



## Le persone LGBTI e il cohousing intergenerazionale



[www.arcigay.it](http://www.arcigay.it)

# Le persone LGBTI e il cohousing intergenerazionale

Un modello abitativo per ridurre i rischi di isolamento  
ed esclusione sociale

A cura di **Enrico Bramerini** e **Michele Dorigotti** (Elea)

**Progetto: SILVER RAINBOW - Azioni multilivello per l'invecchiamento positivo della popolazione anziana LGBTI, il contrasto alle solitudini involontarie, il dialogo intergenerazionale e la promozione dell'accoglienza e della visibilità in contesti non LGBTI**

Realizzato con il finanziamento concesso dal Ministero del lavoro e delle politiche sociali per l'annualità 2017 a valere sul Fondo per il finanziamento di progetti e attività di interesse generale nel terzo settore di cui all'art. 72 del decreto legislativo n. 117/2017.

A cura di: Arcigay

# Indice

Prefazione	pag. 7
Introduzione	pag. 9
Un modello innovativo di abitare per persone LGBTI nella terza e quarta età (e non solo)	pag. 12
<hr/>	
<i>Cohousing, invecchiamento attivo e innovazione sociale</i>	
<i>Cohousing e Secondo welfare</i>	
<i>Cohousing ed economia di condivisione</i>	
<i>Cohousing e partecipazione pubblico-privato</i>	
<i>Il cohousing e la comunità LGBTI</i>	
<i>Fare comunità nell'epoca post Covid-19</i>	
<hr/>	
Esperienze di cohousing intergenerazionale di riferimento in Italia e in Europa	pag. 22
<hr/>	
<i>Il cohousing: una breve storia</i>	
<i>Esperienze di cohousing in Italia: alcuni casi di riferimento</i>	
<i>Bologna – Porto 15</i>	
<i>Bologna – Il Giardino dei Folli</i>	
<i>Bologna – Salus Space</i>	
<i>San Lazzaro di Savena – Mura San Carlo</i>	
<i>Torino – Condominio solidale di via Gessi</i>	
<i>Torino – Cohousing Numerozero</i>	
<i>Torino – TO Housing</i>	
<i>Trento – Casa alla Vela</i>	
<hr/>	
<i>Esperienze di cohousing LGBTI a Berlino, Amsterdam e Madrid</i>	
<i>Lebensort Vielfalt Charlottenburg a Berlino</i>	
<i>Le iniziative LGBTI ad Amsterdam</i>	
<i>La Fundación 26 de Diciembre e la Residencia Josete Massa a Madrid</i>	

*Gli strumenti amministrativi in mano al cittadino*

*La petizione d'iniziativa popolare: il caso di Rovereto*

*La delibera: i casi di Trento e Bologna*

*Il bando: il caso di Vimercate*

*Oltre il bando: nuovi strumenti da sperimentare*

*Gli elementi normativi adottati dalla Pubblica amministrazione*

*Atto di indirizzo sul cohousing*

*Protocollo di intesa comunale sul cohousing*

*Regolamento urbanistico edilizio (RUE)*

*Edilizia residenziale pubblica*

*Edilizia convenzionata*

*Contratti a canone concordato*

*Governo dei beni comuni urbani*

*Miglioramento dello spazio pubblico da parte della società civile*

*Patto di collaborazione con la comunità LGBTI*

*Progetto-pilota a vantaggio della comunità LGBTI*

*I fattori critici di successo e la valutazione del rischio*

*Le opportunità per il cohousing*

*I rischi e le criticità del cohousing*

## Attivare nuove esperienze di cohousing LGBTI a Bologna e Torino

---

pag. 58

*Il progetto Silver Rainbow: l'anziano LGBTI e il cohousing*

*Il processo operativo del cohousing LGBTI*

*Il sistema degli attori per il cohousing LGBTI*

*I soggetti promotori*

*I soggetti realizzatori: gli abitanti*

*I professionisti*

*La Pubblica amministrazione*

*Il ruolo di Arcigay per il cohousing LGBTI*

*Il cohousing LGBTI: gli elementi della sperimentazione*

## Passo dopo passo: strumenti di supporto operativo

---

pag. 67

*Processo operativo del cohousing LGBTI*

*Attori del cohousing LGBTI*

*Roadmap del cohousing LGBTI*

*Cohousing LGBTI Model Canvas*

*Scheda per la mappatura dell'immobile*

## Gli autori: ELEA in breve

---

pag. 73

# Prefazione

In qualità di responsabile nazionale della formazione prima e Presidente Nazionale poi di Arcigay ho avuto l'onore ed il grande privilegio di partecipare dalla fase ideativa al vasto ed articolato complesso di progettualità che ha dato vita a "Silver Rainbow". Dalla fase di scrittura, alle collaborazioni con le molteplici professionalità di attiviste ed attivisti, abbiamo attraversato il processo e la crescita di un percorso progettuale che ci ha condotte e condotti a consapevolezze e sguardi complessivi che hanno superato le aspettative iniziali ripagando il grande lavoro, le passioni e la forza tenace con cui tutte e tutti abbiamo creduto in una sfida nuova per una associazione a forte prevalenza giovanile.

Aver costruito insieme un orizzonte interpretativo che va oltre lo stereotipo ha prodotto una consapevolezza più profonda, non già e non solo dei bisogni eventuali ma anche del valore e della risorsa in sé di un target che si è rivelato incredibilmente ricco di stimoli: la comunità LGBTI che avendo superato la soglia anagrafica, puramente indicativa dei 50 anni, rappresenta una risorsa per il Movimento, troppo spesso trascurata. La nuova visione si è progressivamente strutturata come idea politica e prassi operative nel quotidiano della vita dei nostri comitati territoriali sparsi su tutto il territorio nazionale, facendo fiorire per oltre un anno una serie di iniziative finalizzate alla valorizzazione ed inclusione delle persone ultracinquantenni oltre il desiderio di recuperare le solitudini involontarie, con la convinzione profonda di quanto senza quel contributo specifico, l'azione complessiva dell'agire politico e culturale di Arcigay tutta sia parziale, meno efficace e non rappresentativa del nostro tempo sociale e storico.

La sinergia tra il momento teorico delle personalità del mondo scientifico ed accademico coinvolte nella ricerca ed il lavoro sul campo dei focus groups che partivano da forti radicamenti identitari e di condizione e di target con un campione rappresentativo del territorio nazionale ha prodotto pagine di ricerca e di elaborazioni che definiscono la propria efficacia ben oltre la durata del progetto stesso, divengono materiale a disposizione del nostro tempo in un campo ancora piuttosto sprovvisto di contributi sistematici e ricerche-analisi sistematiche.

Lo stimolante materiale nato dalla ricerca-analisi è stato metabolizzato dai successivi segmenti di progetto e reso fruibile dalla intera associazione attraverso il coinvolgimento del Gruppo Nazionale della Formazione che nella sistematizzazione e nella definizione degli interventi formativi ha prodotto una risonanza capillare sui territori che, anche in questo caso, diffonde un'eco ampia che supera la durata stessa del progetto ed ha una ricaduta signifi-

cativa nella struttura stessa delle attività future dei comitati territoriali di Arcigay, con gruppi tematici, attività specifiche, nuovi tessuti di relazioni umane e politiche sul terreno delle inclusioni proattive transgenerazionali.

Questo è il terreno su cui si fonda la progettualità del cohousing a partire dalla rifondazione di un orizzonte di comunità nuova ed arricchita, un processo tridimensionale che arriva alla fattuale oggettualità del risultato attraverso una solida precognizione e disposizione delle premesse in termini di pensieri, prassi ed azioni, col tramite della diffusione orizzontale e capillare a suggellare il presupposto di un piano comune alle generazioni coinvolte su cui spendere gli strumenti operativi messi a disposizione dal progetto stesso.

Tali strumenti si rivelano di straordinaria importanza nel passaggio alle azioni concrete di cohousing, della sua progettazione, del superamento delle difficoltà connesse al processo, sia di ordine materiale e oggettivo che cultural personale e soggettivo.

In questa prefazione che, confesso, assume per me che scrivo il valore di diario di bordo di un percorso straordinario e straordinariamente avvincente, avrei dovuto utilizzare tutte queste righe per ringraziare tutte e tutti coloro che hanno reso ciò possibile con menti e cuori, braccia e talenti, ben oltre il volontariato e talvolta la stanchezza. Che questo breve passaggio renda giustizia a voi tutte e tutti, i vostri nomi in questo momento sono percorsi dalla mia memoria con grande affetto e riconoscenza.

Arcigay ringrazia le amministrazioni comunali di Bologna e Torino, gli uffici coinvolti e le persone che hanno collaborato sostenendo la realizzazione delle azioni di formazione agli operatori e lo studio delle opportunità locali per l'avvio di esperienze di cohousing intergenerazionale LGBTI. Grazie ai territori di Bari, Bologna, Caserta, Genova, Milano, Padova, Palermo, Pesaro, Reggio Calabria, Roma, Siena, Torino, Trento, Udine che hanno partecipato alla co-progettazione dal basso di pratiche di incontro, confronto e sviluppo eterogeneo e intergenerazionale.

Buona lettura!

Luciano Lopopolo  
*Presidente Arcigay Nazionale*

# Introduzione

Arcigay Associazione di Promozione Sociale, in partenariato con Arci Pesca FISA, è capofila del progetto "SILVER RAINBOW: Azioni multilivello per l'invecchiamento positivo della popolazione anziana LGBTI, il contrasto alle solitudini involontarie, il dialogo intergenerazionale e la promozione dell'accoglienza e della visibilità in contesti non LGBTI", finanziato dal Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali ai sensi dell'articolo 72 del decreto legislativo 3 luglio 2017, n. 117 - anno 2017.

Il progetto persegue il contrasto alle solitudini involontarie e l'empowerment delle persone LGBTI anziane, in un'ottica programmatica di intervento di lungo periodo nell'ambito della terza (over 60) e quarta età (over 75). Il processo di invecchiamento è di per sé una condizione che porta gli individui ad un periodo della vita nel quale si è maggiormente a rischio di invisibilità, solitudine involontaria ed esclusione sociale. La terza e quarta età LGBTI è questione ancora più complessa e relativamente nuova, che va affrontata su più livelli.

Oggi le persone LGBTI senior sono tendenzialmente invisibili e la solitudine involontaria per l'anziano LGBTI è dunque un rischio concreto e duplice: in ragione dell'età ed anche dell'orientamento sessuale e dell'identità di genere. Da una parte lo stigma sull'invecchiamento ha un peso rilevante nella comunità e nella cultura LGBTI, ed è un tema con cui già i grandi adulti over 50, che si avviano verso la terza età della vita, devono fare i conti. Dall'altra, la specificità LGBTI presenta elementi molteplici di rischio, o quantomeno di sfida, che cambiano fisionomia in base alla maggiore o minore visibilità delle persone, e a cui si aggiunge la fragilità potenziale di un supporto sociale che in Italia si basa spesso sui legami familiari di sangue, destinati a scemare per la persona anziana LGBTI senza discendenti.

Le persone LGBTI si trovano prive di modelli di riferimento riguardo all'invecchiare bene, per quanto esistano esperienze che affrontano per esempio il tema dell'abitare della terza e quarta età guardando al cohousing intergenerazionale o a modelli similari. E del resto l'anziano LGBTI già oggi mette in campo risorse per far fronte al cambiamento, ma non sono note ai più.

L'idea del progetto è di affrontare questa invisibilità e contrastare le solitudini involontarie con alcune azioni specifiche da più punti di vista e a più livelli territoriali, uno nazionale e uno locale nei territori di Bologna e Torino. Obiettivo generale del progetto è dunque la riduzione della discriminazione nei confronti della persona anziana LGBTI grazie alla sperimentazione di pratiche di dialogo intergenerazionale e lo studio di forme innovative di abitare a suo beneficio. I suoi obiettivi specifici sono:

1. incrementare le conoscenze sui bisogni delle persone anziane LGBTI;
2. aumentare le competenze dei caregivers in senso lato e delle organizzazioni che lavorano sull'invecchiamento attivo in favore della persona anziana LGBTI;
3. ridurre il gap generazionale tra anziani e anziane LGBTI e la comunità LGBTI più giovane;
4. definire un modello innovativo di housing per la persona anziana LGBTI.

Il presente volume è stato preceduto da altre due attività di ricerca sociale: la prima azione è stata la pubblicazione del sondaggio online – dal titolo "Gli anni che passano", a cura del dott. Raffaele Lelleri, sociologo e responsabile scientifico della ricerca – che trattava i temi della visibilità personale e sociale, dell'appartenenza e della partecipazione, della salute e del benessere, delle discriminazioni e delle vittimizzazione, delle reti di aiuto presenti e future, dei vissuti in rapporto al proprio invecchiare e del co-housing; la seconda azione di ricerca, realizzata tra febbraio e aprile 2019, è consistita in sei focus group, organizzati in sei diverse città (Padova, Napoli, Roma, Milano, Torino e Bologna) e aperti a rappresentanti della comunità LGBTI di età non inferiore a 50 anni e che hanno coinvolto in tutto 61 persone. I focus group sono una modalità di intervista collettiva, della durata di circa 2 ore, facilitata da un conduttore, in questo caso la dottorella Ilaria Iseppato, PhD in Sociologia, che ha avuto il ruolo di proporre stimoli e quesiti utili alla riflessione rispetto alle tematiche oggetto di indagine, agevolando la discussione ed il confronto, raccolti nel report da lei curato.

Questo elaborato di ricerca indaga l'ultimo obiettivo progettuale centrando l'attenzione su un modello innovativo e sperimentabile di "abitare collaborativo": un percorso volto a sviluppare il "senso di comunità LGBTI" con le persone nella terza e quarta età della vita, così da sopprimere al ridotto supporto sociale di tipo familiare grazie alla creazione di condizioni di collaborazione attiva fra anziani LGBTI, insieme al coinvolgimento intergenerazionale di soggetti di altre fasce d'età. L'auspicio è di costruire un modello che risponda ai bisogni tipici della terza e quarta età LGBTI, e riduca pure i rischi legati all'isolamento e alla perdita di autosufficienza.

La ricerca svolta si è articolata nelle seguenti azioni, interconnesse tra loro:

- una rassegna delle esperienze in ambito LGBTI italiane ed europee sul cohousing in generale e in particolare sul "cohousing intergenerazionale";
- uno studio dei vincoli e delle opportunità attraverso l'esame degli elementi normativi, amministrativi e di sostenibilità negli specifici contesti amministrativi di Bologna e Torino;
- la redazione di linee-guida condivise per la gestione di uno spazio abitativo di "cohousing intergenerazionale" in un'ottica di welfare generativo e di comunità, anche attraverso lo studio di possibili applicazioni nel contesto territoriale locale (individuazione di strutture adeguate, infrastrutture necessarie, possibili risorse private, ecc.);
- la definizione di azioni propedeutiche ad una implementazione concreta post-progetto.

Il testo che segue dettaglia questi temi.

# Un modello innovativo di abitare per persone lgbti nella terza e quarta età (e non solo)

"Il cohousing è nato come risposta innovativa e di base ad alcuni bisogni specifici delle società nord-occidentali, dove l'affermazione del sistema neoliberale ha visto, insieme alla dissoluzione della rete familiare e parentale tradizionale, la drastica riduzione dei servizi e del welfare. [...] Da qui la necessità di una struttura, come appunto il cohousing, in grado di sostituire almeno in parte i servizi, l'affettività e la socialità un tempo assicurate dalla famiglia di origine". Così la definizione sintetica che ne dà Matthieu Lietaert in uno studio che è ancora attuale per conoscere la dinamica del fenomeno (Cohousing e condomini solidali, Firenze, Terra Nuova Edizioni, 2007).

Se nel mondo preindustriali si viveva in villaggi dove, tra la gente, esistevano legami molto forti, l'approccio del coabitare nei contesti urbani della modernità è una risposta al bisogno antico di ricreare il senso d'appartenenza a un luogo e ad una comunità.

Il senior cohousing, in particolare, risponde ai grandi cambiamenti demografici, economici e tecnologici dell'era in cui viviamo e alle conseguenze che si riflettono sulla popolazione dei paesi nordoccidentali, la quale vive più a lungo, invecchia in salute ed è alla ricerca di alternative all'attuale modo di abitare. In città gli individui spesso vivono distanti sia dalla famiglia di origine che da quella acquisita, e le forme tradizionali di supporto sociale ed economico non appartengono più ad una buona parte della popolazione che si avvia verso la terza età.

Il senior cohousing offre un antidoto all'isolamento e favorisce l'invecchiamento attivo.

Anche se aiutati in ogni fase progettuale, le persone che scelgono di intraprendere la via del senior cohousing vengono investite di responsabilità non indifferenti. Il fatto che tale carico venga condiviso con persone coetanee ne facilita l'accettazione ed è già un primo passo verso la creazione di una comunità che, in futuro, dovrà condividere spazi e decisioni comuni. La costruzione di un senso di fiducia reciproca è necessaria, ed è per questo che il gruppo ideatore deve conoscersi prima della coabitazione. Ciò è fondamentale poiché facilita la gestione di quei conflitti che possono presentarsi durante la vita in comunità. Condividere interessi, accettare lo spirito collettivo e preferire l'interazione piuttosto che l'isolamento sono alla base di una buona riuscita del senior cohousing.

## > Cohousing, invecchiamento attivo e innovazione sociale

L'invecchiamento della popolazione non è un tema nuovo e con l'espressione "invecchiamento attivo" si intende un concetto che ha molteplici dimensioni. Per "successful ageing" i gerontologi intendono la capacità di restare fisicamente e psicologicamente autonomi, di vivere senza dover essere accuditi o supportati nelle circostanze della vita quotidiana, ma anche di mantenersi attivi nelle relazioni sociali, nelle attività culturali, sportive e ricreative, nello studio e nel lavoro. È da notare come nei paesi dell'Europa del Nord (in particolare Finlandia, Danimarca e Olanda) esistano forme di "pensionamento flessibile e graduale", una sorta di "transizione lavorativa" per la terza età, mentre in Italia l'uscita dal mondo del lavoro avviene in modo forzoso e repentino, sulla base di un calcolo contabile e in omaggio ad una filosofia economica che guarda la sola maturazione del diritto al trattamento pensionistico.

Nel nostro Paese i luoghi dove vengono prevalentemente attuate le politiche dell'invecchiamento sono, da una parte, le Residenze sanitarie assistenziali e, dall'altra, i servizi domiciliari, concepiti a supporto delle famiglie che devono affrontare la situazione di congiunti in condizioni di non autosufficienza relativa. Si tratta in entrambi i casi di soluzioni che hanno costi elevati sia per l'Amministrazione pubblica che per i privati.

Osservando le relazioni di vicinato, si scopre che è proprio nel circuito del "lavoro di cura" che gli anziani giocano un ruolo, sia come attori che come fruitori. Infatti, se il successo di un buon percorso di invecchiamento è in rapporto alla capacità di evitare la dipendenza, allora è importante la relazione con amici e vicini di casa, la cui frequentazione consolidata nel tempo consente uno scambio reciproco di assistenza e supporto: è il "prendersi cura" informale, che non viene delegato ad una persona estranea (una badante con cui magari l'anziano non riesce a comunicare anche per diversità linguistiche) e che così non diventa fonte di frustrazione e depressione quando, per varie ragioni, non può essere fornito dai familiari.

Alla luce di ciò, diventa comprensibile il successo che il cohousing per anziani sta avendo nel Nord-Europa e in Nord-America. Questa nuova modalità abitativa è sempre più praticata proprio per la sua capacità di risolvere i molteplici problemi connessi all'invecchiamento e compensare l'inadeguatezza, sempre più evidente, dei sistemi di welfare nazionali nel provvedere alla soddisfazione di bisogni crescenti con risorse decrescenti.

Per sintetizzare la situazione con le parole di Charles Durrett, uno degli esponenti più accreditati in ambito internazionale sul tema, "il senior cohousing offre agli anziani il modo più

pratico, economico ed interessante per mantenersi attivi e in buona salute fisica, mentale, emotiva e spirituale" (The Senior Cohousing Handbook: A Community Approach to Independent Living, Gabriola Island [British Columbia], New Society Publishers, 2009).

## > Cohousing e Secondo welfare

Gli attori coinvolti nella produzione sociale del welfare sono lo Stato, il mercato, il Terzo settore e la società civile, i quali oggi sono tutti attraversati dalla stessa crisi e sottoposti a sfide simili, che reclamano un nuovo equilibrio tra queste sfere nella forma di un modello di welfare rinnovato e sostenibile. La soluzione richiede che si superi la separazione fra questi quattro attori e pure i rapporti bidirezionali fra lo Stato e ciascuno degli altri, e si vada verso soluzioni partecipate, frutto di collaborazione reciproca: stakeholders diversi fanno rete e insieme producono programmi e iniziative, contraddistinte dalla condivisione di risorse finanziarie e progettuali.

Il Secondo welfare scaturisce proprio da questa più stretta collaborazione fra Stato, mercato, privato sociale e cittadini, che collaborano per produrre in modo sinergico soluzioni e risposte per il benessere di individui e famiglie, ossia dei destinatari degli interventi. Nel nuovo modello il welfare pubblico conserva la sua funzione redistributiva di base, ma viene integrato quando vi sono domande non soddisfatte di tutela e di servizi alla persona o alle famiglie. Ciò contribuisce ad alleggerire il soggetto pubblico dalle molteplici pressioni attuali. La sussidiarietà si svolge con la delega di poteri e responsabilità dal centro alla periferia e, soprattutto, dal soggetto pubblico ai corpi intermedi della società.

Con questo trasferimento di funzioni ai privati l'attore pubblico risulta alleviato, per quanto possibile in determinate condizioni, dal peso delle pressioni sociali, e gli attori privati, di converso, vedono valorizzate le proprie iniziative grazie all'integrazione con le strategie pubbliche di welfare.

Osservato dalla particolare angolatura del Secondo welfare, il senior cohousing si presta ad esserne incluso come espressione strumentale se si realizzano due condizioni essenziali:

- acquista rilievo la dimensione sociale dell'iniziativa abitativa, evidente nella prassi del coinvolgimento diretto e attivo dei futuri residenti durante la fase di progettazione e realizzazione, così come nella gestione successiva;

- viene fatto ricorso ad una partnership pubblicoprivato (PPP) per lo sviluppo del progetto, in modo che l'iniziativa privata non si sostituisca semplicemente a quella pubblica, ma si aggiunga a quest'ultima nel quadro di un programma che ne contempla l'integrazione.

## > Cohousing ed economia di condivisione

L'innovazione sociale che caratterizza la progettazione e la gestione di servizi per la longevità attiva sottende le logiche di un nuovo modello economico di riferimento, che va emergendo con sempre maggiore evidenza e capacità di critica sociale: è la "sharing economy".

L'"economia collaborativa" è una concezione di economia sostenibile che supera i modelli tradizionali di scambio e redistribuzione, e concepisce l'uso in condivisione di beni, servizi, spazio, tempo, informazioni e competenze. Si tratta di un fenomeno internazionale, che già aveva trovato radici in Italia nella tradizione dell'"economia civile" e che vede nel cohousing una delle forme possibili di utilizzo condiviso di risorse. Quelle forme di cohousing sviluppate secondo le logiche di una comunità intenzionale – in cui residenti condividono non solo degli spazi o anche dei servizi, ma un sistema di convinzioni e di pratiche – introducono nella coabitazione nuove prassi di produzione e di consumo, di vita e di lavoro basate proprio sulle logiche del riuso e della condivisione sostenute dalla sharing economy.

Oltre alla condivisione in senso stretto, questa estesa comunità di pratiche sta oggi sperimentando anche il "bartering", ovvero il baratto tra privati ed anche tra aziende, il "crowding" con iniziative come il crowdsourcing e crowdfunding, ma anche il "making", cioè l'autoproduzione dall'hobbismo alla fabbricazione digitale tipo "fablab". Parallelamente, si va affacciando la visione di imprese che agiscono e si organizzano in maniera sociale, ecologica, democratica e solidale, in una dimensione collettiva di tutela del bene comune: si inizia a parlare infatti di "bilanci del bene comune". Questa varietà di esperienze contamina vari ambiti della vita socioeconomica come il turismo, la mobilità, la produzione e il consumo di energia, l'alimentazione, il design, l'educazione e la finanza, con numeri in crescita rilevante quanto all'entità degli individui, dei gruppi e delle organizzazioni coinvolti, come pure degli affari realizzati. La sua crescita è iniziata alla fine dello scorso decennio con l'avvio della crisi globale ed è dovuta proprio alla scarsità e/o alla dissipazione delle risorse sperimentata in modo sempre più accentuato in questi ultimi anni.

Il fenomeno sembra essere costituito da alcuni elementi fondamentali: una componente tecnologica (l'utilizzo intensivo dei social media), una sociale (la fiducia negli sconosciuti) ed una ideologica (la convinzione dei suoi promotori di essere innovativi e in qualche modo rivoluzionari). Non va sottovalutato l'aspetto normativo, poiché la natura innovativa e complessa della sharing economy richiede un adeguamento del contesto giuridico, regolamentare e istituzionale per consentirne l'impianto e lo sviluppo.

Risulta evidente come le conseguenze dell'economia collaborativa riguardino non solo lo sviluppo di nuovi modelli di business, ma anche l'adozione di un nuovo schema dei servizi, al quale corrisponde anche il modello del cohousing.

## > Cohousing e partecipazione pubblico-privato

Il cohousing, quando si realizza nell'ambito della partecipazione pubblico-privato (PPP) corrisponde a una forma di forte innovazione sociale. Le iniziative che avvia e i risultati che ottiene danno una risposta a bisogni emergenti delle persone e delle comunità attraverso nuove modalità di collaborazione fra attori sociali e nuovi schemi d'azione.

Una sfida, quella dell'innovazione sociale, da raccogliere e da giocare su due livelli: quello della realizzazione di soluzioni abitative non convenzionali, idonee a rispondere alle esigenze di abitanti che non dispongono dei mezzi sufficienti ad accedere al mercato immobiliare o delle locazioni, valorizzando al contempo la loro maggiore disponibilità alla socializzazione e alla condivisione di beni e spazi comuni (cohousing); quello della sperimentazione di nuove forme di partnership sociali tra soggetti pubblici, imprese profit, non profit e fondazioni (di origine bancaria, d'impresa, di famiglia e di comunità) al fine di potenziare le opportunità di investimento in opere di rilevanza sociale, dando così nuova linfa alle politiche per la casa.

Questa sfida è ancora più impattante se si considera coloro che nel 2025 saranno gli "over 65": una generazione molto più numerosa dell'attuale, secondo le stime della Commissione europea, che merita di essere orientata fin d'ora alle logiche dell'invecchiare bene perché corrispondono ad un investimento sociale con importanti ricadute sulla collettività nel suo insieme.

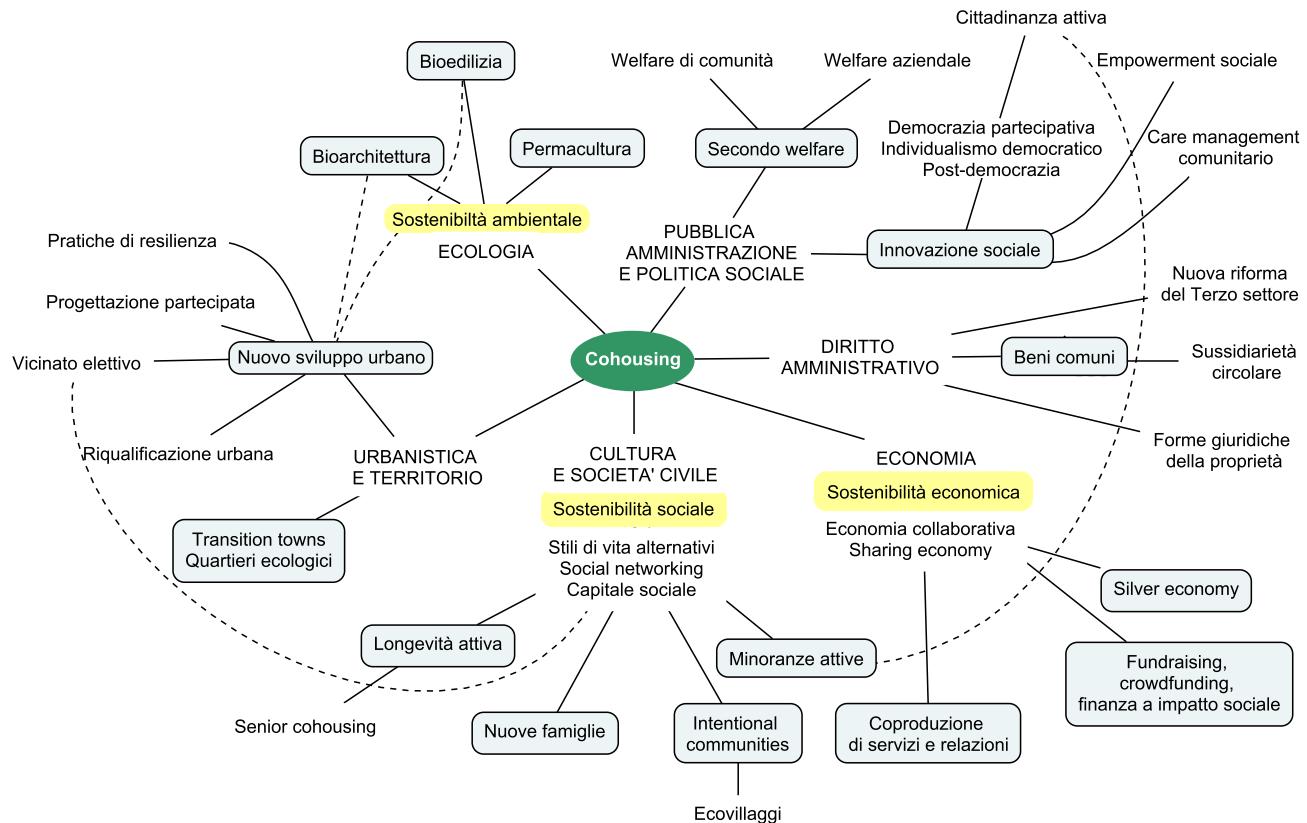
Sono proprio gli elementi caratterizzanti del cohousing a farne non solo una soluzione abitativa, ma anche uno strumento idoneo a rispondere alle criticità economiche con cui, in particolar modo giovani ed anziani si trovano a dover fare i conti. Inoltre, si va estendendo sempre più la consapevolezza che potrebbero beneficiarne anche gli adulti (genitori separati, persone che perdono il posto di lavoro ecc.) alle prese con una crisi economica e sociale di proporzioni ancora non ben definite e senz'altro, per il momento, sottostimate. Innovare nel sociale vuol dire avere oggi una visione di medio-lungo periodo che prenda definitivamente atto delle numerose criticità da gestire senza indugiare.

Nella realizzazione di questi nuovi modelli di partnership pubblico-privata è fondamentale l'individuazione degli interessi specifici di ciascun soggetto nella scelta di investire nel cohousing:

- il soggetto pubblico è un fornitore di beni e servizi: è chiamato a partecipare alla partnership impegnandosi nel recupero del proprio patrimonio immobiliare degradato o in disuso, ovvero cedendo gratuitamente aree edificabili; inoltre, le istituzioni pubbliche possono mettere a disposizione anche del personale con specifiche competenze giuridiche, amministrative e organizzative utili alla gestione del cohousing nella logica del project management;

- il privato non profit è il primo attore dell'innovazione: propone i progetti di cohousing sia individuando strutture e/o aree pubbliche da recuperare nel tessuto urbano-rurale, che fornendo servizi alla persona flessibili a supporto della conciliazione vita-lavoro;
- il privato profit rappresenta il soggetto finanziatore: sia che si tratti di fondazioni (filantropia sociale) che di "business sociale", è interessato alla partnership per rafforzare la sua immagine nella comunità, dal momento che il cohousing si aprirebbe alla popolazione del territorio secondo una logica di sponsorizzazione o di cause-related marketing per potenziare la propria reputazione presso la clientela, ottenendo un ritorno economico indiretto dell'investimento fatto.

COHOUSING: MAPPA DEI TEMI IN RELAZIONE



© BONIATTI & BRAMERINI, 2018

## > Il cohousing e la comunità LGBTI

Nel quadro così delineato, il cohousing se viene considerato secondo le prospettive che abbiamo descritto – come fattore di promozione dell'invecchiamento attivo secondo le logiche dell'innovazione sociale, come iniziativa di Secondo welfare, come pratica di economie di condivisione e come strumento per sviluppare la partecipazione pubblico-privato – il cohousing rappresenta per la comunità LGBTI un modello innovativo e sperimentabile di percorso abitativo per la terza e quarta età... e non solo.

Si tratta di un modello tutto da costruire per la comunità LGBTI in Italia, in modo che risponda ad alcune questioni tipiche dei suoi membri nella terza e quarta età di vita:

- offrire soluzioni abitative e di cura che non separino la persona LGBTI dalla propria comunità di riferimento;
- attivare quelle risorse che consentano di sopperire alla cura familiare basata sui legami di parentela;
- inserire la persona anziana in percorsi virtuosi di welfare di comunità in cui possa continuare ad invecchiare attivamente.

Cruciale in proposito sarà la promozione di iniziative di cohousing da parte di Arcigay nazionale nei confronti della Pubblica amministrazione. Essa servirà a coinvolgere la comunità LGBTI nell'elaborazione di politiche pubbliche innovative, che coniugano l'abitare con nuovi modelli di welfare e la promozione dell'invecchiamento attivo.

Ciò consentirà ai soggetti LGBTI (sia associativi che individuali) di godere di una forma di legittimazione istituzionale utile a rendere duraturo il confronto con le amministrazioni pubbliche e sedimentare le esperienze fatte, favorendo la trasmissione del sapere e la continuità delle azioni. Ma permetterà anche agli uffici pubblici di accrescere la capacità di fornire un supporto adeguato alle specificità dell'orientamento sessuale e dell'identità di genere proprie dei soggetti LGBTI, migliorando il clima di rispetto e accoglienza, oltre che di competenza e professionalità.

In tal senso, la promozione del cohousing da parte di Arcigay non significherà solo favorire la creazione di servizi sul territorio che innalzeranno la qualità della vita dei propri associati, ma anche co-attivare politiche tese allo sviluppo e al potenziamento della capacità di soggetti a

rischio di discriminazione, che così saranno meglio in grado di tutelare da se stessi i propri diritti e perseguire i propri interessi.

La promozione di iniziative di cohousing potrà avvenire, infatti, affidando ai soggetti interessati la definizione dei propri obiettivi e delle proprie priorità, evitando approcci paternalistici e la destinazione di risorse pubbliche a scopi percepiti come irrilevanti dagli stessi protagonisti; inoltre, si creerà l'opportunità di sviluppare un approccio integrato pubblico-privato che farà vivere un'esperienza di partecipazione sociale a persone a rischio di marginalizzazione.

Dal punto di vista di Arcigay, la promozione di esperienze di cohousing per la comunità LGBTI ricade in tale modo entro il quadro delle più generali iniziative di "capacity building" che possono essere svolte a livello locale (vedi C. D'Ippoliti & A. Schuster [a cura di], DisOrientamenti. Discriminazione ed esclusione sociale delle persone LGBT in Italia, Roma, Armando, 2011). In particolare:

- ascolto, informazione, supporto e counseling psicologico delle persone LGBTI;
- networking fra le persone LGBTI;
- realizzazione di campagne informative e/o di sensibilizzazione;
- organizzazione di attività culturali;
- azioni di advocacy (denuncia di discriminazioni, assistenza legale, organizzazione di manifestazioni di protesta);
- azioni di lobby (collaborazione con il personale politico e amministrativo, e partecipazione alla pianificazione e valutazione dei servizi locali);
- educazione dei giovani (mediante seminari o corsi nelle scuole);
- formazione degli adulti (operatori professionali, forze dell'ordine, personale socio-sanitario, insegnanti, ecc.).

## > Fare comunità nell'epoca post Covid-19

L'emergenza sanitaria ed economica esalta l'azione della società civile ad organizzarsi ed estendere l'applicazione delle formule sociali di mutualità, cooperazione, inclusione e delle sperimentazioni di economie di collaborazione.

Già nel corso dell'emergenza sono emerse esperienze in tal senso, che si sono manifestate al livello microsociale delle relazioni di auto-mutuo-aiuto, al livello mesosociale delle iniziative di assistenza sviluppate da organizzazioni di volontariato, fino al livello macro sociale di collaborazioni in rete tra diversi attori territoriali che hanno interessato emergenti distretti del welfare.

Il cohousing ricade nell'ambito virtuoso delle iniziative attivate dalla società civile e dalle amministrazioni pubbliche più illuminate, perché ben corrisponde, come abbiamo visto, alle logiche emergenti del Secondo welfare e della sharing economy che si vanno affermando nel Paese e che trovano ora maggiore impulso in conseguenza dell'emergenza sanitaria mondiale.

# Esperienze di cohousing intergenerazionale di riferimento in Italia e in Europa

## > Il cohousing: una breve storia

Il cohousing nasce in Danimarca alla fine degli anni Sessanta dello scorso secolo e da lì si diffonde progressivamente in Olanda e Svezia, dove la pubblica amministrazione ne coglie i vantaggi ambientali e le ricadute sociali. Il fenomeno si diffonde in Germania, in Svizzera e nel Regno unito e poi interessa anche il continente americano, dove il cohousing prende piede prima in Canada negli anni Settanta, per poi irradiarsi negli Stati Uniti verso la fine degli anni Ottanta. Questo sviluppo internazionale ha portato ad una crescita continua e cumulata degli insediamenti: intorno al 2015 si contano 54 realtà in Olanda, circa un migliaio in Germania, 19 nel Regno unito e 137 in USA. Dal Duemila anche in Francia emerge un interesse crescente per questo modello abitativo e nel 2014 si registrano già un centinaio di insediamenti attivi.

In Italia la diffusione del fenomeno è tardiva e si avvia nella metà degli anni Duemila. Una recente ricerca condotta da HousingLab (Cohousing. L'arte di vivere insieme, Milano, Altrecognomia, 2018) ha censito 40 casi, di cui 10 ancora in fase progettuale. Gli insediamenti sono ubicati nel Centro-Nord del paese: in Piemonte, Lombardia, Liguria e Trentino il fenomeno si addensa nelle città metropolitane di Torino e Milano, e quindi a Genova e Trento, mentre in Emilia-Romagna e in Toscana è distribuito sulle varie realtà urbane del territorio.

Le residenze contengono da meno di 10 fino a 80 e più unità abitative, in prevalenza bi e trilocali, nel 58% dei casi ottenute ristrutturando edifici esistenti piuttosto che realizzando nuove costruzioni. L'acquisizione dell'immobile o del terreno avviene prevalentemente con l'acquisto, ma si danno casi di ricevimento in concessione e in comodato d'uso, nonché di convenzione con il Comune e di affitto convenzionato.

Nel 59% dei casi il prezzo d'acquisto è risultato inferiore al costo di mercato. La maggioranza dei progetti è finanziata privatamente, utilizzando risorse proprie (32% dei casi) od attingendo a prestiti e mutui (35% dei casi). Si fa ricorso anche a contributi privati (15%), mentre le sovvenzioni di tipo pubblico riguardano una quota residua (12%).

Il soggetto promotore può essere un gruppo di cittadini, la Pubblica amministrazione, una cooperativa edilizia, un consorzio cooperativo, un'associazione, una fondazione, una società privata, un'impresa sociale. In Italia, infatti, le esperienze di cohousing prendono piede grazie all'iniziativa sia di operatori di mercato che di enti pubblici, come pure di attori del Terzo settore ed esponenti della società civile. A sua volta, il soggetto realizzatore può corrispondere alle più varie forme giuridiche: cooperative a proprietà divisa e indivisa, cooperative di abitanti, privati, associazioni di promozione sociale, soggetti pubblici, fondazioni, società di capitali e imprese sociali.

A questi soggetti si aggiunge quell'insieme di professionisti che completano la "filiera degli attori dell'abitare collaborativo", che non è composta solo dagli esperti che presidiano gli aspetti tecnici del processo di progettazione e costruzione – quali architetti, ingegneri edili, geometri, avvocati, notati, commercialisti – ma anche da coloro che si occupano degli aspetti sociali di costituzione, insediamento e mantenimento in vita della "comunità intenzionale" che andrà ad abitare nell'immobile – sono i facilitatori, i sociologi, gli psicologi e i gestori sociali.

Gli utenti si concentrano prevalentemente nella fascia d'età 36-65 anni. Rispetto alle famiglie che risiedono nelle abitazioni tradizionali, le famiglie mononucleari sono sottorappresentate, mentre sono sovrarappresentate le coppie con figli.

Gli spazi comuni, presenti per definizione, sono in prevalenza estesi tra m<sup>2</sup> 100-200 all'interno e più di m<sup>2</sup> 300 all'esterno; nel primo caso sono costituiti da sale multiuso, lavanderie, spazi fai-da-te, sale bimbi, foresterie, palestre, spazi per il coworking, rimesse per biciclette e cucine; nel secondo da terrazze, giardini, parchi e orti condivisi; alcuni di questi spazi sono aperti anche alla fruizione del quartiere con modalità più o meno regolamentate (ciò avviene in oltre l'80% dei casi).

Il 46% delle abitazioni prevede appartamenti specifici per le persone riferibili alle fasce deboli (disabili, disoccupati, rifugiati, persone con figli a carico, anziani, soggetti psichiatrici, ex carcerati). Inoltre, come si va affermando nei paesi nel Nord-Europa, nel 35% dei casi sono presenti anche spazi commerciali come negozi, studi professionali, centri culturali, laboratori, officine, bar e ristoranti, che possono fornire introiti finanziari utili a ridurre i costi di gestione dell'abitare collaborativo.

Oltre agli spazi comuni anche servizi e attività sono condivisi: gruppi di acquisto solidale, laboratori artistici e artigianali, wifi condominiale, banca del tempo, cassa comune e conto

corrente condiviso, portierato, bike sharing, car sharing, corsi sportivi, babysitter e badante condivisa, consegna a domicilio della spesa. Sono vive pratiche di mutuo-auto-aiuto come il prestito di attrezzi e strumenti, le commissioni, l'accompagnamento dei bambini a scuola e l'aiuto economico.

La vita in comunità si esprime nel momento decisivo della presa delle decisioni, che segue il "metodo del consenso" piuttosto che la procedura di votazione a maggioranza.

## > Esperienze di cohousing in Italia: alcuni casi di riferimento

Le differenze tra il nostro Paese e le nazioni del Nord Europa nelle quali il cohousing ha trovato ampio sviluppo sono evidenti. Il ritardo italiano non è dovuto alla diffidenza degli utenti potenziali, il cui interesse è, al contrario, in continua e veloce crescita; quanto piuttosto a questioni normative che coinvolgono la Pubblica amministrazione, sia a livello centrale che locale.

A pesare è anche il modello culturale di famiglia tradizionale e la concezione proprietaria dell'abitazione, che rendono sicuramente difficoltosa la possibilità di sperimentare nuove modalità di abitare. Non è facile immaginare che sulla soglia dei cinquanta anni, nel pieno dell'attività lavorativa e magari con un mutuo ancora da pagare, una persona in Italia abbia la propensione ad immaginare il proprio futuro in una comunità abitativa. È invece questa la sfida che dovrebbe stimolare proprio chi si trova alla soglia della terza età, per prepararsi in tempo ad affrontare un periodo della vita in cui fragilità e disagi rischieranno di diventare ostacoli sempre più difficili da superare quotidianamente.

Un altro problema di rilievo è che non si è generalmente a conoscenza di una soluzione alternativa all'abitare di questo tipo. L'impegno da parte delle istituzioni dovrebbe essere allora quello di far conoscere alla cittadinanza l'esistenza del cohousing. Una promozione seria, che ne evidenziasse sia i vantaggi che il necessario impegno richiesto, potrebbe portare a sviluppi inaspettati.

Con queste problematiche, nel nostro Paese il cohousing ha fatto comunque la sua comparsa – pur se timida – e ha presto un certo avvio, come attesta la "Rete nazionale per il cohousing e l'abitare solidale", l'aggregazione che raccoglie sia le associazioni per lo sviluppo di progetti abitativi comunitari che i gruppi di cohousers.

Anche se non sono iniziative che coinvolgono la comunità LGBTI, alcune esperienze di cohousing si prestano ad essere prese in considerazione come modelli utili di riferimento. Lo facciamo di seguito.

## *Bologna – Porto 15*

**Storia** – Porto 15 è uno dei primi cohousing pubblici in Italia. Con il progetto “Dalla Rete al cohousing”, il Comune di Bologna - Settore Politiche Abitative, ha vinto nel 2009 un consistente finanziamento del Dipartimento della Gioventù della Presidenza del Consiglio dei Ministri per favorire l’autonomia abitativa di ragazzi sotto i 35 anni. La partnership con ASP Città di Bologna ha permesso di individuare l’immobile da destinare al cohousing e di raggiungere il co-finanziamenento necessario alla sua riqualificazione. Nel 2015 ASP Città di Bologna affida la conduzione del processo partecipativo per la costituzione della comunità dei residenti alla società cooperativa Sumisura di Torino e pubblica il bando per la raccolta delle candidature. Nello stesso anno ACER Bologna avvia il cantiere edile. Ad aprile 2016 è stato avviato il percorso di partecipazione con i futuri coabitanti. Il cantiere edile e il cantiere sociale si concludono nell'estate 2017 e i 18 nuclei familiari traslocano nei loro nuovi alloggi nell'autunno dello stesso anno.

**Soggetto promotore** – Progetto promosso dal Comune di Bologna, in partnership con ASP Città di Bologna, cofinanziato dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri Dipartimento della Gioventù e del servizio civile nazionale.

**Progetto architettonico ed esecutivo** – Diverserighesstudio e Azienda Casa Emilia Romagna (ACER) – Bologna.

**Progetto sociale** – Asp Città di Bologna (Aazienda pubblica di Servizi alla Persona) e Cooperativa Sumisura.

**Progetto generale** – 18 appartamenti privati dai 35 ai 56 mq, occupati da 37 abitanti, di cui 29 adulti e 8 bambini, e 100 mq di spazi comuni. Gli spazi comuni sono il luogo preposto alle attività condivise e costituiscono la massima espressione della funzione sociale e di collaborazione della residenza.

**Cantiere sociale** – Tutti i candidati idonei sono stati coinvolti in un processo di creazione di comunità che ha portato all'autoselezione degli attuali residenti. Questo percorso ha inoltre condotto a decidere l'assegnazione degli appartamenti e le destinazioni d'uso delle aree comuni.

**Modello di gestione: sostenibilità sociale e replicabilità** – Gli abitanti si autoorganizzano e si riuniscono in una Assemblea dove vengono prese decisioni sulla convivenza e sugli spazi comuni, nel rispetto dei principi del Regolamento e della Carta dei Valori che sta alla base delle pratiche quotidiane di Porto 15. Il modello di gestione è orientato alla sussidiarietà orizzontale tra Proprietà e Residenti.

**Associazione Porto 15** – L'assemblea dei coabitanti di Porto 15 ha costituito un'associazione di promozione sociale, aperta a chi voglia contribuire a costruire e far crescere il cohousing nella sua dimensione fisica e sociale, in un'ottica di prossimità e di scambio con il quartiere, la città e il territorio.

### *Bologna – Salus Space*

**Progetto** – Il progetto S.A.L.U.S. Space ha vinto il primo bando europeo del Programma U.I.A. (Urban Innovative Actions), scelto con altri 17 tra i 378 proposti. I temi su cui è focalizzato sono l'inclusione sociale di migranti e rifugiati, la povertà urbana, la transizione energetica, lo sviluppo di nuovi posti di lavoro. Il Comune di Bologna è il coordinatore del progetto, ideato e realizzato insieme a 16 partner. Per la sua realizzazione la Commissione Europea ha destinato un finanziamento di 5.000.000 di euro, che proviene dal Fondo Europeo di Sviluppo Regionale tramite l'iniziativa Azioni Urbane Innovative. L'obiettivo generale del progetto, della durata di 3 anni, è l'inserimento nel contesto locale di Salus Space, un centro di ospitalità, lavoro, welfare interculturale e benessere in senso lato. L'intervento interessa l'area e gli immobili dell'ex clinica privata denominata "Villa Salus", da vari anni in stato di abbandono e degrado, e si caratterizza come cantiere per l'innovazione sociale, attraverso un processo di progettazione partecipata (co-design). L'intero processo è sottoposto alla valutazione condivisa con tutti gli attori e i cittadini. Il progetto è accompagnato da una campagna di comunicazione rivolta alla città, che vede coinvolti sia i partner del progetto che la comunità di abitanti del territorio. Con la realizzazione saranno ospitate circa 80 persone, tra le quali famiglie in transizione abitativa, rifugiati o richiedenti asilo. Saranno anche realizzati 12 posti per una attività ricettiva.

**Preparazione** – In questa fase le attività del progetto si svolgono in punti diversi del territorio, intrecciandosi alle altre attività partecipate, organizzate nel Quartiere Savena dalle associazioni nel territorio, con le quali viene consolidata la rete di collaborazione.

**Corsi di formazione** – Nel dicembre 2019 sono stati conclusi i corsi di formazione rivolti a 118 persone tra migranti e rifugiati, volti a creare le competenze necessarie alla futura comunità

di Salus Space. Nei primi mesi del 2020 è programmata una formazione specifica per la creazione di un'impresa sociale, rivolta ad altre 20 persone. Alcuni dei corsi saranno aperti anche ai cittadini.

**Costruzione della comunità** – ASP città di Bologna indirizza un percorso che porta alla definizione della futura comunità degli abitanti di Salus Space, secondo criteri di mix sociale, sostenibilità e motivazione. La futura comunità sarà "mista" per età, origini e status sociale, composta da persone singole e nuclei familiari, studenti, lavoratori, rifugiati. I partecipanti sono chiamati contribuire al progetto Salus Space sia in termini economici, con locazioni a canone calmierato, che di motivazione, con il coinvolgimento in un'esperienza di vita di comunità fatto di energie, tempo, talenti e passioni. Saranno definiti la Carta dei valori e il Regolamento di comunità con il coinvolgimento dei partner di progetto, dei cittadini e dei possibili futuri abitanti.

**Redazione partecipata** – Il comitato di redazione, formato da alcuni cittadini del quartiere coordinati da un professionista della comunicazione, cura il blog dedicato al progetto. Il gruppo è aperto al contributo di persone interessate.

**Gruppo di valutazione** – Si incontra periodicamente un gruppo formato da valutatori professionisti e cittadini che insieme accompagnano i partner del progetto per garantire il raggiungimento dei risultati previsti, la loro efficacia, qualità e sostenibilità nel tempo.

**Think tank** – Un gruppo di lavoro appositamente costituito riflette sull'innovazione sociale e l'idea di comunità, e cerca anche di costruire soluzioni possibili e innovative di accoglienza e di ospitalità basate sul modello di inclusione sociale attiva. Il Think Tank è gestito dall'Istituzione per l'inclusione sociale e comunitaria del Comune di Bologna, in collaborazione con il DAMSLab – Dipartimento delle Arti della Università di Bologna.

**Cantiere** – Oltre alla sistemazione urbanistica dell'intera area sono previsti interventi di ri-strutturazione di edifici e la costruzione di nuove strutture fisse e temporanee, insieme ai lavori che riguardano l'edificio polifunzionale.

**Sperimentazione** – Il progetto vuole creare un modello replicabile ed esportabile in altre città italiane ed europee. Per questo affronta la sfida della sostenibilità economica e della gestione pubblica-privata, con un ruolo attivo svolto dagli abitanti del territorio. Nella fase di sperimentazione sono previsti l'insediamento dei nuovi servizi ospitati nella palazzina storica e all'interno dei fabbricati temporanei, la costituzione del primo nucleo di abitanti degli appartamen-

ti disponibili e l'avvio delle iniziative sociali e culturali compartecipate dalla cittadinanza.

**Obiettivo finale** – L'obiettivo finale è creare un polo di servizi di prossimità, che verrà raggiunto con l'inaugurazione dell'edificio polifunzionale in cui saranno ospitati il ristorante multietnico, i laboratori artistici e artigianali e il teatro. Nella fase conclusiva saranno raccolti i risultati della sperimentazione e verrà avviata la gestione vera e propria, che si realizzerà attraverso una procedura ad evidenza pubblica per l'affidamento di servizi. Rimarrà centrale il ruolo degli abitanti del territorio, attraverso forme organizzative che saranno oggetto di studio e di verifica, dall'associazione di promozione sociale all'impresa sociale di comunità.

### *San Lazzaro di Savena – Mura San Carlo*

**Progetto e storia** – Mura San Carlo è un progetto di cohousing "dal basso", avviato nel 2008 da un gruppo di persone che condividevano l'ideale ecologista. Nel 2009 nasce così l'associazione "È/ co-housing" che fin dall'inizio si impegna nella promozione di progetti di cohousing nella provincia di Bologna e nella divulgazione di questo modo di abitare solidale. Lo Studio Tamassociati sviluppa a San Lazzaro di Savena (Bologna) un nuovo "social building" realizzato in legno, mettendo insieme finalità sociali e innovazione tecnologica. Dodici famiglie sono i cohousers. Dal 2015 il cohousing Mura San Carlo inizia a ospitare le prime famiglie coinvolte nel progetto.

**Costi** – La convenzione PICA – L. R. 47/78 consente la riduzione dei costi rispetto ai valori di mercato.

**Strategia e design** – L'edificio insiste su un lotto di 2.000 mq ed è frutto di una ristrutturazione; il lotto era occupato da un edificio di qualità scadente che è stato demolito e ricostruito seguendo un processo virtuoso di rigenerazione urbana. Le famiglie e l'impresa di costruzione hanno lavorato come un "gruppo d'acquisto" e così hanno ottimizzato i passaggi necessari alla progettazione e costruzione, creando vantaggi in termini di costi, tempi, gestione dei lavori e risultati.

**Programma e funzioni** – Il risultato del lavoro è una combinazione di appartamenti privati e spazi e servizi comuni, da usare per attività di gruppo ma anche aperti alla comunità circostante. Fra questi una sala comune, una dispensa per gli acquisti di gruppo, una biblioteca, una lavanderia, un'officina, spazi verdi comuni e un orto condiviso.

**Sostenibilità ambientale, economica e sociale** – La realizzazione consiste in una soluzione prefabbricata in legno: un edificio di 4 piani interamente realizzato in X-lam (legno lamellare).

L'impiantistica ha ottenuto una certificazione energetica di classe A. La costruzione ha un tetto fotovoltaico capace di produrre 20 kW per riscaldamento e climatizzazione. L'accordo con la municipalità ha portato a una riduzione dei costi pari al 39% e alla rivitalizzazione di una parte del parco pubblico adiacente al lotto.

### *Torino – Condominio solidale di via Gessi*

Il condominio solidale di via Gessi è costituito da trenta minialloggi: 18 sono abitati da anziani inseriti nell'edilizia residenziale pubblica, 8 sono per madri, donne e giovani di entrambi i sessi, e 4 per le famiglie affidatarie, che accompagnano e affiancano durante il periodo di permanenza in condominio gli ospiti temporanei. Una parte dello stabile è destinata ai servizi comuni. Il progetto è finalizzato alla promozione di un modello di convivenza basato sulla solidarietà e sul reciproco aiuto tra generazioni ed è stato affidato in concessione per sei anni, tramite apposito bando pubblico, dalla Città di Torino all'Associazione giovanile salesiana.

Si tratta di un cohousing di tipo misto, che intende rispondere in modo originale ai bisogni abitativi dei cittadini che vi risiedono, definirsi quale modello di convivenza replicabile e affrontare con un nuovo approccio sia la risposta al disagio abitativo sia i rapporti di prossimità e vicinato mediante il sostegno reciproco e la partecipazione ad attività di socializzazione.

L'obiettivo finale del Condominio solidale è il conseguimento della definitiva autonomia dei cittadini che abitano in via temporanea negli alloggi, consolidandosi nella funzione di nodo di una rete solidaristica che interessa il territorio. Per il conseguimento di questi fini è necessaria la partecipazione degli attori che concorrono al sistema integrato dei servizi insieme all'associazione concessionaria.

Gli abitanti del condominio appartengono alla seguente tipologia:

- anziani, soli o in coppia, che abitano in qualità di assegnatari in via definitiva nei 18 alloggi, in base alla L.R. 46/95 e s.m.i.;
- nuclei composti da madri con figli minori, donne sole, giovani di entrambi i sessi in età compresa fra 16 e 32 anni, provenienti da percorsi in strutture residenziali o affidamenti residenziali. Tali cittadini abitano temporaneamente in 8 alloggi, quale soluzione abitativa intermedia per il tempo necessario al superamento delle condizioni di temporanea fragilità ed al conseguimento della definitiva autonomia. Essi, inoltre, non sono portatori di problematiche sociali

o sanitarie che li rendano a rischio di esclusione sociale e devono pertanto avere buone capacità relazionali, adeguate abilità sociali, orientamento all'assunzione di responsabilità;

- nuclei familiari o persone singole, aderenti all'Associazione assegnataria della gestione del Condomino, che abitano in 4 alloggi per tutto il periodo di durata della concessione.

L'associazione concessionaria è impegnata nel governo degli aspetti organizzativi, gestionali e amministrativi dell'intrapresa, insieme alla cura della relazione con la Fondazione Compagnia di San Paolo (per intraprendere iniziative di fund raising) e con il Comune di Torino (per la messa a disposizione degli alloggi e dei servizi sociali).

### *Torino – Cohousing Numerozero*

Nel quartiere popolare torinese di Porta Palazzo è nato nel 2011 il cohousing Numeroze-ro, derivato dalla ristrutturazione di una palazzina di due piani. Si tratta di otto unità abitative con dimensionamenti che vanno dai 45 ai 110 metri quadrati, cui si aggiungono gli spazi comuni, che ospitano single nella loro terza età, famiglie con bambini e giovani coppie.

Interessante è la destinazione di un appartamento all'ospitalità commerciale con la formula del bed & breakfast, così da introdurre una voce di entrata nel conto economico dell'intrapresa, ad emulazione del modello di "social business" proprio del cohousing nord-europeo.

### *Torino – TO Housing*

**Progetto** – TO Housing è un'esperienza di cohousing temporaneo a Torino, che accoglie persone LGBTI in condizioni di difficoltà e vulnerabilità. Prima iniziativa con queste caratteristiche in Italia, nasce per rispondere all'emergenza abitativa, ma anche per attivare percorsi di reinserimento sociale, proprio a partire da un bisogno primario e fondamentale come la casa.

**Beneficiari** – Giovani tra i 18 e 26 anni allontanati dalle famiglie di origine a causa del proprio orientamento sessuale, o che sono usciti dalla rete familiare a motivo di episodi di violenza domestica, intolleranza e omofobia. Migranti e rifugiati omosessuali, per i quali emerge la necessità di ospitalità in spazi sicuri e protetti dove poter avviare il percorso di accoglienza e inserimento. Anziani LGBTI in condizione di solitudine, povertà, emarginazione e rottura con le famiglie a causa del loro orientamento sessuale. Persone transessuali e transgender oggetto di discriminazione.

**Ospitalità** – Grazie ad un accordo con ATC (Agenzia Territoriale per la Casa di Torino) il progetto avvia la prima fase con 5 unità abitative a Torino in corso Farini e in via Faà di Bruno, in grado di ospitare fino ad un massimo di 24 persone.

**Network** – Il lavoro in rete con enti pubblici e associazioni del territorio garantisce la segnalazione dei casi e la sviluppo di soluzioni a vantaggio dei beneficiari.

**Formazione** – I momenti di analisi e sviluppo delle competenze degli ospiti vengono curati da esperti del mercato del lavoro che con azioni mirate li accompagnano verso l'autonomia sociale e lavorativa.

**Aggregazione** – Sono previsti momenti conviviali per l'accogliimento del progetto all'interno del quartiere, creando occasioni di scambio tra residenti e vicinato.

**Accesso** – Il servizio è accessibile su segnalazione dei servizi sociali, di enti e realtà dedicati e dei partner del progetto. Un'equipe di accoglienza composta da educatori, psicologi e assistenti sociali esamina le segnalazioni, svolge il primo colloquio e valuta l'accesso degli ospiti. La permanenza media prevista di 8 mesi può essere estesa per completare il percorso di autonomia degli utenti.

### *Trento – Casa alla Vela*

In Trentino è stata recentemente avviata la sperimentazione di un'iniziativa di cohousing, curata dalla cooperativa sociale SAD. La Casa di Vela è una realizzazione che si propone di ospitare, in un edificio di tre piani recentemente ristrutturato, cinque anziani ultra-ottantenni, anche parzialmente autonomi, insieme a sette giovani tra i venti e trent'anni.

Il progetto presenta alcune proprietà di rilievo:

- gli spazi comuni, funzionali alla socializzazione, la conoscenza e il supporto reciproco: la zona living comune (soggiorno e cucina), il giardino d'inverno interno, l'orto e la grande sala sottotetto, destinata ad attività formative e ricreative;
- le prestazioni di auto mutuo aiuto e di messa a disposizione delle competenze individuali in una logica di reciprocità;
- i benefici economici generati dalla condivisione di beni e servizi e dal risparmio sul costo della vita anche grazie all'efficienza del coordinamento, alla riduzione degli sprechi materiali;
- la gestione condivisa degli adempimenti operativi e amministrativi tra i residenti, facilitata, al bisogno, dal supporto di professionisti;
- la divisione delle responsabilità tra i cohousers secondo un'organizzazione non gerarchica, con

il coordinamento di un tutor in un approccio attento alla metodologia partecipata;

- la sicurezza, con la garanzia di un ambiente protetto che evita i timori tipici dell'isolamento.

Altri aspetti che in questo progetto creano valore aggiunto per gli anziani, anche se non sono strettamente riconducibili alle caratteristiche del cohousing, sono:

- l'"Ambient Assisted Living", ovvero le installazioni di apparecchiature per la rilevazione dell'ambiente domestico (controllo fuga di gas, incendio, qualità dell'aria, intrusione di estranei, ecc.) e le attrezzature per la cura e il monitoraggio della persona (anche con il ricorso alla telemedicina), tutte fornite da partners tecnologici;

- l'assenza di barriere architettoniche e la sicurezza ed ergonomicità di elettrodomestici e utensili in dotazione;

- la particolare attenzione – posta nella fase di ristrutturazione – alla sostenibilità ambientale ed all'efficienza energetica dell'edificio (materiali isolanti, doppi vetri ecc.) che comporta una riduzione dei canoni delle utenze a carico dei cohousers;

- la presa in carico diffusa secondo il modello dell'empowerment da parte di operatori del sociale che agiscono, sia a titolo gratuito (economia di dono) che a pagamento (economia di mercato) a supporto dell'anziano nell'ottica di favorirne l'autonomia: assistenti familiari sempre presenti nell'abitazione, assistenti a domicilio e operatori sanitari attivabili all'occorrenza, operatori abilitati al trasporto e accompagnamento individualizzato o di gruppo, volontari disponibili ad animare gli aspetti culturali e le attività ricreative e della vita quotidiana (in collaborazione con il Centro servizi per il volontariato).

La filiera di sostegno introduce nel disegno del cohousing un ulteriore elemento di innovazione, perché lo associa a iniziative del terzo settore offrendogli i connotati di un vero e proprio "social cohousing". Questo tema richiama la partecipazione delle Istituzioni nell'improntare il profilo etico di tutta la filiera. Risultano del tutto evidenti alcuni benefici:

- la creazione di una vera e propria "filiera innovativa di sostegno alla persona", che evita il ricorso a coloro che in famiglia si prendono cura dell'anziano e risolve il problema della discontinuità assistenziale;

- la promozione dell'autonomia dell'anziano (empowerment), così da arginare in modo sostanziale il fenomeno dell'isolamento e della fragilità di quella fascia d'età;

- la promozione dell'inevecchiamento attivo e del benessere psico-fisico, insieme alla partecipazione attiva alla comunità (engagement);

- il conferimento di un senso alla condizione esistenziale della vecchiaia.

Gli altri beneficiari del progetto sono i giovani, ai quali viene messo a disposizione l'appartamento posto al secondo piano della palazzina, indipendente dalla zona riservata agli anziani. Il progetto

presenta una particolarità distintiva per gli ospiti di questa fascia generazionale, che non ha comunque a che fare con il cohousing: l'opportunità lavorativa che la cooperativa di gestione offre agli studenti di svolgere attività part-time che possono essere remunerate nell'ambito della prassi d'uso dei voucher sociali.

Interessando due fasce d'età così differenti, il progetto ricade a pieno titolo nella fattispecie del "cohousing intergenerazionale" e si presta a rappresentare una best practice passibile di replica.

## > Esperienze di cohousing LGBTI a Berlino, Amsterdam e Madrid

A differenza che in Italia, in Europa esistono esperienze di cohousing che riguardano specificamente la popolazione LGBTI. In un tour esplorativo appositamente organizzato ne siamo andate a visitare direttamente alcune.

### *Lebensort Vielfalt Charlottenburg a Berlino*

Incontriamo Marco Pulver in qualità di membro del Consiglio consultivo per gli anziani della città-stato di Berlino (Landesseniorenbirat Berlin - LSBB) e a capo del progetto Lebensort Vielfalt. Ci dice: "Ciò che tutti i nostri residenti hanno in comune è che desiderano vivere insieme ad altri gay e lesbiche. Molti dei nostri residenti anziani hanno trascorso la loro giovinezza e spesso gran parte della vita adulta in ambienti ostili ai gay. I più anziani hanno persino subito persecuzioni sotto i nazisti e comunque tutti sono stati colpiti dal 'paragrafo 175' (la legge tedesca che proibiva i rapporti sessuali tra uomini, poi abolita nel 1994). Oggi l'orientamento sessuale non genera più stigma e chi si prende cura di persone omosessuali non incorre in problemi legali".

**Una casa multi-generazionale** – Lebensort Vielfalt è la prima casa multi-generazionale in Europa per le persone LGBTI ed è stata aperta nel giugno 2012 a Berlino-Charlottenburg. La casa è di proprietà del Centro psicosociale per gay. All'interno è ospitato Gay Advice Berlin (un centro di consulenza gay) e si trovano ventiquattro appartamenti privati (17 dei quali completati) e un appartamento destinato a servizi di cura. Si tratta di un ambiente unico in Europa per dimensioni e caratteristiche, con una lista d'attesa di più di 200 persone. Ci sono voluti più di sei anni per costruirlo e l'investimento richiesto ammonta a circa sei milioni di euro. Il finanziamento è provenuto dalla società di gioco del lotto: la Stiftung Deutsche Klassenlot-

terie Berlin ha contribuito a coprire più della metà del fabbisogno finanziario, mentre un'altra parte rilevante è derivata dal contributo della Stiftung Deutsches Hilfswerk. Altre fonti sono state prestiti privati e pubblici, donazioni e sponsorizzazioni. Gay Advice Berlin ha in animo di realizzare ulteriori progetti residenziali.

Nella casa diverse generazioni vivono insieme nella tolleranza e senza il timore di discriminazioni. Il mix di persone viene scelto deliberatamente: circa il 60% dei residenti è composto di gay con oltre i 55 anni, mentre il 20% sono lesbiche. Un altro 20% sono uomini più giovani. Gli appartamenti sono senza barriere architettoniche e accessibili ai disabili.

**Il servizio di assistenza** – Nel caso si necessiti di cure, c'è un servizio di assistenza in loco per fornire supporto. Un appartamento costituito da otto camere è abitato da altrettante persone gay con bisogni di cure mediche o di assistenza psichiatrica. Sono monitorate 24 ore su 24 da un servizio con infermieri prevalentemente gay e da un referente del centro di consulenza gay a Berlino. Questa è la prima comunità in Europa per gay con bisogni di cura e assistenza.

**Il centro di consulenza** – Lebensort Vielfalt gestisce inoltre un centro di consulenza aperto al pubblico. Offre supporto a gay e bisessuali, transgender e intersessuali, nonché a soggetti che convivono con genitori o partner mentre sono positivi all'HIV. Da una trentina d'anni i servizi sono erogati da un team altamente specializzato di medici, educatori, esperti della salute, pedagogisti, psicologi, psicoterapeuti, sociologi e assistenti sociali, così come volontari e liberi professionisti. Alcuni di loro hanno un background di immigrato o di rifugiato.

**La biblioteca e la sala eventi aperti al pubblico** – L'edificio contiene una sala che può ospitare fino a 200 persone e può essere affittata per eventi e feste private. Ha anche una biblioteca con circa 5.000 pubblicazioni, una delle più grandi in Germania, accessibili al prestito in favore della comunità queer.

**Il gruppo di discussione** – Nell'edificio si riunisce con frequenza settimanale Anders Altern, un gruppo d'incontro per uomini gay e bisessuali anziani, che offre opportunità di relazione, aiuto reciproco e collaborazione nel tempo libero. Fa parte di una rete nazionale di gruppi simili, ricca di ulteriori opportunità come laboratori teatrali, iniziative yoga e organizzazione di escursioni.

**Il marchio di qualità** – Lebensort Vielfalt è anche un marchio di qualità che certifica le strutture di assistenza ospedaliera e ambulatoriale che intendono dimostrare di prendere in considerazione l'orientamento sessuale e l'identità di genere dei loro clienti, residenti e dipendenti quale aspetto importante dell'attività di servizio.



## *Le iniziative LGBTI ad Amsterdam*

**Cultuur En Ontspannings Centrum (COC)** – Cultuur En Ontspannings Centrum (COC) (letteralmente, “centro per la cultura e il tempo libero”) è la più antica organizzazione di rappresentanza di interessi LGBTI esistente al mondo. Dalla sua fondazione nel 1946 nei Paesi Bassi si è sviluppato un organismo attivo a livello internazionale con migliaia di membri, centinaia di volontari, venti associazioni regionali e un ufficio professionale.

COC Nederland sostiene il benessere delle persone LGBTI di età superiore ai 50 anni. Assieme ad ANBO, l’organizzazione per anziani dei Paesi Bassi, ha creato il consorzio Pink 50+ con buoni risultati. Alcuni esempi:

- applicare la certificazione Roze Loper, un marchio di qualità sviluppato dal consorzio che dal 2010 è stato riconosciuto a oltre 100 istituti di assistenza agli anziani LGBTI;
- gestire il sito web della comunità Roze50plus.nl, dove migliaia di persone LGBTI con più di 50 anni si incontrano, ricercano iniziative e raccolgono informazioni;
- diffondere la figura degli “ambasciatori Pink 50+”, più di ottanta volontari sparsi in tutti i Paesi Bassi per fungere da punto di contatto per gli anziani LGBTI, renderli visibili rappresentandoli presso le organizzazioni, i comuni, le regioni, le associazioni, le Fondazioni e i gruppi di assistenza.

Questi programmi intendono migliorare le condizioni di vita, la salute e il benessere delle persone LGBTI over 50 combinando conoscenza, esperienza e sostegno così da avviare un comino di emancipazione personale.



**Il marchio Roze Loper Tolerantiescan** – Il marchio Roze Loper Tolerantiescan è stato sviluppato per garantire che lesbiche, gay, bisessuali, transgender e intersessuali possano sentirsi al sicuro in un istituto di cura e benessere. È un marchio di qualità ufficiale, sviluppato in collaborazione con un ente di certificazione per l'assistenza sanitaria, grazie al supporto del Ministero della sanità, del benessere e dello sport. Viene assegnato dopo la verifica eseguita da un audit indipendente, che accerta l'esistenza di elementi di accettazione sociale della diversità sessuale e dell'identità di genere in istituti di assistenza residenziale e di assistenza domiciliare, in organizzazioni per persone con disabilità, in organizzazioni di assistenza sanitaria e psichiatrica, in case di riposo e ospedali.

**Amsta Nederland** – Amsta offre assistenza e supporto a chiunque ad Amsterdam non sia in grado, per qualche motivo, di badare alla propria vita da solo, quindi in particolar modo agli anziani e alle persone con disabilità intellettive. Si tratta della prima istituzione sanitaria ad Amsterdam certificata Roze Loper, nonché la prima organizzazione nei Paesi Bassi con una residenza per persone LGBTI, la Dr. Sarphatihuis.



**Cohousing De Roze Hallen** – Quella che può sembrare una normale abitazione sul canale è diventata una delle prime case residenziali al mondo di proprietà di persone LGBTI di età superiore ai 55 anni. De Roze Hallen rappresenta il superamento della convenzionale casa di riposo ed anche un'applicazione avanzata della certificazione Roze Loper, che ha riguardato finora l'ambito sanitario.

Alla fine del 2014 OutForever, un'organizzazione ad Amsterdam che si occupa di bisogni abitativi per persone LGBTI, ha preso l'iniziativa di reclutare un gruppo di possibili residenti per concorrere all'assegnazione di un lotto in autocostruzione sul Bilderdijkkade, nella zona est del centro città. Il terreno è stato messo a disposizione dal Comune di Amsterdam, che ha selezionato il progetto tra diversi concorrenti. I lavori sono iniziati nel 2017 e l'apertura ufficiale è avvenuta nel settembre 2018. Si tratta di una moderna casa sul canale, con 14 appartamenti, dislocati su cinque piani, e un soggiorno comune al piano terra. L'edificio è pressoché neutro dal punto di vista energetico, privo del collegamento alla rete del gas, con pannelli solari per la generazione di elettricità. L'idea è che i residenti, cinque coppie e nove single, possano godere della vecchiaia attraverso il buon vicinato e il ricorso ad economie di condivisione (ad esempio, per le cure sanitarie).



## *La Fundación 26 de Diciembre e la Residencia Josete Massa a Madrid*

Sono oltre 660.000 le persone di 65 anni e più che risiedono a Madrid, pari al 20,3% della popolazione (dati 2019). Tra loro, la quota di anziani LGBTI raggiunge la cifra di 70.000, ma può superare i 150.000 se si considera l'intera regione della Comunità autonoma di cui Madrid è capoluogo. Un numero considerevole di queste persone vive in una condizione di solitudine: si stima siano quasi il 50%.

Gli anziani LGBTI attualmente viventi che hanno vissuto la dittatura di Franco furono sottoposti a esperienze di ostilità, persecuzione e discriminazione sociale durante quegli anni, circostanze che hanno segnato la vita di molti di loro, aumentandone la vulnerabilità rispetto alla popolazione generale. Il Codice penale spagnolo vigente durante la dittatura di Franco comprendeva l'omosessualità tra i reati antisociali pericolosi per il regime, insieme all'accattonaggio, gli atti vandalici, il traffico e l'uso di droghe, la pornografia, la pratica e lo sfruttamento della prostituzione, l'immigrazione clandestina. A motivo di questa norma, molte persone LGBTI furono perseguitate, imprigionate e maltrattate semplicemente a causa del proprio orientamento sessuale o dell'identità di genere disso-nanti con l'ideologia imperante.

**La Fundación 26 de Diciembre** – La Fundación 26 de Diciembre prende nome da quel giorno del 1978 in cui fu modificato con un provvedimento di legge l'ordinamento giuridico spagnolo, fino ad allora avverso alle persone omosessuali. Costituita nel 2010, la Fondazione è stata riconosciuta formalmente fin da subito dalla Comunità autonoma di Madrid. La favorevole relazione con l'ente pubblico le ha consentito di procedere con celerità a realizzare la prima residenza specializzata per gli anziani LGBTI, che è il principale impegno della Fondazione verso la dignità e la cura degli anziani LGBTI, insieme a molte altre azioni:

- l'assistenza specializzata residenziale per anziani LGBTI, preferibilmente con la costruzione o l'adattamento degli spazi abitativi ai loro bisogni fisici, psicologici, emotivi e sociali;
- studi, iniziative e attività di riflessione aperte alla società in generale per ottenere una maggiore visibilità degli anziani LGBTI;
- costruire, cercare e promuovere spazi fisici e sociali, nonché attività adattate e progettate per gli anziani LGBTI, per il tempo libero, i viaggi e la cultura;
- garantire la tutela dei diritti e la dignità degli anziani LGBTI.

La Fondazione dispone di un team multidisciplinare di professionisti e volontari, i quali coprono diverse competenze che vanno dalle cure e psicologiche, all'educazione e agli interventi sociali,

fino allo sviluppo di una buona comunicazione e alla consulenza legale.

Da febbraio 2014 la Fondazione ha un locale nel comune di Madrid, nel quartiere di Lavapiés. Dall'apertura, i progetti realizzati stanno portando benefici significativi per gli anziani LGBTI, raggiungendo anche persone provenienti da altre aree della Comunità di Madrid.

**Il programma Vivir Contigo** – Grazie alla collaborazione con la Empresa Municipal de Viviendo y Suelo del Consiglio comunale di Madrid, nell'ambito del programma per gli alloggi di solidarietà, la Fondazione ha recentemente acquisito in gestione quattro alloggi, con i quali ha avviato il progetto, pionieristico per la Spagna, di accompagnamento di persone LGBTI alla convivenza sia intergenerazionale che internazionale. L'obiettivo è quello di arrivare a disporre di un numero sempre maggiore di spazi residenziali utili a migliorare la qualità di la vita degli anziani, preferibilmente LGBTI e in molti casi in solitudine.

**La residenza Josete Massa** – I diritti delle persone LGBTI sono garantiti grazie alla legislazione autonoma della Comunità di Madrid che riguarda la discriminazione verso le persone LGBTI. Anche grazie a questi strumenti normativi, la Dirección General de Contratación Patrimonio y Tesorería della Comunità autonoma di Madrid ha potuto provvedere al conferimento ad uso gratuito di un edificio nel sud della città a favore della Fondazione per il varo della prima residenza e del centro diurno dedicati agli anziani LGBTI: la residenza Josete Massa, di cui è prevista l'apertura nel 2020, che offrirà così ai nuovi abitanti la possibilità di esercitare il diritto di essere accuditi e curati in luoghi che rispettano il loro orientamento sessuale e l'identità di genere.



# Strumenti amministrativi, elementi normativi e fattori di sostenibilità per il cohousing in alcune città italiane

## > Gli strumenti amministrativi in mano al cittadino

Le iniziative di cohousing stanno conoscendo un crescente sviluppo nel nostro Paese e al loro riguardo sono prevalentemente i soggetti del privato (sociale e di mercato) ad assumere i ruoli di promotore economico, gestore del progetto e ideatore d'innovazione sociale. I soggetti beneficiari (i cohousers) da parte loro svolgono una funzione attiva nel momento in cui sono portatori della domanda aggregata di nuovi stili abitativi e fanno pesare il loro ruolo quando diventano parte di processi partecipativi.

Quando la Pubblica amministrazione entra in gioco — sia d'iniziativa propria, sia perché spinta da altri attori interessati — nasce la possibilità che il cohousing diventi un processo multiscopo, interattivo e concertato perché promosso da diversi stakeholders in sinergia fra loro, così da dar luogo ad una forma di azione locale partecipata.

Se osserviamo allora le esperienze di cohousing in corso in Italia proprio secondo la “prospettiva dell'azione-locale-partecipata”, possiamo apprezzare meglio l'utilità di alcuni strumenti operativi che sono entrati in uso: la petizione, la delibera e il bando. Essi corrispondono a momenti e finalità diverse riguardo alla produzione di buone pratiche di cohousing:

- la petizione è idonea a sollevare il tema cohousing come “questione sociale”, meritevole di essere portata dai cittadini all'attenzione dell'istituzione pubblica locale;
- la delibera rappresenta il passo successivo, l'iscrizione del tema nell'agenda politica e la presa in carico da parte della Pubblica amministrazione, la quale manifesta così il suo interesse per il cohousing dichiarando dei propositi impegnativi;
- il bando riguarda la successiva fase operativa, perché significa che l'attore pubblico è giunto al momento dell'individuazione delle risorse (il terreno da edificare, l'abitazione da assegnare al riuso, ecc.) e alla loro equa assegnazione.

Se la petizione sembra essere un'iniziativa a carico di portatori d'interessi territoriali mentre la delibera e il bando, a loro volta, paiono atti unilaterali che originano dal versante dell'attore pubblico, in realtà anche questi ultimi corrispondono a esempi di azione-locale-partecipata: vengono co-concepiti e co-elaborati insieme alla Pubblica amministrazione, che li emana grazie ad un processo condiviso attivato informalmente dal basso, spesso su iniziativa della cittadinanza interessata.

Nei passi che seguono li esamineremo ciascuno non in astratto, ma avvalendoci di casi concreti che ne esemplificano il funzionamento in quanto prassi di riferimento.

### *La petizione d'iniziativa popolare: il caso di Rovereto*

Il cohousing è un tema d'interesse generale che merita di diventare di competenza dell'amministrazione comunale in modo analogo ad altri argomenti come la sicurezza nei quartieri, i pericoli che incombono sull'ambiente, i provvedimenti da adottare per il traffico o la manutenzione nei parchi cittadini: a ben vedere, temi che si iscrivono entro la gestione dei "beni comuni".

Esiste uno strumento, la petizione, che consente ad ogni cittadino di rivolgersi in forma collettiva agli organi del Comune (il sindaco e il presidente del Consiglio comunale) proprio per esporre esigenze di natura generale sulle quali sollecitare un intervento. Agli inizi del 2018 a Rovereto (Trento) un gruppo di cittadini, interessati a promuovere progetti di coabitazione solidale e cohousing sotto la sigla di "Progetto Oikos", è ricorso a uno strumento del genere, muovendosi nel quadro delle iniziative di democrazia partecipativa attive sul territorio (vedi il sito "Più democrazia in Trentino" <<https://piudemocraziaintrentino.org/>>).

Generalmente ogni amministrazione comunale predispone un regolamento sulla procedura di presentazione delle petizioni d'iniziativa popolare, cui è indispensabile fare riferimento. Se la petizione è giudicata ammissibile, il presidente del Consiglio comunale ne invia una copia ai capigruppo consiliari e al presidente della Commissione consiliare competente, i quali possono richiedere un'audizione dei promotori dell'iniziativa allo scopo di approfondire la questione. In ogni caso, il tema oggetto della petizione dovrà essere discusso in Consiglio comunale nel termine massimo di 60 giorni dalla data di acquisizione al protocollo generale.

## *La delibera: i casi di Trento e Bologna*

La deliberazione è un atto d'indirizzo emanato dalla Giunta o dal Consiglio del Comune secondo quanto disciplinato dal "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali" (D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e successive modifiche).

Un provvedimento del genere in tema di cohousing è stato assunto per la prima volta in Italia dal Comune di Trento nel 2016, su iniziativa di un gruppo di cittadini uniti sotto la sigla "Cohousing trentino - Building communities 2WEL" <<https://www.facebook.com/CohousingTrentino/>>, attivi per lo sviluppo di un'azione locale centrata sui temi dell'abitare collaborativo, del cohousing e, più in generale, del welfare territoriale.

Dopo un lavoro preparatorio che il gruppo ha svolto insieme all'Assessorato alle politiche sociali, il Consiglio comunale ha emanato un ordine del giorno avente ad oggetto "Sperimentare e promuovere i progetti di coabitazione solidale (cohousing) a Trento". Con la delibera n. 59/2016 il Sindaco e la Giunta si sono impegnati a dar seguito ad alcune iniziative, che vale la pena considerare più in dettaglio proprio come riferimento replicabile:

- compiere il censimento degli immobili del patrimonio comunale non utilizzati che possono essere destinati al riuso come unità abitative, individuare quelli più idonei ad un progetto di abitare collaborativo e avviare la procedura per la loro messa a disposizione secondo le modalità che risulteranno più idonee (si cita ad esempio il comodato d'uso a titolo gratuito per un tempo minimo di trent'anni);
- fornire un supporto alle comunità di cohousers con la semplificazione delle procedure amministrative e con l'accesso a finanziamenti vantaggiosi, nonché accompagnare l'insediamento nell'immobile con la messa a disposizione di servizi idonei ad agevolare lo stabilirsi della coabitazione;
- prevedere nel nuovo Piano regolatore generale un intervento specifico dedicato alle residenze solidali e alla coabitazione attraverso sgravi e incentivi diretti e/o indiretti, così da favorire il recupero a tale scopo non solo del patrimonio edilizio pubblico, ma anche di quello privato;
- attivare il confronto con realtà che stanno già sperimentando il cohousing in Italia e all'estero, in modo da inserire l'esperienza trentina nella rete di quelle già avviate in territori diversi.

Il Comune di Bologna è stato uno dei primi Comuni in Italia ad esplorare le possibilità offerte dal modello abitativo del cohousing. A seguito del dibattito nato a Bologna sulle forme abitative collaborative e solidali e dopo il successo dell'esperienza di Porto 15, l'Amministrazione

Comunale ha aperto un dialogo anche con privati cittadini interessati a sviluppare autonomamente cohousing sul territorio. In particolare, con nota PG n. 247403/2018 la società cooperativa Giardino dei Folli ha presentato una osservazione alla Variante al RUE tesa a sottolineare l'importanza delle esperienze di cohousing e a chiedere una regolamentazione specifica che ne incentivi la realizzazione. Si è chiesto inoltre di adeguare la dimensione degli alloggi alle diverse esigenze dell'abitare condiviso, in cui molte funzioni sono svolte negli spazi comuni e non negli spazi privati.

Il dialogo con questi privati cittadini intenzionati a far crescere l'esperienza del cohousing sul territorio, è stato di stimolo alla riflessione sul vuoto normativo attorno a questa nuova tipologia abitativa. Per questo, nel Novembre del 2018 il Consiglio Comunale del Comune di Bologna con Delibera PG n. 482773/2018, per la prima volta in Italia, anche nell'ottica di sviluppare i principi espressi dalla L.R. 19/2014 "Norme per la promozione e il sostegno dell'economia solidale", approva e adotta la variante denominata "Art. 32bis promozione di interventi per l'abitare condiviso e solidale".

Questa variante al Regolamento urbanistico edilizio (RUE) porta con sé una prima definizione di cohousing da un punto di vista sia architettonico che sociale. Questa definizione rappresenta una svolta nel panorama dell'abitare collaborativo per quanto riguarda il suo riconoscimento ed è al tempo stesso uno strumento concreto per iniziare a dare forma e risposte sia al privato che sceglie la collaborazione abitativa che all'Amministrazione che sceglie di sostenerla.

Per rientrare nei parametri del suddetto articolo, e poter quindi usufruire delle modalità di incentivazione da esso previste, occorre che:

- i nuclei familiari coinvolti siano almeno cinque, formalmente costituiti in associazione o altre tipologie di enti senza scopo di lucro;
- tali enti devono dotarsi di una "Carta dei Valori" o di un "Regolamento";
- gli edifici realizzati siano progettati secondo alti standard di sostenibilità ambientale ed edilizia;
- il 20% della superficie calpestabile (comunque non inferiore a 50 mq) debba essere adibita a spazi di uso collettivo per attività comuni;
- gli spazi di uso collettivo vengano inoltre messi a disposizione del territorio, tramite Patto di Collaborazione, affinché possano svolgersi attività di interesse generale regolate da apposita

convenzione.

Un ulteriore incentivo è stato poi approvato con Delibera del Consiglio Comunale PG n. 115610/2019, che prevede l'esclusione da tassazione sui rifiuti (TARI) delle parti comuni destinate agli spazi di uso collettivo negli insediamenti aventi le caratteristiche di cohousing secondo i dettami dell'articolo 32bis del RUE.

Si tratta di una misura finalizzata a valorizzare anche ai fini TARI la particolare funzione sociale e comune di tali spazi; Il regolamento TARI viene dunque modificato introducendo all' art. 4 il comma 3 bis che recita: "Sono parimenti escluse da tassazione le parti comuni destinate agli spazi di uso collettivo negli insediamenti aventi le caratteristiche dell'abitare condiviso e solidale/cohousing secondo il relativo articolo 32bis del RUE".

### *Il bando: il caso di Vimercate*

Un caso di riferimento a proposito del bando è rappresentato da "La Corte dei Girasoli", il nuovo cohousing sorto a Vimercate (Monza e Brianza) <<http://www.lacortedeigirasoli.it/>>.

Nel 2010 l'amministrazione comunale di Vimercate, evidentemente già sensibile al tema del cohousing, ha attivato una procedura per l'assegnazione di un terreno destinato a un insediamento del genere. Si è trattato in effetti di un "bando di asta pubblica per la vendita di un terreno di proprietà comunale", che con l'occasione è stato denominato "lotto cohousing" e in tal modo ha rappresentato la prima iniziativa del genere promossa da una Pubblica amministrazione in Italia.

Il bando riguardava un "area di tipo convenzionato in cohousing" alla quale era attribuita una volumetria definita di "edilizia residenziale convenzionata in cohousing" e richiedeva la presentazione di progetti in grado di soddisfare non solo il criterio economico (il prezzo), ma anche altri requisiti:

- la prestazione energetica dell'edificio;
- ulteriori criteri sociali come la gestione della comunità dei residenti e il suo impegno sul territorio.

In conseguenza, l'associazione che è risultata infine assegnataria ha intrapreso un percorso di progettazione partecipata che ha coinvolto anche un esperto in dinamiche di gruppo (facilitatore) per rafforzare le relazioni interne e accompagnare l'evoluzione del gruppo di partenza,

il quale negli anni ha conosciuto l'integrazione di nuove famiglie e la rinuncia di altre.

### *Oltre il bando: nuovi strumenti da sperimentare*

Oltre il bando di gara, sarebbe opportuno che la Pubblica amministrazione procedesse a sperimentare strumenti alternativi che, invece di creare competizione fra soggetti, mirassero a individuare le risorse latenti del territorio ed a esaltarne le potenzialità inespresse, fungendo così da dispositivi per la promozione dell'innovazione sociale. Ad esempio:

- creare **occasioni di informazione e promozione**, finalizzate specificamente all'attivazione della domanda sociale di nuovi modelli abitativi;
- organizzare **laboratori di formazione su competenze progettuali**, aperti ai potenziali attori territoriali interessati al cohousing e finalizzati al loro empowerment;
- svolgere attività di **scouting sul territorio**, alla ricerca di esperienze di cohousing meritevoli di essere sostenute in qualità di progetti o di iniziative di welfare territoriale;
- compiere attività di **ricercaazione e ricerca valutativa** sul campo, finalizzate a promuovere lo scambio di conoscenze condivise utili all'ulteriore sviluppo del cohousing.

### **Gli elementi normativi adottati dalla Pubblica amministrazione**

Oltre agli strumenti citati, utilizzabili per le finalità dell'abitare collaborativo, è utile approfondire altri dispositivi che sono impiegati dalla Pubblica amministrazione dare avvio ad iniziative di cohousing sul territorio. Si tratta principalmente di interventi di collaborazione pubblico-privato, in cui classicamente da una parte l'ente pubblico si rende disponibile a mettere a disposizione spazi e/o immobili da riqualificare a determinate condizioni, e dall'altra il soggetto privato interviene nelle opere di manutenzione e/o realizzazione a fronte di un periodo di utilizzo esclusivo del bene.

L'impiego di questi strumenti richiede il superamento dello schema dell'edilizia residenziale pubblica, che pure rappresenta un'opportunità per le categorie economicamente fragili, ma che non consente ad oggi l'assegnazione di alloggi a comunità di abitanti, tipiche del cohousing, ma a soggetti singoli inseriti in una graduatoria, e quindi non aggregabili rispetto a esigenze comuni diverse da quelle della mancanza di accesso ad un alloggio adeguato.

Le città di Bologna e di Torino si prestano ad essere considerate dei contesti esemplari per sondare la fattibilità di un processo innovativo del genere. Qui, infatti, sono state avviate ini-

ziative di edilizia convenzionata, ad esempio attraverso il modello della cooperativa di costruzione, in cui una comunità abitante può proporsi per ottenere l'affitto a lungo termine di un edificio pubblico non utilizzato a fronte di interventi di ristrutturazione e cura dello stesso nel tempo. Qui sono in vigore anche accordi territoriali tra sindacati di inquilini e associazioni di proprietari privati, che potrebbero essere un buon viatico per avviare progetti di innovazione sociale legati al cohousing, senza coinvolgere il patrimonio pubblico.

Bologna e Torino hanno inoltre adottato da tempo politiche di rigenerazione e cura dei beni comuni urbani, all'interno di patti di collaborazione civica con i cittadini. Questi strumenti si integrano in maniera naturale con la filosofia che ispira i nuovi modi di abitare la città e i quartieri, tipica delle comunità di cohousers. Anche se va valutata caso per caso, la gestione dei beni comuni può diventare parte integrante della prestazione svolta dalle comunità abitanti a favore del territorio.

Vi sono, infine, atti e protocolli promossi dagli enti pubblici comunali e regionali contro la discriminazione e l'isolamento dei soggetti LGBTI all'interno della società: è più che mai opportuno utilizzare anche questi canali di finanziamento per avviare le iniziative di cohousing nelle città.

### *Atto di indirizzo sul cohousing*

Nella città di Bologna, il dibattito sul cohousing è presente da oltre 10 anni nell'agenda dell'amministrazione comunale. Nel sono prova anche le linee Programmatiche del Mandato Amministrativo del Comune di Bologna 2016-2021 – Sez. 8 - "Politica abitativa per una piena cittadinanza" e il Documento Unico di Programmazione 2019-2021 del Comune di Bologna – Sez. 10.5, Obiettivo strategico "Rigenerazione urbana e ambiente sostenibile" e Appendice 1 - Schede relative ai servizi e ai progetti.

A dicembre 2018, con l'atto di indirizzo P.G. n. 535480/2018 "Orientamento per lo sviluppo di modelli abitativi riferibili al cohousing nella città di Bologna e per il contestuale superamento del progetto di autorecupero, attraverso l'utilizzo di immobili dismessi del comune", la Giunta Comunale ha ribadito l'utilità dell'abitare collaborativo, in quanto favorisce la coesione sociale, l'autonomia abitativa e la costituzione di reti di comunità. Con questo atto di indirizzo la Giunta ha dato mandato al Settore Politiche Abitative del Comune di Bologna, di redigere uno studio di fattibilità sulle forme di abitare collaborativo, che possano essere attivate negli immobili dismessi di proprietà del Comune, precedentemente destinati a progetti di autorecupero.

Ne è seguita la Determinazione dirigenziale PG n. 71389/2019 costituzione di un gruppo di lavoro intersetoriale per l'attuazione degli indirizzi contenuti nell'atto della Giunta PG n. 535480/2018 "Orientamento per lo sviluppo di modelli abitativi riferibili al cohousing nella città di Bologna e per il contestuale superamento del progetto di autorecupero, attraverso l'utilizzo di immobili dismessi del Comune". Obiettivo del gruppo di lavoro costituito, in linea con il mandato indicato dalla Giunta, è stata la redazione di una analisi di fattibilità per valutare modi e tempi di realizzazione di modelli abitativi condivisi su immobili dismessi di proprietà comunale, tenendo conto delle disposizioni dall'art 32bis del RUE e capitalizzando l'esperienza maturata su modelli abitativi simili, direttamente dal Comune di Bologna o da altri soggetti pubblici o privati.

Tale studio, dal titolo "Cohousing a Bologna, esperienze e prospettive", è stato pubblicato nell'ottobre del 2019, e ha analizzato alcuni aspetti peculiari dei modelli abitativi collaborativi per definirne ipotesi di sviluppo a Bologna, verificando le potenzialità di alcuni immobili in disuso di proprietà comunale come lotti da mettere a bando per la trasformazione in cohousing a regia privata. Nel mese di novembre 2019 è stato quindi emanato il primo avviso esplorativo per manifestazioni di interesse per la realizzazione di interventi per l'abitare condiviso e solidale, o cohousing, per almeno 20 anni, in 3 immobili di proprietà comunale tramite cessione della piena proprietà ai soggetti privati interessati.

### *Protocollo di intesa comunale sul cohousing*

La funzione sociale del cohousing è stata riconosciuta dal Comune di Torino attraverso un Protocollo d'intesa che l'ente comunale ha sottoscritto il 17 ottobre 2013 con l'associazione CoAbitare di promozione del cohousing e dell'abitare solidale per stabilire alcune "prassi di collaborazione tra l'Amministrazione Comunale e le associazioni di promozione del cohousing operanti nella città di Torino, allo scopo di favorire la costituzione di comunità di cohousing e di inserire queste comunità in una rete di iniziative di utilità sociale." Tale protocollo può essere applicato a qualsiasi associazione di promozione del cohousing che si riconosca nei suoi principi guida.

Il protocollo definisce le caratteristiche che contraddistinguono un progetto di cohousing, elenca le possibili funzioni sociali che esso può svolgere e individua i modi in cui l'amministrazione comunale può intervenire per sostenerlo. Tra le possibili funzioni sociali di una comunità di cohousing vengono citate: la disponibilità di locali utilizzabili per iniziative aperte al territorio,

la disponibilità di alloggi o camere in affitto per soggetti bisognosi di accoglienza, l'organizzazione di attività di volontariato rivolte alla cittadinanza, l'organizzazione di iniziative quali: gruppi di acquisto solidali, banca del tempo, micronido. A sua volta, l'ente comunale potrà sostenere la nascita di nuovi progetti di cohousing mettendo a disposizione i servizi di cui dispone: divulgazione delle iniziative dell'associazione, locali per fare incontrare i gruppi di cohousing in formazione, consulenze sulle normative edilizie, agevolazioni burocratiche e altri interventi e azioni specifiche che potranno essere concordati caso per caso.

## *Regolamento urbanistico edilizio (RUE)*

Nel Novembre del 2018 il Consiglio Comunale di Bologna approva e adotta la variante denominata "ART. 32BIS PROMOZIONE DI INTERVENTI PER L'ABITARE CONDIVISO E SOLIDALE", che riconosce l'importanza delle esperienze di abitare condiviso e solidale di questa forma abitativa e, per la prima volta in Italia, pone una definizione di cohousing a livello architettonico e sociale. Per rientrare nei parametri del suddetto articolo, e poter quindi usufruire delle modalità di incentivazione da esso previste, occorre che:

- i nuclei familiari coinvolti siano almeno cinque, formalmente costituiti in associazione o altre tipologie di enti senza scopo di lucro;
- tali enti devono dotarsi di una "Carta dei Valori" o di un "Regolamento";
- gli edifici realizzati siano progettati secondo alti standard di sostenibilità ambientale ed edilizia;
- il 20% della superficie calpestabile (comunque non inferiore a 50 mq) debba essere adibita a spazi di uso collettivo per attività comuni;
- gli spazi di uso collettivo vengano inoltre messi a disposizione del territorio, tramite Patto di Collaborazione, affinché possano svolgersi attività di interesse generale regolate da apposita convenzione.

Un ulteriore incentivo è stato poi approvato con Delibera del Consiglio Comunale PG n. 115610/2019, che prevede l'esclusione da tassazione sui rifiuti (TARI) delle parti comuni destinate agli spazi di uso collettivo negli insediamenti aventi le caratteristiche di cohousing secondo i dettami dell'articolo 32bis del RUE.

## *Edilizia residenziale pubblica*

Il Settore ufficio di piano della città di Bologna ha pubblicato nel 2018 il report intitolato "La domanda di casa – una lettura delle graduatorie comunali 2018", che contiene un'analisi sull'edilizia residenziale pubblica.

Da parte sua, la Regione Piemonte con la legge regionale n. 3 del 17 febbraio 2010 "Norme in materia di edilizia sociale", è intervenuta modificando le precedenti normative in materia di edilizia sociale, al fine di adottare una politica organica dell'edilizia residenziale pubblica. Le politiche abitative pubbliche per l'ambito territoriale della Provincia di Torino sono demandate all'Agenzia Territoriale per la Casa (ATC) del Piemonte Centrale, ente strumentale della Regione.

## *Edilizia convenzionata*

Nell'area bolognese gli immobili in edilizia convenzionata sono realizzati grazie a una specifica convenzione stipulata con il Comune, che stabilisce le caratteristiche urbanistiche, il prezzo di vendita o di affitto e i requisiti degli acquirenti. Si tratta di edilizia privata realizzata da un operatore privato, da una cooperativa o da un'impresa, sulla base di alcuni vincoli normativi e in collaborazione con il Comune. Le convenzioni, generalmente di durata ventennale, possono essere di diverso tipo e prevedere modalità di assegnazione degli alloggi e requisiti soggettivi differenti, a seconda del singolo progetto edilizio. Se l'intervento usufruisce di finanziamenti pubblici, (edilizia convenzionata agevolata) deve necessariamente rispondere alle prescrizioni specifiche stabilite di volta in volta dall'ente erogante. I terreni sui quali sono edificati gli interventi possono essere in diritto di superficie e in questo caso su un terreno di proprietà comunale, viene concesso il diritto di costruire e mantenere l'edificio per un numero di anni definito nella convenzione (generalmente 99), trascorsi i quali anche il fabbricato diviene di proprietà del Comune, oppure si rinnova il diritto di superficie, dietro versamento di un nuovo corrispettivo. Oppure in proprietà dove l'attuatore è proprietario del terreno sul quale viene realizzata la costruzione. Questo comporta che gli acquirenti divengono proprietari, pro quota, anche del terreno su cui insiste l'immobile. L'assegnazione in vendita degli alloggi in edilizia convenzionata o convenzionata agevolata è curata direttamente dagli attuatori privati.

In materia di social housing, il Comune di Torino si è dotato di un "Piano Comunale di Social Housing", aggiornato di anno in anno, che comprende progetti accomunati dall'idea di coniu-

gare la residenza con i servizi per le persone in condizioni di fragilità anche temporanea. Grazie all'interazione tra Amministrazione pubblica e partner privati, non solo tra le Fondazioni bancarie, sono già stati portati a termine interventi di recupero e trasformazione di edifici in disuso in complessi residenziali, da affittare per periodi temporanei a prezzi calmierati, sulla base del reddito. Nella messa all'asta di proprietà comunali inserite nel Piano Dismissioni 2018-2020, vengono posti dei vincoli a carico del privato per la realizzazione di tali iniziative, su tutti l'obbligo di riservare una percentuale minima della superficie locativa a tariffa convenzionata o a canone sociale da destinare a persone in situazione di emergenza abitativa.

### *Contratti a canone concordato*

A Bologna i contratti a canone concordato, introdotti dalla legge 431/98, hanno una durata minima di 3 anni più altri due di rinnovo automatico (3+2). L'importo del canone di affitto è calcolato in base agli indicatori contenuti nell'Accordo territoriale, frutto della contrattazione tra sindacati degli inquilini e associazioni dei proprietari. I proprietari che adottano questo tipo di contratto godono di specifiche agevolazioni fiscali. Per la città di Bologna l'accordo siglato dalle organizzazioni provinciali dei proprietari e degli inquilini è in vigore dal 9 Ottobre 2017.

Anche la città di Torino, come Bologna, ha attivato iniziative finalizzate alla promozione ed alla diffusione dei contratti di locazione convenzionati in collaborazione con le associazioni maggiormente rappresentative della proprietà edilizia, degli inquilini e delle associazioni degli operatori del settore immobiliare presenti sul territorio cittadino. L'efficacia di queste politiche incentivanti promosse dalla Città, hanno determinato l'istituzione, fin dal 2000, dell'Agenzia Sociale Lo.C.A.Re. e l'applicazione di un'aliquota agevolata, sull'ICI e sull'IMU. L'ampia collaborazione con le parti sociali ha consentito la maggiore diffusione dei contratti convenzionati per un numero esteso di cittadini torinesi, proprietari e inquilini, che possono oggi usufruire dei vantaggi economici previsti quali la riduzione del canone di affitto e le molteplici agevolazioni fiscali.

Il contratto di locazione convenzionato, detto anche a canone concordato, è una forma di contratto d'affitto che prevede un canone più basso di quello di mercato e interessanti agevolazioni fiscali a favore del proprietario per compensarlo dell'eventuale minor reddito. I contratti convenzionati sono basati su Accordi Territoriali, che stabiliscono le modalità di valutazione degli immobili per definire i valori massimi e minimi del canone mensile. Rispetto ai contratti a libero mercato quelli convenzionati sono differenti per durata (quelli convenzionati possono essere più brevi; tre anni più due con rinnovo automatico alla scadenza) e agevolazioni fiscali (riservate esclusivamente ai

proprietari ed agli inquilini che adottano i contratti di locazione convenzionati).

## *Governo dei beni comuni urbani*

Il Comune di Bologna ha approvato, il 19 maggio 2014, il regolamento sulle forme di collaborazione tra cittadini e Amministrazione per la cura e la rigenerazione dei beni comuni urbani. Gli interventi di cura o di rigenerazione proposti dai cittadini e co-progettati con il Comune vengono disciplinati da appositi patti di collaborazione, attraverso i quali si definisce cosa fare, come farlo e con quali forme di sostegno.

Sono riconducibili all'avviso pubblico e alle linee guida per la semplificazione dell'iter procedurale per la stipula dei Patti di Collaborazione in relazione al periodo emergenziale determinato dal Covid-19, tutte le proposte che prevedono la messa a disposizione, a titolo spontaneo, volontario e gratuito, di energie, risorse e competenze a favore della comunità. Nello specifico sono ammesse proposte di collaborazione riguardanti:

- beni materiali (ad esempio, strade, piazze, portici, aiuole, parchi e aree verdi, aree scolastiche, edifici),
- beni immateriali (come inclusione e coesione sociale, educazione, formazione, cultura, sensibilizzazione civica, sostenibilità ambientale, riuso e condivisione),
- beni digitali (quali siti, applicazioni, social, alfabetizzazione informatica).

Il Consiglio comunale di Torino, con Deliberazione del 2 dicembre 2019, ha approvato il nuovo Regolamento per il governo dei beni comuni urbani n. 391, vigente dal 16 gennaio 2020. Il Patto di collaborazione è il negozio civico con cui la città e i soggetti civici, in esito ad un'attività di co-progettazione, definiscono il programma di rigenerazione, cura e gestione di un bene comune e le relative forme di governo condiviso. Il Patto si basa sulla responsabilità e la fiducia reciproca ed è firmato dalle cittadine e cittadini attivi e dalla città. I contenuti dei Patti sono definiti dal Regolamento e possono variare in base alla complessità dei singoli progetti.

## *Miglioramento dello spazio pubblico da parte della società civile*

Il comune di Bologna ha adottato nel marzo del 2011 un regolamento per la realizzazione di microprogetti di miglioramento dello spazio pubblico da parte della società civile, all'interno di un coerente quadro che si basi sul decoro e qualità urbani, per integrarli in modo innovativo nella manutenzione e qualificazione degli spazi pubblici, in modo particolare nella manutenzione di opere e infrastrutture pubbliche e arredo urbano. I cittadini così organizzati assumono la qualifica di "soggetto promotore" nei confronti dell'amministrazione comunale per migliorare un preciso spazio pubblico a cui tali cittadini fanno riferimento e che può esulare dalla programmazione comunale delle opere pubbliche.

Tale strumento può permettere, in fase di realizzazione del cohousing, di ragionare sull'implementazione di spazi pubblici da riqualificare, in vista di un ripensamento unitario dello spazio urbano.

## *Patto di collaborazione con la comunità LGBTI*

Il Comune di Bologna ha elaborato un "Patto di collaborazione per la promozione e tutela dei diritti delle persone e delle comunità LGBTI". Il patto, della durata del mandato amministrativo, ha scadenza il 30 settembre 2021 e prevede, tra l'altro, forme di sostegno sia legate a iniziative ricomprese nel patto generale di collaborazione di cui sopra, sia a nuovi progetti specifici, quali la realizzazione di iniziative di cohousing in città, che potranno essere avviati in forma integrata con quanto già avviato. Si pensi ad esempio al progetto "Gruppo senior Arcigay" o al progetto "Friendly home", avviati nel 2017 sull'asse tematico servizi alle persone.

## *Progetto-pilota a vantaggio della comunità LGBTI*

L'Agenzia Territoriale per la Casa del Piemonte Centrale (ATC) promuove da tempo azioni mirate a far fronte alle esigenze abitative di persone che attraversano un particolare momento di vulnerabilità al fine di erogare un servizio abitativo integrato con un insieme di servizi collegati nel modo più funzionale possibile alle necessità degli utenti. La mission sociale di gestore di casa pubblica, negli anni ha permesso ad ATC di sperimentare forme di mix sociale e sviluppo di comunità nei territori periferici, grazie alla collocazione, all'interno dei propri insediamenti abitativi, di progettualità del terzo settore in grado di migliorare la gestione patrimoniale e la

valorizzazione del contesto.

Il Consiglio di amministrazione di ATC, con delibera del 13 settembre 2018, ha previsto un percorso attraverso il quale mettere a disposizione di associazioni ed enti del terzo settore alcuni spazi, principalmente i più vetusti, a fronte della ristrutturazione degli stessi e di attività che abbiano ricadute positive sui quartieri di edilizia sociale ove essi sono situati. La successiva deliberazione della Giunta Regionale del 7 dicembre 2018, ha portato la Regione Piemonte e ATC del Piemonte Centrale alla sottoscrizione di un protocollo di intesa di durata triennale, ai sensi della legge Regionale n. 5 del 23 marzo 2016 "Norme di attuazione del divieto di ogni forma di discriminazione e della parità di trattamento nelle materie di competenza regionale". Tale protocollo ha la finalità di sviluppare progetti pilota per l'accoglienza di persone LGBTI di temporanea vulnerabilità, favorire l'accesso delle persone LGBTI vittime di discriminazione all'alloggio sociale, e diffondere buone prassi di inclusione abitativa sul territorio. Tale protocollo ha permesso l'avvio del programma "To Housing".

Tale protocollo, pur presentando il vincolo di temporaneità per le soluzioni abitative ipotizzabili, potrebbe rappresentare un buon punto di partenza per avviare rapidamente un'iniziativa pilota di cohousing nella città di Torino.

## > I fattori critici di successo e la valutazione del rischio

Nelle aree urbane di Bologna e Torino, grazie alle rispettive amministrazioni pubbliche, sono state realizzate alcune significative esperienze di cohousing, attraverso le quali è possibile riflettere sulle opportunità così come sulle criticità rappresentate da queste nuove forme abitative.

### *Le opportunità per il cohousing*

Il cohousing continua a rappresentare una soluzione abitativa di risposta alla fascia grigia della popolazione che non ha i requisiti per accedere all'Edilizia Residenziale Pubblica, e allo stesso tempo non trova nel mercato libero una risposta al proprio bisogno abitativo. Anche per quanto riguarda le esperienze proposte a favore dei nuclei familiari con presenza di portatori di handicap, la forma abitativa flessibile dell'abitare collaborativo presenta grandi potenzialità, con declinazioni estremamente differenti e quindi in grado di dare risposte abitative nuove a esigenze estremamente diversificate tra loro.

Il cohousing offre un ambiente sicuro e di supporto per tutte le età, migliorando le interazioni sociali ed il layout urbanistico dell'area in cui si sviluppa. Nel contempo consente alle persone di aumentare i servizi e gli spazi verdi a disposizione grazie alla condivisione di alcuni spazi comuni. Allo stesso tempo vi sono certamente più opportunità per ridurre, riutilizzare e riciclare (condivisione delle risorse), contribuendo ad una maggior sostenibilità ambientale. In termini di aspetti costruttivi, i vantaggi offerti dal Cohousing comprendono la presenza dei residenti fin dall'inizio del progetto, che possono fornire fin da subito indicazioni più specifiche in fase progettuale e realizzativa, contribuendo alla soddisfazione di quanto realizzato. Considerato che non vi sono differenze legali e amministrative nelle fasi costruttive, il modello del Cohousing si può quindi definire a più basso rischio d'impresa e a maggior impatto sociale e ambientale.

Grazie anche all'intraprendenza di alcuni gruppi di cittadini e al rapporto virtuoso con la Pubblica Amministrazione, si sono fatte spazio una serie di attività rivolte al territorio, che contribuiscono alla rinascita degli spazi di socialità urbana, che ben si sono integrate con questa modalità abitativa di riconosciuto interesse sociale, anche se ancora poco sviluppata in Italia. Il dialogo costante con l'Amministrazione ha permesso di sviluppare nuovi strumenti normativi, come nel caso dell'art. 32bis del RUE del Comune di Bologna, attraverso cui ribadire la centralità e l'importanza degli spazi comuni come spazi virtuosi di collaborazione e creatività,

tanto da riconoscere ad essi un valore premiante in ambito di potenzialità edificatoria.

Risulterà sempre più decisivo in questo senso riuscire a definire parametri concreti che permettano alle Amministrazioni Locali di riconoscere e valutare attentamente l'impatto sul territorio nello sviluppo di progetti di cohousing, anche attraverso la messa a disposizione di spazi comuni in un'ottica di collaborazione e gestione condivisa tra pubblico e privato.

### *I rischi e le criticità del cohousing*

Il cohousing in Italia è ancora considerato un'alternativa poco praticata, quindi non ci sono molti precedenti urbani. Il sistema di pianificazione non sostiene ancora il Cohousing su piccola scala nelle città, anche se qualche amministrazione, come abbiamo raccontato, comincia a dotarsi di strumenti urbanistici specifici. Questo anche perché il cohousing è molto flessibile e creativo, e quindi più difficile da regolamentare. Il processo partecipativo inoltre porta con sé complessità e incertezze, e richiede normalmente più tempo rispetto alla realizzazione di un normale immobile commerciale, dal momento che le persone hanno lo stesso potere decisionale tra loro, e il processo per arrivare al consenso richiederà più tempo. Dalla ricerca dell'edificio alla chiusura del cantiere, dalla definizione del progetto collaborativo all'ingresso dei coabitanti nel cohousing, Housing Lab ha stimato una media di 4 anni nel caso dei cohousing italiani esistenti.

Nell'avvio dei primi progetti di cohousing in collaborazione con il pubblico, come nel caso di Porto 15 a Bologna, va tuttavia rilevato che parte di questo tempo è stato impiegato per trovare un linguaggio comune e una definizione di cohousing, all'interno delle stesse Amministrazioni Comunali, lasciando immaginare che i tempi oggi si possano considerare un po' più rapidi rispetto al recente passato.

Per quanto riguarda i cohousing di iniziativa pubblica, ad oggi si rilevano una serie di criticità, a partire dal fatto che gli alloggi sono assegnati con una logica rotativa, il che spesso non permette una gestione della fase progettuale del tutto efficace nel rispondere alle esigenze dei fruitori finali (temporanei), portando alla realizzazione di scenari distributivi il più possibile neutri per rispondere più efficacemente al variare delle esigenze funzionali legate al ricambio degli abitanti. Dall'altro lato si registra la difficoltà della normativa attuale, che prevede l'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica tramite esclusivo ricorso allo strumento delle graduatorie, ad oggi ordinate per singolo soggetto richiedente.

Uno stimolo per la pubblica amministrazione, in questo senso, potrebbe essere quello di avviare un innovativo iter normativo che porti alla definizione di criteri efficaci per poter valutare e classificare non più singoli nuclei familiari, ma comunità abitanti, alle quali riservare una nuova graduatoria dedicata per avviare progetti di cohousing. Va infine notato che all'aumentare della numerosità degli stakeholders pubblici coinvolti, si riscontra un più che proporzionale dilatarsi dei tempi complessivi di realizzazione dei progetti. La tabella che segue riassume i punti di forza e di debolezza del cohousing come modello abitativo, nonché le opportunità e le minacce presenti sul campo economico e sociale di riferimento.

PUNTI DI FORZA	PUNTI DI DEBOLEZZA
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Partecipazione tra i (futuri) residenti</li> <li>- Enfasi sui valori sociali e la qualità della vita</li> <li>- Soddisfazione di bisogni primari</li> <li>- Acquirenti noti prima della progettazione</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mancanza di casistica</li> <li>- Tempi di svolgimento estesi</li> <li>- Assenza di procedure regolate</li> </ul>
OPPORTUNITÀ	MINACCE
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nuovo modello di (social) business</li> <li>- Numero esiguo di attori sul mercato</li> <li>- Mercato in rapida crescita</li> <li>- Target di riferimento: classe media</li> <li>- Cambiamento del target di riferimento (dal-la generazione X ai Millennials)</li> <li>- Prodotto in linea con la programmazione pubblica per l'edilizia abitativa</li> <li>- Modello in linea con il fenomeno della sha-ring economy</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bassa notorietà sul mercato</li> <li>- Bassa notorietà verso gli operatori finanziari</li> <li>- Cambio di mentalità rispetto al concetto di proprietà residenziale</li> <li>- Bassi investimenti in marketing e promozione</li> <li>- Attori di mercato più competitivi a sostegno di altri modelli abitativi</li> </ul>

# Attivare nuove esperienze di cohousing lgbti a Bologna e Torino

## > Il progetto Silver Rainbow: l'anziano LGBTI e il cohousing

Il progetto Silver Rainbow ha previsto due ricerche preliminari allo svolgimento dello studio documentato nel presente rapporto: un sondaggio quantitativo, rivolto a tutta la popolazione di ogni generazione e orientamento sessuale; una ricerca qualitativa realizzata tramite focus group, che ha approfondito le tematiche proprie delle persone LGBTI grandi adulte e anziane.

Ne è derivato il quadro di una comunità con un senso di identità fatto di vissuti interiori e lotte politiche, scelte familiari e relazionali sofferte, conquiste e sconfitte legate ad un percorso di riconoscimento e rivendicazione del proprio sé spesso non ancora concluso. Il valore del dialogo intergenerazionale è riconosciuto e risulta pure consolidato un capitale sociale fatto di relazioni di reciprocità, fiducia e mutualità vissute in condizioni di precarietà socio-economica man mano che l'età avanza, come pure emerge una preoccupazione crescente riguardo all'invecchiamento.

Riguardo al cohousing, sono evidenti alcuni elementi importati:

- le persone LGBTI over 50 intervistate trovano in prevalenza congeniale la formula del cohousing, anche se nel complesso la questione è problematica: la maggioranza assoluta dei soggetti nella fascia d'età 50-64 ne è attratta, mentre i rispondenti della fascia d'età oltre i 65 anni sono prevalentemente contrari. Rimane comunque il convincimento che le soluzioni aggregative finora sperimentate non sono sufficientemente rispondenti ai bisogni della comunità anziana LGBTI e che occorre includere tutti quegli anziani LGBTI che non frequentano realtà associative o non sono inseriti in contesti sociali visibili;
- l'adesione ad un'iniziativa di cohousing deve avvenire su base volontaria, con iniziative avviate dal basso a cura di piccoli gruppi di persone legate da relazioni amicali o affettive di lunga data, piuttosto che corrispondere ad una proposta istituzionale concepita dall'alto;
- l'abitare collaborativo non necessariamente deve essere limitato a persone anziane e LGBTI.

Accogliere queste indicazioni insieme alle suggestioni che derivano dalle esperienze di cohousing maturate nel contesto italiano e internazionale, facendo buon uso delle prassi normative e amministrative che sono state esaminate sopra, è l'obiettivo della proposta che segue, che intende muoversi secondo le logiche dell'innovazione applicate ai contesti e alle questioni sociali.

Nell'ottica dell'innovazione sociale, appunto, è cruciale avviare un processo trasformativo concentrando le energie su un caso-pilota grazie al quale diventa possibile sperimentare le soluzioni promosse situandole in un contesto concreto ma limitato, così da valutarne meglio gli effetti e intervenire tempestivamente in caso di esiti difformi dall'atteso.

L'esperienza pilota ha un valore emulativo perché, una volta compiuta, serve da esempio ad altre realtà che possono giovarsi della sua fattibilità per istradarsi sullo stesso percorso trasformativo con fiducia, così da consentire il "salto di scala" dell'esperienza che, prima appannaggio di pochi, ha modo così di ampliare i suoi effetti su nuovi soggetti e nuove realtà territoriali.

Di seguito vengono date alcune "istruzioni operative" affinché possa avviarsi proprio la sperimentazione di nuovi modelli abitativi che interessino la comunità LGBTI in Italia, in modo simile a quanto abbiamo visto in altre realtà europee. Le linee-guida riguardano la gestione del processo operativo che potrà portare alla realizzazione di un cohousing LGBTI, gli attori che verranno coinvolti e gli elementi oggetto della sperimentazione.

## > Il processo operativo del cohousing LGBTI

Il fatto che una comunità LGBTI si insedi in un immobile così da sperimentare e consolidare nel tempo la forma dell'"abitare collaborativo" è l'esito di un processo che si sviluppa nel tempo, attraversando alcuni momenti cruciali che coinvolgono un numero variegato di attori, i quali vanno organizzati in una vera e propria "filiera produttiva" necessaria per realizzare l'auspicato risultato finale.

Il processo operativo si avvia con una fase di scouting nella quale emerge la domanda da parte di un gruppo spontaneo di utenti a voler sperimentare una sorta di vita in comune attraverso la formula del cohousing. Ciò richiede, sul piano tecnico, un'analisi delle necessità e delle risorse finanziarie disponibili, nonché una valutazione del mercato immobiliare circa le

opportunità esistenti e la praticabilità della nuova costruzione; ma al contempo è necessario considerare, sul piano sociale, i bisogni espressi dal gruppo e la sua motivazione ad intraprendere il cammino formativo verso una "comunità intenzionale": il soggetto sovraindividuale che caratterizza la scelta di questa particolare forma di abitare.

I successivi passaggi della preparazione, della progettazione, della costruzione e della gestione si articolano anch'essi su questo duplice livello: affrontare i momenti successivi dell'elaborazione tecnica del progetto nelle sue componenti architettonica, economica, amministrativa, ed anche, allo stesso tempo, curare la costituzione e lo sviluppo della comunità abitante. I due piani si con-fondono e si influenzano reciprocamente, al punto che le fasi di progettazione, costruzione e gestione prevedono il coinvolgimento e la cooperazione dei futuri abitanti secondo modalità che sono inconsuete al convenzionale processo di costruzione di una casa.

## > Il sistema degli attori per il cohousing LGBTI

Originale è pure la modalità di interazione tra gli attori in gioco. Un progetto di cohousing per essere portato a termine richiede il coinvolgimento di investitori, finanziatori, promotori immobiliari, imprese di costruzione, studi di architettura, fornitori di servizi, la pubblica amministrazione ai vari livelli, imprese sociali, associazioni di volontariato, enti caritativi e religiosi, oltre la comunità intenzionale di abitanti. Si tratta di soggetti che appartengono ad ambiti sociali, culturali ed economici differenti come l'Amministrazione pubblica, il mercato, il Terzo settore e la società civile.

### *I soggetti promotori*

Nella prassi ormai in consolidamento anche in Italia, promotori dell'iniziativa di cohousing sono associazioni, fondazioni, imprese sociali ed anche aggregazioni informali di cittadini che attivano, seguono e realizzano il progetto. In quest'ultimo caso, il promotore è assimilabile allo stesso nucleo dei futuri abitanti.

Per quanto riguarda la comunità LGBTI, è concepibile che, in questa fase di approccio iniziale allo sviluppo di un modello sperimentale di abitare collaborativo che la riguarda in modo originale, sia Arcigay ad assolvere la funzione di promozione, in particolare interfacciandosi, da un lato, con la domanda LGBTI emergente da alcune realtà locali (in primis Bologna e Torino) e, dall'altro, con la Pubblica amministrazione.

## *I soggetti realizzatori: gli abitanti*

Gli abitanti svolgono una funzione centrale dell'iniziativa di cohousing, rispetto alla quale non assolvono il semplice ruolo di utenti finali. Differentemente dagli inquilini che prendono in uso un'abitazione nel momento terminale della consegna, i cohousers sono cittadini attivi che hanno deciso di costituire una "comunità abitativa", la quale in quanto tale entra in gioco in tutte le fasi del processo di sviluppo dell'iniziativa, come abbiamo visto: fin da subito con lo scouting, e poi successivamente con la preparazione, la progettazione, la costruzione e quindi la gestione. Ciò al punto che alcuni momenti di sviluppo cambiano il loro stato naturale e diventano "coprogettazione" e "cogestione", e reclamano la trasformazione dei processi decisionali solitamente in capo ai tecnici secondo le logiche della partecipazione a più voci.

Le esperienze di cohousing finora messe in pratica in Italia evidenziano che i loro realizzatori si configurano in diverse forme giuridiche, che vanno dalla cooperativa (di abitanti, a proprietà divisa e a proprietà indivisa), all'associazione di promozione sociale, all'impresa sociale, la fondazione, fino alla società di capitali.

Per quanto riguarda la comunità LGBTI sembra opportuno avviare la sperimentazione optando per la costituzione di una "cooperativa di abitanti", una forma tipica delle esperienze di cohousing. Ciò consentirà di proporsi sotto tale identità giuridica come soggetto unico e di procedere alle operazioni di acquisto del terreno o dell'immobile (laddove questo sia l'orientamento) oppure di svolgere i lavori di costruzione o ristrutturazione (quando questa sia l'opportunità), riservandosi alla fine dei lavori la possibilità di assegnare a ciascun proprietario la sua quota oppure, in alternativa, convenire di mantenere attiva la cooperativa come soggetto titolato alla proprietà indivisa e alla gestione futura dell'immobile stesso.

## *I professionisti*

Lo sviluppo di un'iniziativa di cohousing richiede la disponibilità di varie competenze tecniche, che sono comunemente appannaggio di professionisti. Come abbiamo visto, l'abitare collaborativo è un "progetto sociotecnico", che per essere disegnato e realizzato richiede l'apporto di professionalità qualificate sotto un duplice punto di vista:

- si tratta di specialisti chiamati in causa non solo per affrontare le questioni architettoniche, urbanistiche, giuridiche, normative ed economico-finanziarie della vicenda, ma anche quelle psico-sociali relative alla costituzione e all'autogoverno di una "comunità intenzionale" che si

dovrà costituire come soggetto abitante unitario;

- sono esperti che, come sta rendendosi evidente nelle esperienze oltr'Alpe, operano però con modalità diverse da quelle delle professioni tradizionali, non foss'altro perché informano il loro modo di procedere alle logiche del coinvolgimento partecipativo degli utenti.

Ecco allora affacciarsi sulla scena non solo le figure di architetto, ingegnere edile, avvocato, notaio, commercialista, ma anche quelle di psicologo, sociologo e facilitatore. Queste ultime rappresentano ruoli emergenti nelle esperienze di cohousing nel Paese, che lavorano in sinergia con gli altri specialisti per gestire gli aspetti sociali del progetto, laddove i primi ne presidiano la componente tecnica.

### *La Pubblica amministrazione*

L'amministrazione pubblica ai vari livelli assolve una funzione generale nei confronti della popolazione LGBTI nel promuovere azioni di contrasto alla discriminazione e di sostegno all'inclusione sociale, la quale può ben essere interpretata proprio nell'accogliere proposte di nuove modalità abitative che promuovono la solidarietà tra le persone LGBTI e migliorano la loro inclusione nel contesto sociale. L'attore pubblico sarà chiamato in particolare ad interpretare i seguenti ruoli:

- **fattore abilitante** per facilitare il coinvolgimento dei diversi soggetti e renderli capaci di esprimere al meglio il loro ruolo, attraverso lo svolgimento della propria funzione normativa e operativa così riconcepita;
- **consulente di sistema** fornendo competenze tecniche di natura normativa e operativa agli attori della filiera.

## > Il ruolo di Arcigay per il cohousing LGBTI

Arcigay può svolgere un ruolo importante per favorire la sperimentazione di iniziative di cohousing LGBTI, in particolar modo al cospetto della Pubblica amministrazione. Si tratta di proposte che rappresentano, nel contesto nazionale, esperienze che ricadono entro gli ambiti dell'“innovazione sociale” ed è proprio rispetto allo svolgimento di un processo innovativo del genere che Arcigay può farsi carico più specificamente di ruoli diversi, non necessariamente alternativi:

- promotore e attivatore dell'iniziativa, innescando il tal modo il processo che la mette in moto. Svolgere una funzione di promozione di un progetto evidentemente non vuol dire curarne la realizzazione, né tanto più esserne il beneficiario;
- attore di coalizione per mettere a sistema i diversi attori da individuare e coinvolgere per condurre a buon esito il processo che precede l'insediamento nell'edificio della comunità LGBTI, con compiti di indirizzo, coordinamento e controllo dell'operato di tutte le parti cooptate. Si tratta di una funzione essenziale che può essere successivamente ceduta all'attore pubblico, qualora si dimostrasse disponibile a svolgerla.

## > Il cohousing LGBTI: gli elementi della sperimentazione

I fattori da tenere in conto per rendere fattibile la sperimentazione a livello locale di iniziative di cohousing che interessano la comunità LGBTI riguardano il profilo identitario e organizzativo dell'intrapresa, l'acquisizione del terreno o dell'edificio, la proprietà e i tempi di residenzialità, i tempi di realizzazione e i costi, gli immobili disponibili, la rigenerazione funzionale e gli spazi comuni, i servizi di gestione dell'immobile e di supporto alla comunità degli abitanti. Vediamoli in dettaglio.

**Profilo identitario e organizzativo** – Il nuovo modello di abitare collaborativo da avviare in via sperimentale, che interesserà una comunità LGBTI nella fase avanzata del suo ciclo di vita, si caratterizzerà per alcuni tratti distintivi, suggeriti dalle esperienze generali di cohousing che vanno emergendo in questi ultimi anni in Italia, nonché dai casi specifici di cohousing LGBTI che sono stati oggetto del tour esplorativo. Eccone gli elementi:

1. la natura intergenerazionale della composizione degli abitanti, piuttosto che la costituzione di un senior-cohousing riservato in via esclusiva a persone nella terza e quarta età della vita;

2. l'attenzione non solo alla soddisfazione delle esigenze dei singoli nella loro particolare situazione esistenziale, ma anche la definizione di obiettivi condivisi fra i futuri cohousers e la cura per la costituzione di una comunità d'intenti, da accompagnare ad una vera e propria capacità di auto-governo;
3. la creazione di "economie di condivisione" (non vuol dire "redditi condivisi") con una divisione del lavoro tra i residenti, la reciprocità e l'auto-mutuo-aiuto regolati da una "banca del tempo";
4. l'apertura del cohousing a funzioni chiaramente definite a vantaggio del territorio circostante;
5. il rispetto della privacy di ogni unità abitativa.

Ciò potrà essere formalizzato in un regolamento funzionale da celebrare nella forma di un vero e proprio "patto di comunità", che i partecipanti saranno accompagnati ad elaborare insieme attraverso un processo facilitato.

**Acquisizione del terreno o dell'edificio** – La maggior parte dei progetti di cohousing esistenti in Italia ha acquisito il terreno e provveduto alla costruzione dell'immobile in regime di edilizia libera o mista (insieme libera e convenzionata). La convenzione con la Pubblica amministrazione interessa la metà dei casi e riguarda l'insediamento in edifici già esistenti in contesti di edilizia residenziale pubblica (ERP), a fronte del quale può essere convenuta l'apertura e la gestione di spazi per il quartiere a cura dei cohousers.

**Proprietà vs affitto e tempi di residenzialità** – Le esperienze di cohousing sono caratterizzate generalmente dalla residenzialità permanente dei suoi membri. In Italia si stanno introducendo a riguardo forme miste, che prevedono di destinare una parte dell'immobile alla residenza temporanea, regolata di conseguenza da un contratto di locazione a scadenza (nell'indagine di HousingLab citata, ciò riguarda il 16,6% dei casi).

La residenzialità permanente avviene nella forma della proprietà, in carico individuale a singoli abitanti o in modo indiviso alla comunità residente. Quest'ultima si configura allora come una cooperativa che assegna un diritto di godimento ai soci con un canone convenzionato. È questa opzione che si presta ad essere meglio adottata nella sperimentazione LGBTI, specie se si tratterà di interloquire con amministrazioni pubbliche come quelle di Bologna e Torino, dove il cohousing è pratica già sperimentata con promotori così configurati.

La residenzialità temporanea può essere legata a progetti del Terzo settore convenzionati con

la Pubblica amministrazione: si tratta di prevedere l'assegnazione di uno tra gli alloggi a soggetti che faticano ad accedere al libero mercato delle abitazioni e che così trovano un aiuto nella soddisfazione dell'autonomia abitativa. Costoro a loro volta possono offrire ore di volontariato a beneficio della comunità.

**Tempi di realizzazione e costi** – Le statistiche italiane dicono che i tempi medi di realizzazione, dal lancio iniziale dell'iniziativa di cohousing all'insediamento della comunità al suo interno, sono dell'ordine dei 4 anni. I tempi possono ridursi drasticamente se non è necessario procedere ad una nuova costruzione e se la ristrutturazione dell'immobile già esistente non richiede un intervento integrale.

Va tenuto conto che si tratta di dati che riguardano le esperienze giunte a buon fine. Queste a loro volta sono una parte minima di quelle iniziative che vengono avviate e che, per le difficoltà emerse nel loro svolgimento, ora di natura tecnica ma anche sociale, non riescono ad arrivare a compimento.

Il prezzo di un'unità abitativa è generalmente inferiore a quello del mercato immobiliare del territorio di riferimento e comprende anche la quota relativa agli spazi comuni e ai servizi in condivisione. L'acquisto di un terreno pubblico a prezzo agevolato in cambio di ricadute sociali, la stipula di convenzioni, lo scomputo degli oneri di urbanizzazione in cambio di interventi di rigenerazione urbana o di offerta di prestazioni di servizio sono elementi che possono essere negoziati con la Pubblica amministrazione per abbattere il prezzo d'acquisto o ridurre i costi di gestione.

Le fonti di finanziamento cui attingono i cohousing in Italia sono le risorse proprie ai cohousers, prestiti e mutui, nonché sovvenzioni pubbliche. Nel caso della sperimentazione del cohousing LGBTI pilota sarà decisivo poter contare in forma prevalente su queste ultime, anche grazie alla messa a disposizione di edifici pubblici abbandonati, inseribili con l'occasione in progetti di rigenerazione urbana.

**Immobili disponibili, rigenerazione funzionale e spazi comuni** – Per la sperimentazione del cohousing LGBTI pilota sarà decisivo poter contare sulla disponibilità di immobili abbandonati in dote all'amministrazione pubblica. Questi potranno così trovare l'occasione, con la nuova destinazione a funzioni innovative di abitare collaborativo, per essere inclusi tra le iniziative di rigenerazione urbana oggi in corso pressoché in tutte le aree metropolitane del Paese.

L'adeguamento infrastrutturale dell'immobile da recuperare a nuovo uso vedrà come elemento cruciale una diversa ripartizione degli spazi privati e di quelli collettivi rispetto all'abitazione convenzionale. Sotto questo aspetto, alcuni spazi saranno oggetto d'attenzione in modo particolare:

- lo spazio verde (se esistente) potrà fungere da parco-giardino e orto condiviso;
- gli spazi comuni dovranno essere concepiti non solo per garantire l'esperienza di convivialità tra gli abitanti, ma anche la produzione di servizi di comunità (ad esempio, cucina collettiva, lavanderia, spazio fai-da-te, rimessa biciclette, palestra, foresteria, spazio coworking);
- ulteriori spazi potranno essere destinati a funzioni utili al quartiere e alla città, da svolgere ora con l'approccio di servizi di reciprocità non profit, ora con un approccio commerciale (servizi a pagamento). Quest'ultima modalità contraddistingue in maniera distintiva il modello di cohousing nord-europeo rispetto a quello italiano (vedi i casi tedesco e olandese di cohousing LGBTI descritti) e invita a utili emulazioni.

**Servizi di gestione dell'immobile e di supporto alla comunità degli abitanti** – Sarà opportuno che il soggetto promotore di un'iniziativa di cohousing LGBTI sia in grado di fornire, direttamente o attraverso fornitori individuati tra gli operatori di mercato e gli enti del Terzo settore, alcuni servizi essenziali per accompagnare la sperimentazione. Per un verso si tratta dei servizi di property & facility management, volti alla gestione dell'immobile: gestione del turnover, adempimenti tecnico-amministrativi, attività di prevenzione e risoluzione di morosità, report attività e flussi di cassa, attività manutentive, servizi di supporto. Per l'altro verso, si tratta di servizi di community building & management: il lancio della call per la manifestazione di interesse, l'individuazione e selezione dei candidati idonei, la realizzazione di appositi percorsi formativi ed educativi, la facilitazione della co-progettazione, il coinvolgimento di stakeholders locali, associazioni, cooperative del territorio e istituzioni, l'avvio della comunità di abitanti, il suo monitoraggio e la valutazione del processo di costituzione.

# Passo dopo passo: strumenti di supporto operativo

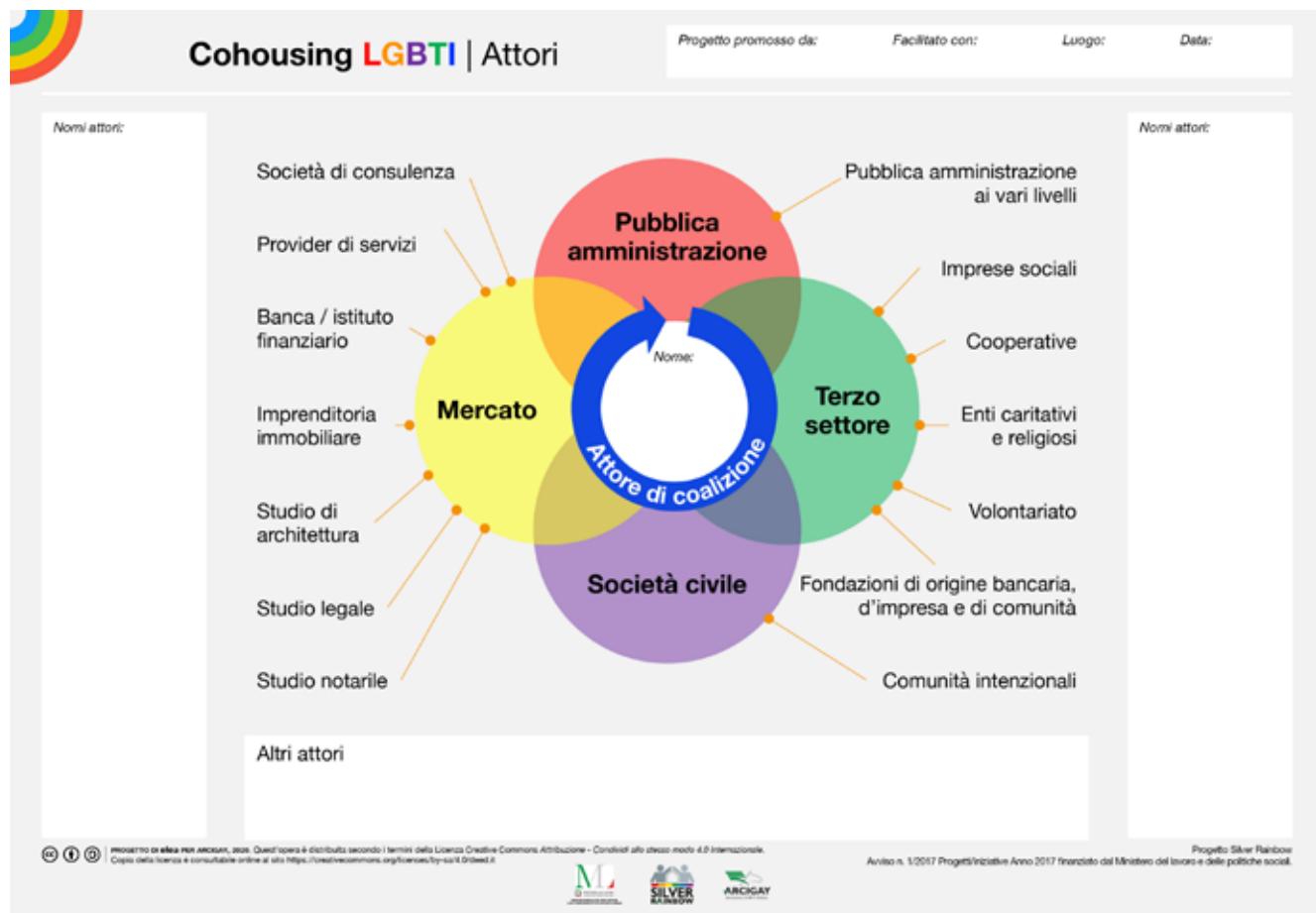
Sono qui allegati alcuni strumenti di supporto operativo alla fase di sperimentazione pilota, utili per attivare il processo di sviluppo partecipato di una comunità di cohousers LGBTI:

- lo schema del processo operativo del cohousing LGBTI
- lo schema degli attori del cohousing LGBTI
- la roadmap del cohousing LGBTI
- il Cohousing LGBTI Model Canvas
- la scheda per la mappatura dell'immobile

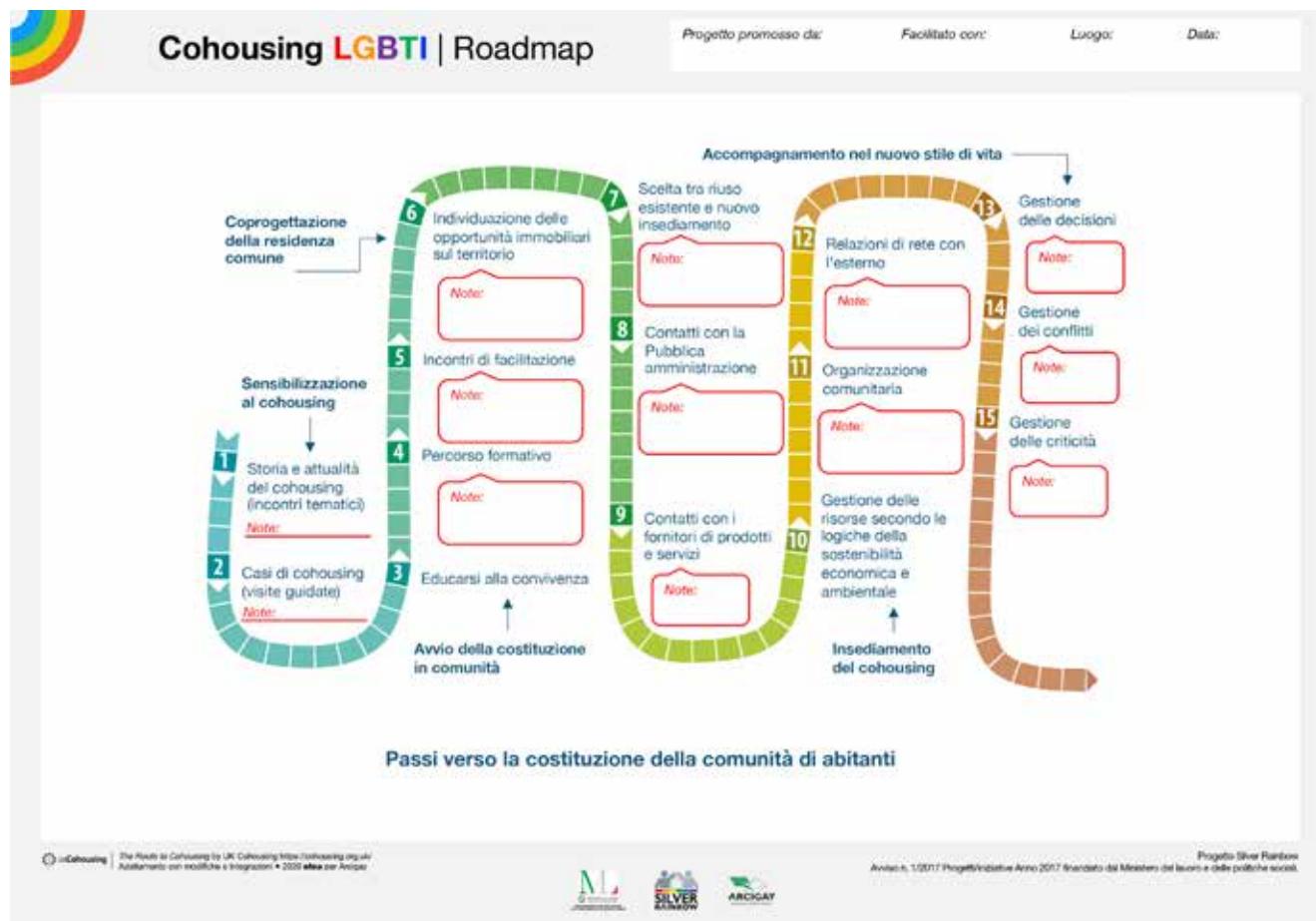
# > Processo operativo del cohousing LGBTI



## > Attori del cohousing LGBTI



## > Roadmap del cohousing LGBTI



# > Cohousing LGBTI Model Canvas

Cohousing LGBTI   Modello di abitare		Progetto promosso da:	Facilitato con:	Luogo:	Data:
<b>Partner chiave e reti collaborativa</b>	<b>Attività chiave</b>	<b>Proposte di valore</b>	<b>Partecipazione dei beneficiari</b>	<b>Tipo di beneficiari</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Con chi è possibile invitare il progetto (ad es., uffici pubblici, professionisti, costruttori, terzo settore)?</li> <li>Quali soggetti possono facilitare la realizzazione del progetto (ad es., Arcigay, Ministero, Ue)?</li> <li>Chi può dare supporto strategico (ad es., consulenti, associazioni)?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Quali attività programmare (ad es., processo partecipativo, selezione e acquisto delle aree, progettazione, realizzazione, gestione)?</li> <li>Quali attività sono prioritarie (ad es., rapporti con soggetti chiave)?</li> <li>Da quali attività partire (ad es., formare un gruppo coeso)?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Quali vantaggi i futuri cohousers si possono attendere da questo progetto?</li> <li>Cosa promette di vantaggioso questo progetto ai futuri beneficiari?</li> <li>Quali caratteristiche deve avere questa iniziativa per convincere i beneficiari potenziali a parteciparvi?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Che ruolo hanno i futuri abitanti nei processi decisionali (ad es., consulenza progettuale, economica e di processo)?</li> <li>Come coinvolgerli (ad es., contatto telefonico o personale, porte aperte/eventi, app online)?</li> <li>Che tipo di modelli di intervento può funzionare (ad es., condivisione di risorse e idee)?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Quali categorie di persone coinvolgere (ad es., non solo terza e quarta età, soggetti ad elevata educazione, universitari)?</li> <li>Quali sono i loro bisogni?</li> </ul>	
<b>Risorse chiave</b>			<b>Canali di relazione</b>		
<b>Struttura dei costi</b>		<b>Flussi di ricavo</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>Quanto mi costa (ad es., acquisizione, progettazione, costruzione, gestione)?</li> <li>Quali sono i costi prevalenti, strategici, fissi, variabili, ecc. (ad es., finanziamenti bancari, costi di gestione, staff per social media)?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Cosa mi aspetto di ottenere (ad es., affitto di spazi condivisi a soggetti non profit, affitto di spazi commerciali)?</li> </ul>				
<b>Costi sociali</b>		<b>Benefici sociali</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>Quali proposte rischiano di rappresentare un onere sociale per la collettività esterna?</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Che indicatori uso per misurare quanto voglio ottenere (ad es., valutazione di impatto sociale)?</li> </ul>			
<small>  Adattamento con modifiche e integrazioni del Business Model Canvas          disegnato da Business Model Canvas AG • 2009 © 2010 Arcigay          Questo è un'opera protetta da Copyright. È vietata la sua diffusione, via Internet o in ogni altro mezzo.       </small>					
  			Progetto Silver Rainbow Avviso n. 1/2017 Progetti/Iniziative Anno 2017 finanzato dal Ministero del Lavoro e delle politiche sociali.		

## > Scheda per la mappatura dell'immobile

 **Cohousing LGBTI | Scheda immobile**

Progetto promosso da: \_\_\_\_\_ Facilitato con: \_\_\_\_\_ Luogo: \_\_\_\_\_ Data: \_\_\_\_\_

Informazioni preliminari		Servizi in prossimità	
Indirizzo		Trasporti pubblici	
Quartiere		Parcheggi pubblici	
Proprietario		Asili, scuole, università	
Prezzo		Ospedali e case di cura	
Descrizione dell'edificio			
Caratteristiche		Aree verdi e parchi	
Tipologia dell'edificio		Esercizi commerciali e mercati	
Stato dell'immobile		Altro	
Uso attuale			
Mappa o disegno			
Fotografie			
Superficie (mq)		Valutazione sintetica	
Numero di piani		Elementi critici	
Spazi comuni esistenti		Elementi qualificanti	
Caratteri del quartiere			

 Adattamento con modifiche e integrazioni della Scheda di descrizione immobili associata da Cohousing Italy <http://www.cohousing-italia.it/cohousing-italia-ricostruibile.doc> • 2000 edea per ArcoS

Progetto Silver Rainbow  
Anno n. 1/2017 Progetti/Iniziative Anni 2017 finanziato dal Ministero del lavoro e delle politiche sociali.

# Gli autori: ELEA in breve

Elea è un nome olivettiano. Il termine evoca il grande calcolatore progettato negli anni '50 dello scorso secolo sotto la guida di Adriano, che poi è diventato il nome del centro di formazione della Olivetti, e rimanda alla visione di quell'impresa, integrata con la comunità del territorio. Visione che ispira oggi l'iniziativa professionale dei suoi nuovi fondatori. Grazie ai loro curriculum professionali, Elea vanta un trentennio di consulenza strategica e operativa a pubbliche amministrazioni, aziende for-profit, imprese del Terzo settore, comunità locali e reti di attori territoriali, in collaborazione con università, istituti di ricerca, società di consulenza.

Enrico Bramerini è psicosociologo e senior partner di Elea. Insegna Sociologia delle comunità locali presso l'Università degli studi di Trento (incarico a contratto). Svolge attività di formazione, consulenza, ricerca/intervento nei campi della pianificazione strategica, del service design & management, dello sviluppo territoriale, del community planning & development.

Christian Caneppele è esperto di project management e partner di Elea. Si occupa di organizzazione e gestione di grandi progetti su scala nazionale e internazionale nei comparti delle infrastrutture, della mobilità, dell'edilizia civile e delle energie rinnovabili.

Michele Dorigotti è economista d'azienda e partner di Elea. Si occupa di economia territoriale, pianificazione di area vasta e business development.



Pubblicazione realizzata con il finanziamento concesso dal Ministero del lavoro e delle politiche sociali per l'annualità 2017 a valere sul Fondo per il finanziamento di progetti e attività di interesse generale nel terzo settore di cui all'art. 72 del decreto legislativo n. 117/2017.