Definizione e aggiornamento dei livelli essenziali di assistenza, di cui all'articolo 1, comma 7, del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 502*. Tutti gli altri potranno essere realizzati

²⁵ L’allegato n. 4 al DPCM stabilisce un nomenclatore per le prestazioni di assistenza specialistica ambulatoriale; l’allegato 5 dispone un nomenclatore dell’assistenza protesica.

attraverso l'impiego di altre risorse, come ad esempio quelle messe a disposizione dall'Ente gestore.

5.1 Assistenza sociale, sanitaria e sociosanitaria

Il concetto di assistenza riveste un ruolo centrale nei progetti di *cohousing*, i quali, pur non configurandosi come strutture sanitarie o residenze sanitarie assistenziali in senso stretto, possono, potenzialmente, accogliere persone con fragilità e bisogni diversi. Tra questi rientrano, ad esempio, persone con disabilità progressive o condizioni di salute che richiedono bassi livelli di intensità assistenziale, continuativo e personalizzato, finalizzato a garantire il mantenimento dell'autonomia e della qualità della vita nel proprio ambiente domestico. Pertanto, al fine di poter assicurare una reale continuità assistenziale e favorire la permanenza a domicilio, anche in presenza di situazioni di vulnerabilità, è imprescindibile che i servizi domiciliari, già garantiti nell'ambito del LEA dal distretto sanitario di riferimento, siano strettamente integrati e coordinati con la rete dei servizi sociali e sociosanitari, valorizzando e potenziando le risorse territoriali esistenti e promuovendo, al contempo, l'attivazione della rete sociale informale, composta dal volontariato e dal terzo settore.

In tale contesto, ad integrazione dei servizi erogati nell'ambito del *cohousing*, attraverso la rete dei servizi sociali e la rete di assistenza sanitaria territoriale (LEA), può essere fornita assistenza domiciliare sociale e sanitaria. Tale assistenza può rappresentare una risposta concreta e strutturata ai bisogni di assistenza delle persone che partecipano alla coabitazione, qualora abbiano necessità di ricevere specifico supporto sociosanitario.

Per comprendere pienamente le diverse forme di supporto attivabili nei contesti di *cohousing*, è necessario distinguere tra diverse forme di assistenza. In primo luogo, l'**assistenza sociale**, che comprende interventi finalizzati a garantire il benessere e l'inclusione della persona nel contesto di vita quotidiano. Tra questi rientrano, ad esempio, il supporto nella gestione delle attività quotidiane, la mediazione familiare, il sostegno psicologico, la promozione dell'autonomia personale e relazionale, ma anche l'assistenza per le pratiche burocratiche, il supporto educativo domiciliare e, nei contesti intergenerazionali, i servizi di conciliazione e la mediazione sociale, nonché, qualora necessario, eventuali servizi di cura domestica, comprendenti il supporto nella gestione dell'ambiente di vita e nell'assistenza alla persona. Infine, l'**assistenza sociosanitaria**, che si colloca all'intersezione tra interventi sanitari e

sociali, integrando prestazioni sanitarie e sociali, come, ad esempio, percorsi educativi e riabilitativi, interventi per la prevenzione del decadimento cognitivo e funzionale, e il monitoraggio proattivo delle condizioni di salute. A questo si affiancano servizi di assistenza domiciliare a basso livello assistenziale, come piccoli aiuti in casa, supporto nella cura personale, manutenzione degli appartamenti e accesso a sistemi di allerta per contattare rapidamente infermieri o altri professionisti, in caso di necessità, nonché l'accompagnamento a visite mediche e servizi di trasporto dedicato (cfr. Par. 5.3), per esigenze sanitarie o quotidiane.

Un ruolo centrale nella realizzazione e nel coordinamento dei servizi domiciliari è affidato ai Servizi Sociali dei comuni e agli ATS, ovvero le strutture sovracomunali che gestiscono in forma associata le politiche sociali a livello locale. Questi enti, in collaborazione con le Aziende Sanitarie Locali (ASL), contribuiscono alla progettazione, all'organizzazione e alla gestione integrata degli interventi assistenziali, assicurando che siano coerenti con gli *standard* definiti a livello nazionale. In particolare, devono garantire l'erogazione dei LEPS, che comprendono gli interventi minimi e irrinunciabili volti a promuovere il benessere sociale, e dei LEA, che afferiscono ai servizi sanitari e sociosanitari a cui ogni cittadino ha diritto. Questa collaborazione tra enti pubblici è tanto più efficace, quanto più si basa su una logica di rete, che coinvolge anche il privato sociale, come cooperative, associazioni e organizzazioni del terzo settore e la comunità locale. Solo attraverso un lavoro sinergico e partecipato tra tutti gli attori del territorio è possibile costruire un modello di assistenza realmente sostenibile, efficace e centrato sulla persona, capace di rispondere in modo personalizzato e continuativo ai bisogni delle persone più fragili, favorendo la permanenza nel proprio domicilio anche in contesti di vulnerabilità. In tale prospettiva, è, altresì, fondamentale prevedere un servizio di **monitoraggio** strutturato dell'intero progetto di *cohousing* da parte dell'*équipe* di riferimento, attraverso colloqui periodici e momenti di valutazione condivisa (cfr. Matrice – par. 4.1.2), al fine di verificare l'andamento delle attività, l'efficacia degli interventi e l'evoluzione dei bisogni individuali e collettivi.

Ad ogni buon conto, eventuali prestazioni sociali, sanitarie e sociosanitarie erogate da servizi attivabili nei contesti di *cohousing* devono essere coerenti e coordinati con l'eventuale presa in carico territoriale del soggetto da parte degli enti deputati, evitando duplicazioni ed inappropriatezza.

5.2 Domotica e soluzioni tecnologiche

Favorire il senso di sicurezza attraverso la domotica permette alle persone – e in particolare alle persone anziane – di gestire sé stesse e il proprio spazio in maniera semplice e indipendente. Al fine di assicurare maggiore sicurezza e autonomia, un sistema di domotica semplice può costituire una soluzione efficace e accessibile.

Nel contesto del *cohousing*, la domotica e le soluzioni tecnologiche non riguardano solo l'ambito individuale, ma si estendono anche agli spazi comuni, contribuendo a creare un ambiente abitativo intelligente, sicuro e collaborativo. La domotica dedicata all'autonomia può prevedere, ad esempio, sistemi di controllo vocale per luci e avvolgibili, facilitando semplici azioni quotidiane, l'uso della robotica domestica, la connessione *Wi-Fi* stabile, per favorire l'accesso a servizi digitali e la comunicazione con l'esterno.

Per quanto riguarda la sicurezza, i sistemi possono includere dispositivi per le chiamate di emergenza, sensori per rilevare fughe di gas o perdite d'acqua, videosorveglianza non invasiva e telesoccorso, che offrono un monitoraggio costante e discreto.

Tra i vantaggi principali, vi sono il miglioramento dell'autonomia personale, la riduzione del rischio di incidenti domestici, la possibilità di ricevere assistenza tempestiva in caso di necessità e il rafforzamento del senso di protezione. Le tecnologie applicate al *cohousing* permettono, inoltre, di semplificare la gestione degli spazi comuni, ad esempio, attraverso l'utilizzo di *app* per prenotare ambienti condivisi, controlli centralizzati degli accessi o sistemi digitali per monitorare i consumi energetici, favorendo una gestione partecipata e trasparente.

Sono sempre più diffusi anche esempi di *cohousing* che integrano tecnologie *smart*; infatti, nei singoli alloggi si possono trovare sensori di movimento per l'illuminazione, controlli da remoto tramite *smartphone* o pulsanti di emergenza collegati a centrali operative. Negli spazi comuni, bacheche digitali, gruppi di comunicazione *online* e sistemi automatizzati per il riscaldamento o la ventilazione aiutano a coordinare le attività quotidiane e migliorano il *comfort* condiviso. La tecnologia diventa, così, uno strumento per favorire l'inclusione, la sostenibilità e la vita comunitaria, rendendo il *cohousing* un modello abitativo efficiente e attento ai bisogni di tutti (*cfr.* Par. 1.3).

5.3 Mobilità e trasporti

Garantire l'accesso alla mobilità e ai trasporti rappresenta una condizione essenziale per assicurare la piena vivibilità dei contesti di *cohousing* e favorire l'inclusione sociale delle persone anziane (cfr. Par. 1.3). Spostarsi in autonomia, sicurezza e senza ostacoli è, infatti, strettamente legato al diritto alla partecipazione, al mantenimento dell'autonomia individuale e, più in generale, alla qualità della vita.

Con l'avanzare dell'età, anche in situazioni di sostanziale autonomia, possono emergere difficoltà nello svolgere alcune attività quotidiane, come recarsi ad una visita medica, fare la spesa o partecipare ad eventi sociali. Per questo, tra i servizi considerati funzionali alle presenti linee guida, assumono particolare rilievo quelli della mobilità e dei trasporti.

Offrire un servizio di trasporto non risponde solo ad una necessità logistica, bensì rappresenta un vero e proprio sostegno pratico e solidale durante gli spostamenti, migliorando la qualità della vita, in particolare, ad esempio, delle persone anziane.

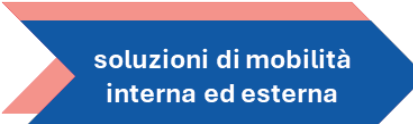
Nel contesto del *cohousing*, infatti, la mobilità assume anche una **valenza relazionale**, in quanto favorisce la costruzione di una rete sociale attiva e inclusiva, contribuendo a garantire uno stile di vita collaborativo, accessibile e sostenibile. In quest'ottica, la promozione di **modalità di spostamento ecologiche**, come camminare, utilizzare la bicicletta, i mezzi pubblici ed i servizi di trasporto condiviso, consente di ridurre l'impatto ambientale e, al contempo, di rafforzare il senso di comunità. Strategie come il *car sharing* comunitario, il *bike sharing*, le navette di quartiere ed i percorsi pedonali sicuri, non solo riducono l'inquinamento, ma favoriscono l'incontro, la solidarietà e l'interazione tra i residenti.

Invero, un *cohousing* realmente inclusivo deve necessariamente basarsi sul principio dell'**accessibilità universale** (cfr. Par. 2.4). Ogni scelta legata alla mobilità dovrebbe essere pensata per essere fruibile da tutte le persone, indipendentemente dall'età o dalle abilità fisiche e cognitive. Ciò implica la presenza di percorsi privi di barriere architettoniche, mezzi accessibili e spazi ben segnalati e illuminati, con sedute per la sosta, pavimentazioni antiscivolo e corrimano, anche all'interno del complesso abitativo (se trattasi di complesso residenziale) o del quartiere.

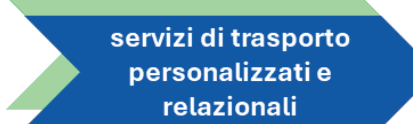
Nell'ambito della progettazione abitativa, è essenziale prevedere **strategie di mobilità integrate, sostenibili e accessibili**, in grado di rispondere alle caratteristiche del contesto urbano, ma anche e soprattutto ai bisogni specifici della popolazione residente. In particolare, è fondamentale garantire, in primo luogo, **fermate del trasporto pubblico** in prossimità dell'abitazione, accessibili, frequenti e ben collegate ai principali servizi – sanitari, amministrativi, commerciali, ricreativi – per prevenire forme di isolamento. È, poi, altrettanto importante prevedere **percorsi pedonali** sicuri e ben attrezzati.

Inoltre, un ruolo chiave è svolto anche dalle convenzioni con:

 **servizi di trasporto pubblico sociale** (*taxi* solidali, navette comunali, trasporto a chiamata), che risultano fondamentali per chi ha una mobilità ridotta o vive in aree meno servite;

 **soluzioni di mobilità interna ed esterna** come *minibus* condominiali, biciclette, servizi di *car sharing* comunitario o trasporti gestiti in collaborazione con il volontariato locale e le associazioni di promozione sociale, rappresentano, anch'esse, strumenti efficaci e versatili.

Accanto a queste soluzioni, è utile promuovere:

 **servizi di trasporto personalizzati e relazionali** capaci di offrire non solo un sostegno concreto, ma anche umano.

Tali servizi possono essere organizzati, ad esempio, mettendo a disposizione l'auto della persona che ne fa richiesta, con l'aiuto di un volontario che guida, oppure usando direttamente l'auto del volontario, anche mediante convenzioni con i servizi sociali comunali. Il valore aggiunto risiede nell'empatia, in quanto, oltre al "semplice" trasporto, viene offerto ascolto, compagnia e vicinanza, aspetti fondamentali per contrastare la solitudine e promuovere il benessere complessivo. La personalizzazione del servizio consente di adattarlo alle specifiche esigenze di ciascun individuo.

Anche in questo caso, gli **strumenti digitali** rappresentano un'importante risorsa di supporto alla mobilità, come *app* semplificate per la prenotazione di servizi a chiamata o sistemi di geolocalizzazione sicura per gli utenti fragili ed altri dispositivi intelligenti, che possono essere

integrati nei servizi di mobilità e trasporto del *cohousing*, aumentando il senso di sicurezza e l'autonomia.

Inoltre, è fondamentale prevedere l'adozione di **ausili ambientali collettivi** – come montascale, ascensori accessibili, rampe e percorsi guidati – per facilitare gli spostamenti all'interno degli spazi comuni.

In conclusione, ripensare trasporti e mobilità all'interno del *cohousing* significa costruire un modello di abitare in cui le esigenze individuali si integrano armoniosamente con quelle collettive e dove l'accessibilità diventa un sinonimo di cittadinanza piena e condivisa. Promuovere una mobilità inclusiva, sostenibile e umana non è solo una questione tecnica o organizzativa, ma un passo concreto verso una società più giusta, partecipativa e coesa.

5.4 Attività ricreative

Nel *cohousing*, le attività ricreative rappresentano un elemento centrale per promuovere la qualità della vita, l'inclusione sociale e la coesione comunitaria (*cfr.* Par. 1.3). La qualità dell'abitare collaborativo, infatti, non si fonda esclusivamente sugli aspetti strutturali o sui servizi offerti in senso stretto, ma si costruisce attraverso la ricchezza delle esperienze condivise, la vitalità delle relazioni interpersonali e il benessere psicosociale che ne deriva.

Promuovere la **socializzazione** e il **benessere**, attraverso attività ricreative, consente di contrastare l'isolamento, la solitudine, la depressione e il decadimento cognitivo, in particolare tra le persone anziane o fragili, valorizzandone, al contempo, le capacità residue e stimolando una partecipazione attiva alla vita comunitaria.

In questo senso, i centri anziani rappresentano un modello prezioso da cui trarre ispirazione, quali luoghi di incontro e aggregazione, che offrono spazi accoglienti, al fine di favorire la socialità, la costruzione di relazioni significative e la promozione di un invecchiamento attivo. Essi rappresentano un punto di riferimento importante, grazie alla possibilità di attività diversificate e partecipative. Questa esperienza può essere valorizzata e integrata nei progetti di *cohousing*, arricchendo le comunità con pratiche consolidate, che favoriscono l'inclusione, la solidarietà e il protagonismo degli abitanti.

Oltre ai centri anziani, che favoriscono la socialità e promuovono una maggiore integrazione nella comunità, assumono particolare rilievo anche altri contesti e luoghi di aggregazione che

contribuiscono in modo significativo all'inclusione sociale e alla partecipazione alla vita comunitaria. Tra questi rientrano, in particolare, i circoli ricreativi e culturali, nonché le parrocchie.

Per questi motivi, è fondamentale che i progetti di *cohousing* integrino una programmazione articolata e partecipata di attività culturali, educative, motorie e relazionali, costruite insieme ai residenti, mediante percorsi condivisi, come laboratori di idee, assemblee tematiche o tavoli di co-progettazione. L'obiettivo è quello di offrire opportunità che siano coerenti con i bisogni, le abilità e i desideri degli abitanti, capaci di stimolare la mente, il corpo e la dimensione emotiva.

Tra le attività più significative rientrano le **proposte di tipo culturale e formativo**, come la lettura condivisa di libri, riviste e giornali, i *cineforum*, i momenti di scrittura autobiografica e i corsi promossi dall'Università della Terza Età – ad esempio in ambito linguistico, artistico, scientifico o di attualità – che favoriscono la concentrazione, rafforzano la memoria e stimolano la curiosità e l'apertura verso il mondo esterno. Anche le **attività creative e manuali**, come la cucina, l'artigianato, il giardinaggio o la cura degli spazi verdi comuni, rappresentano occasioni preziose di espressione personale, collaborazione quotidiana e attenzione condivisa per l'ambiente. Le **attività motorie**, come la ginnastica dolce, lo *stretching*, lo *yoga*, le camminate o i balli di gruppo, contribuiscono in modo significativo alla salute fisica, migliorando la flessibilità, l'equilibrio e prevenendo il rischio di cadute, mentre le passeggiate quotidiane all'aria aperta, anche per brevi tratti, apportano benefici sul piano cardiovascolare e sull'umore.

Un ruolo importante è svolto anche dalle **attività ludiche** e di **stimolazione cognitiva**, come i giochi da tavolo e di carte – scacchi, dama, *memory*, cruciverba, *rebus*, *sudoku*, tombola – che aiutano a mantenere la mente attiva, allenano la memoria e favoriscono momenti di convivialità. Le attività intergenerazionali, che coinvolgono i più giovani, attraverso laboratori o forme di tutoraggio, contribuiscono a rafforzare i legami affettivi e a superare stereotipi generazionali, mentre l'uso consapevole della tecnologia, ad esempio, tramite videogiochi o giochi *online*, può rappresentare un'opportunità di svago e di connessione con familiari e amici lontani. Anche l'alfabetizzazione digitale, in tal senso, assume un ruolo strategico per l'autonomia e l'inclusione dei residenti meno esperti.

Ulteriori occasioni di incontro e partecipazione sono offerte dagli **eventi comunitari** e dalle **celebrazioni collettive**, come cene condivise, feste stagionali o iniziative di quartiere, che rafforzano il senso di appartenenza e promuovono l'integrazione con il territorio. Accanto alle attività organizzate, rivestono un'importanza particolare anche i **momenti informali e spontanei**, come i caffè comunitari, le merende condivise o le conversazioni quotidiane, che, spesso, si rivelano le esperienze più autentiche di costruzione dei legami e di contrasto alla solitudine. In alcuni contesti, è possibile prevedere anche attività terapeutico-relazionali, svolte in collaborazione con operatori sociosanitari o psicologi di comunità, come percorsi di reminiscenza, *mindfulness*, stimolazione cognitiva o *pet therapy*, che integrano benessere emotivo, cura e relazione d'aiuto.

Per garantire la continuità, la varietà e l'efficacia di questo ecosistema di attività, è importante prevedere il coordinamento da parte di figure dedicate, come **facilitatori di comunità** o **educatori sociali**, capaci di stimolare il protagonismo dei residenti, valorizzare la partecipazione attiva e monitorare l'andamento delle iniziative. Solo attraverso un accompagnamento attento e competente sarà possibile costruire un ambiente realmente inclusivo, accogliente e dinamico, in cui la socialità e il benessere psicosociale diventino parte integrante dell'abitare condiviso e dell'esperienza quotidiana di ciascun residente.

Dall'attuazione degli interventi previsti nel presente documento non derivano nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica. Le Amministrazioni competenti provvedono avvalendosi delle risorse umane, strumentali e finanziarie già previste a legislazione vigente.

* * * * *