POLITECNICO DI TORINO
Repository ISTITUZIONALE

Vie dell'invecchiamento attivo in Italia: prospettive e disparità regionali nel senior cohousing

*Original*
Vie dell'invecchiamento attivo in Italia: prospettive e disparità regionali nel senior cohousing / Serra, F., Milani, G.. - 8:(2025), pp. 233-243. (Nuove ecologie territoriali. Coabitare mondi che cambiano Napoli (ITA) 12-14 giugno 2024).

*Availability:*
This version is available at: 11583/3002348 since: 2025-08-06T14:20:49Z

*Publisher:*
Planum Publisher

*Published*
DOI:

*Terms of use:*

This article is made available under terms and conditions as specified in the corresponding bibliographic description in the repository

*Publisher copyright*

(Article begins on next page)

30 October 2026

# Vie dell'invecchiamento attivo in Italia: prospettive e disparità regionali del *senior cohousing*

**Federica Serra**
Politecnico di Torino
DAD – Dipartimento di Architettura e Design
Email: *federica.serra@polito.it*

**Giulia Milani**
Email: *giulia.milani@studenti.polito.it*

**Abstract**
Rispetto alle proiezioni future, nel 2050 l'Italia si troverà in cima alla lista dei paesi europei con la popolazione più anziana, infatti gli over 65 saranno più di un terzo della popolazione nazionale. Questo rapido invecchiamento demografico avrà un impatto significativo sull'economia nazionale, spingendo verso la ricerca di nuovi modelli abitativi, come il *senior cohousing*, per ridurre i costi dei servizi condivisi e migliorare la qualità della vita degli anziani.
Attualmente, infatti, le condizioni abitative degli anziani in Italia sono critiche, in particolare nelle aree rurali e nelle regioni del Mezzogiorno, che presentano una predisposizione maggiore rispetto agli altri paesi europei alla proprietà privata dell'abitazione di residenza.
Per queste ragioni l'Italia si trova in ritardo nello sviluppo di progetti innovativi di housing. La ricerca indaga, attraverso l'analisi di casi studio, la distribuzione di questo fenomeno in tutta la penisola identificando come il contesto regionale e le sue politiche influenzino l'efficacia del modello europeo di *senior cohousing*. Emerge, in conclusione, che le prime iniziative sviluppatesi in Italia sono sporadiche e possono essere considerate come eventi isolati dal basso piuttosto che esperienze implementate sistematicamente, esse però potrebbero fungere da catalizzatore per una maggiore consapevolezza riguardo alla necessità di nuove forme di alloggio per gli anziani, che migliorino la loro qualità di vita, autonomia e integrazione sociale, stimolando così un'ulteriore adozione diffusa di tali modelli in tutto il paese.

**Parole chiave:** abitare, anziani, cohousing, welfare

## 1 | Inquadramento

### 1.1 | Un Paese che invecchia

L'invecchiamento della popolazione negli ultimi decenni è un fenomeno dai risvolti sociali ed economici senza precedenti. Secondo le proiezioni demografiche, infatti, entro il 2050 il numero di cittadini europei over 65 aumenterà del 40% mentre quelli over 85 raddoppierà a fronte di una popolazione complessiva pressoché costante rispetto ai valori prepandemici (European Union, 2020).
L'Italia, già attualmente uno dei paesi più anziani al mondo, vedrà nei prossimi trent'anni un aumento degli over 65 tale da raggiungere il 35% della popolazione nazionale. D'altro canto, questa tendenza demografica sta già causando consistenti impatti sull'economia nazionale; al fine di garantire standard adeguati di welfare per la popolazione anziana, sono infatti necessarie numerose azioni sul bilancio pubblico. I dati aggiornati Eurostat (European Union, 2024) mostrano che nel panorama europeo l'Italia è il primo paese per la spesa pubblica rivolta agli anziani in rapporto al PIL nazionale con il 13,7% investito in tal senso nel 2022.
Nei paesi maggiormente soggetti all'invecchiamento si verifica, inoltre, una costante riduzione del numero dei cittadini in età lavorativa; in Italia il rapporto di dipendenza previsto per il 2050 si aggira intorno al 65%, ciò indica che per ogni persona over 65 nel nostro paese ci saranno meno di due lavoratori economicamente attivi di età compresa tra i 20 e il 64 anni. Questo progressivo sbilanciamento tra la parte attiva e passiva della popolazione ha importanti risvolti anche nella qualità della vita degli anziani stessi, peggiorata anche a causa della riduzione del reddito e della mancanza di supporto familiare. Tradizionalmente, infatti, l'assistenza domestica degli anziani autonomi era fornita all'interno delle strutture familiari ma i cambiamenti della società contemporanea, come l'aumento delle coppie con meno di due figli e delle attività lavorative per la componente femminile dei nuclei familiari, stanno progressivamente inducendo alla necessità di supporti esterni, spesso a pagamento (Melchiorre et al., 2021).

**1.2 | Le condizioni abitative degli anziani attivi in Italia tra consuetudine e innovazione**

Nel quadro complessivo della qualità della vita della popolazione anziana le condizioni abitative ricoprono un ruolo sempre più centrale non solo nel dibattito scientifico ma anche in quello politico e delle istituzioni sanitarie. Dal quaderno «Global age-friendly cities: a guide» pubblicato dall'Organizzazione Mondiale della Sanità (WHO, 2007), emerge come l'ambiente urbano e architettonico sia fondamentale nelle politiche di sostegno agli anziani (Annear et al., 2014; Arup, 2019; Davey et al., 2004; Sarlo et al., 2021; Sarlo et al., 2019). Questo tema è strettamente connesso al concetto di *aging-in-place* (Andrews e Philips, 2004), superando l'idea di progetti limitati all'eliminazione delle barriere fisiche domestiche, per includere invece la popolazione anziana fin dalle prime fasi di progettazione dello spazio in cui dovranno vivere.

Tuttavia, in Italia, le condizioni abitative degli anziani pongono diverse sfide. Secondo i dati ISTAT, il 93% delle coppie over 65 senza figli e l'88% delle persone sole over 65 vivono in case di proprietà. Lo studio «In-Age»[1] (Martinelli et al., 2021) mostra una correlazione tra il possesso della casa e la durata della permanenza nell'abitazione, con molti proprietari che vi risiedono per oltre vent'anni, nonostante metà di loro incontri difficoltà economiche nella gestione della casa. La distribuzione geografica di questo fenomeno vede una percentuale minore di case di proprietà nel Nord Italia urbano rispetto al Centro-Sud e alle aree rurali, dove supera i due terzi degli intervistati. Il «2° Rapporto sulle condizioni abitative degli anziani in Italia» (Felasca, 2015) rivela che oltre metà degli alloggi abitati da anziani ha più di 50 anni e un quarto è in condizioni mediocri o pessime. Inoltre, il 7% delle abitazioni manca di riscaldamento, il 55% è sovradimensionato, e circa il 60% degli edifici con più di due piani è privo di ascensore[2]. Questi dati evidenziano una bassa qualità media del patrimonio edilizio in cui vivono gli anziani su cui gli stessi non riescono a intervenire a causa dalle difficoltà economiche contemporanee (reddito annuo mediano di 22.388 € nel 2021)[3].

Alla luce di queste condizioni, è necessaria l'implementazione di modalità innovative di abitare che migliorino le condizioni abitative e sociali degli anziani, riducendo le disuguaglianze sociali intergenerazionali. Negli anni Settanta, l'attenzione era rivolta prevalentemente alla componente sanitaria, con strutture residenziali per anziani non autosufficienti (Residenze assistite, Residenze socioassistenziali). Solo negli anni Ottanta, con l'introduzione del concetto di *Group Homes*, si iniziò a considerare i bisogni fisici ed emotivi degli anziani, spostando la malattia in secondo piano e ponendo le basi per strutture comunitarie a diversi gradi di indipendenza, *Indipendent Living Facilities* (Giunco, 2014)[4].

Mentre in Italia, la Legge 833/1978 introduceva le RSA (Residenze socioassistenziali), in Danimarca, nel 1976, il governo delegò la gestione dei servizi di comunità alle municipalità. Dieci anni dopo, con il «Danish Act on Housing for the Elderly» (Ældreboligloven), vietò la costruzione di nuove strutture assistenziali medicalizzate, promuovendo invece forme abitative indipendenti integrate nel tessuto urbano e servite da sistemi di welfare domiciliare.

In questo contesto negli anni Sessanta nacquero i primi modelli di *senior cohousing* che dalla Danimarca iniziarono a diffondersi nel Nord Europa e nei paesi anglofoni. Recentemente, l'invecchiamento della popolazione ha stimolato nuove sperimentazioni internazionali di abitare condiviso per anziani sia alla scala architettonica sia in rapporto a piani e politiche pubbliche come il «Plan de la Vivienda de Barcellona», che mira a garantire residenze accessibili e adatte alle necessità degli anziani, promuovendo l'autonomia personale e dinamiche partecipative intergenerazionali (Cocco, 2011).

Ad oggi l'Italia si trova in una fase iniziale nello sviluppo dei progetti di *senior cohousing* con un evidente ritardo rispetto ad altre nazioni europee. Per queste ragioni, dopo aver illustrato il contesto attorno al quale il fenomeno si struttura, la seconda parte della ricerca intende comprendere, attraverso un'indagine di casi studio locali, quali siano le geografie nazionali attorno a questo recente fenomeno.

---

[1] I dati riportati si riferiscono che l'indagine «sul campo è stata svolta a mezzo di interviste in presenza a 120 anziani, sulla base di un questionario semi-strutturato. Le interviste sono state effettuate nel periodo marzo-dicembre 2019 in tre città italiane di media grandezza (Brescia, Ancona e Reggio Calabria, per un complesso di 72 interviste, 24 in ciascuna città) e in tre aree interne selezionate tra quelle identificate dalla Strategia Italiana Aree Interne del 2014 (Oltrepò Pavese, Basso Appenino Anconetano-Pesarese e Area Grecanica di Calabria, per un complesso di 48 interviste, 16 in ciascuna area)». Per approfondire: Martinelli, F., Cilio, A., Vecchio Ruggeri, S. (2021), *Ageing in place e contesto abitativo. I condizionamenti dell'ambiente costruito sulla qualità della vita e sui rischi di isolamento degli anziani fragili che invecchiano soli a casa propria: barriere, mobilità, socialità*, in DAStU Working Paper Series, n. 06/2021 (LPS.20).

[2] I dati estratti derivano da un rapporto più completo che descrive i dati relativamente anche alle classi di grandezza dei comuni e alla localizzazione geografica. Per approfondire: Falasca, C. (a cura di, 2015), *2° Rapporto sulle condizioni abitative degli anziani in Italia che vivono in case di proprietà.* Auser Nazionale. Abitare e anziani. GGIL_SPI Roma, Roma.

[3] ISTAT, Popolazione e famiglie, Condizioni economiche delle famiglie e disuguaglianze, Reddito famigliare, Reddito netto, http://dati.istat.it

[4] Il report offre un'interessante "literature review" rispetto alla terminologia descrittiva degli alloggi per anziani e alla sua introduzione in letteratura. Per approfondire: Giunco, F. (2014), *Abitare leggero. Verso una nuova generazione di servizi per anziani. L'housing sociale in Italia.* Carocci, Roma, pp. 28-35.

## 2 | Geografie del *senior cohousing* in Italia: Dalle politiche regionali alle forme organizzative

Nel tentativo di comprendere le geografie dei *cohousing* destinati alla popolazione anziana in Italia, la ricerca ha rintracciato 34 iniziative concrete (Figura 1) ritenute rilevanti nel panorama nazionale. I casi selezionati sono stati poi inseriti all'interno del quadro delle politiche regionali di tipo sociale introdotte e analizzate dalla ricerca di Federico Pennestrì, Nicola Pasini e Rebecca Sergi (Pennestrì et al. 2022) al fine di comprendere eventuali coerenze e differenze tra le politiche regionali e la prassi, spesso frutto di iniziative spontanee dal basso.

Questa selezione di esperienze, scelte tra quelle riportate nella letteratura scientifica come esempi rilevanti in relazione alle pratiche *senior*, non si pone l'obiettivo di fornire un quadro completo delle pratiche italiane, al momento impossibile da costruire nella varietà degli elementi, quanto di descrivere modalità di azione e di intervento che possano ispirare nuove esperienze di questo tipo.

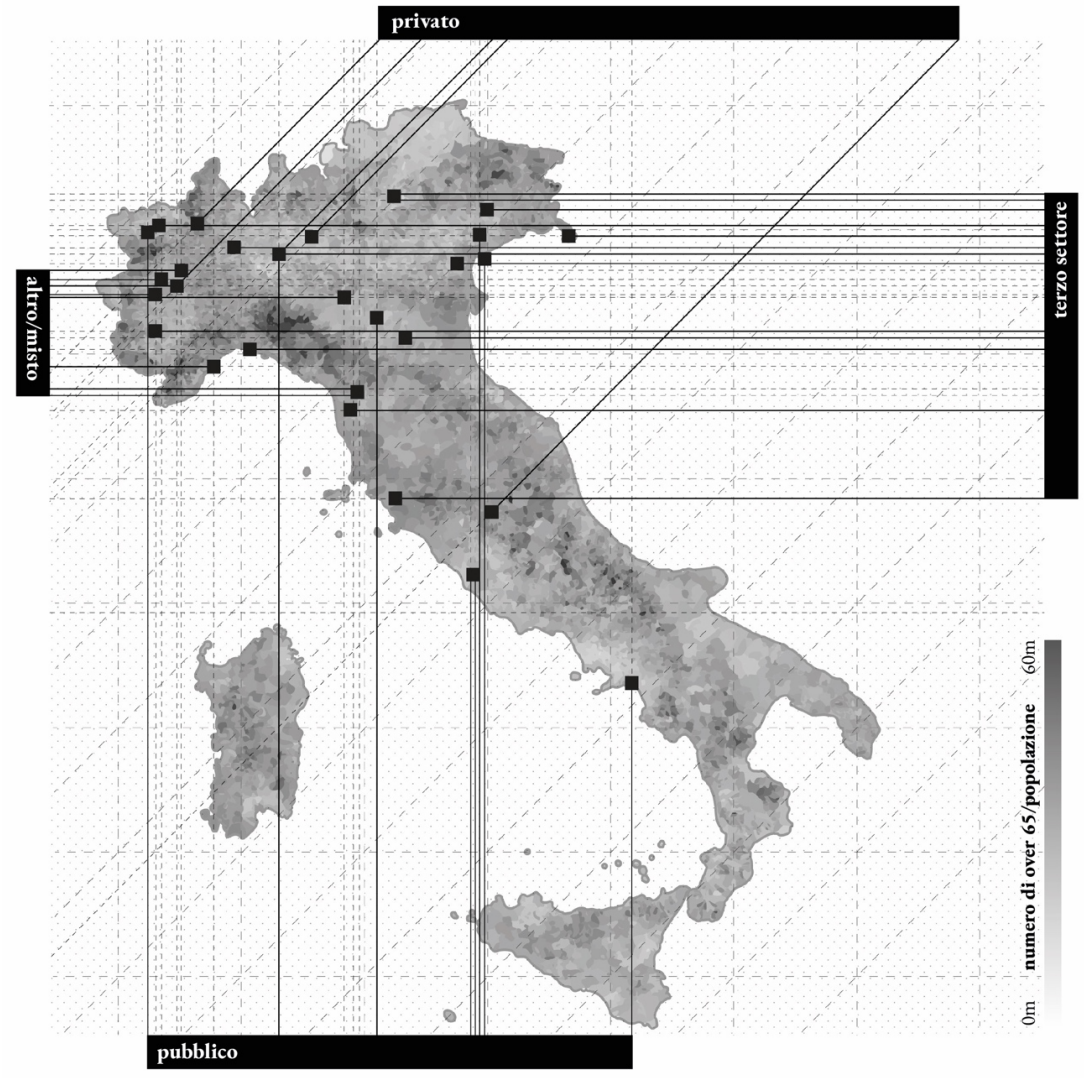



*Figura 1* | Distribuzione dei casi studio. Fonte: elaborazione delle autrici.

### 2.1 | I casi studio selezionati

Nel quadro delle iniziative selezionate, il Piemonte spicca come la regione con il maggior numero di progetti (8), seguito da Lombardia e Toscana con 4 esempi ciascuna e Veneto ed Emilia-Romagna con 3. Successivamente, Valle d'Aosta, Trentino-Alto Adige, Friuli Venezia-Giulia, Liguria e Lazio presentano 2 casi per regione, mentre Umbria e Campania annoverano un solo caso ciascuna, rispetto all'indagine condotta.

Nella gestione[5] dei 34 servizi di coabitazione per anziani, emerge una stretta collaborazione tra le diverse entità locali coinvolte, che includono sia soggetti pubblici che privati, cooperative, organizzazioni no-profit, gruppi di volontariato, aziende commerciali e aziende sociosanitarie locali. Questa eterogeneità è favorita dalle istituzioni a livello locale, come singoli comuni o consorzi, e dalle normative territoriali o provinciali, che regolano gli investimenti, l'accreditamento e le autorizzazioni necessarie. Le cooperative sociali, le associazioni no-profit e le organizzazioni di volontariato o religiose mostrano un notevole impegno nella promozione di questo modello abitativo, con 13 iniziative identificate che rappresentano la maggioranza delle proposte del campione. La collaborazione tra enti pubblici e privati ha portato a risultati positivi in ben 8 casi, sottolineando l'importanza di una sinergia tra attori di diversa natura. Solo 8 iniziative, invece, sono state interamente condotte dal settore pubblico, suggerendo una possibile esitazione o limitata capacità delle amministrazioni pubbliche nell'affrontare autonomamente tali progetti. Infine, il settore privato ha realizzato in autonomia unicamente 5 progetti, spesso mirati a una clientela con maggiori risorse economiche e interessata a soluzioni abitative innovative e di alta qualità.

**2.2 | Descrizioni regionali**

L'analisi, che incrocia i dati statistici sulla condizione sociale e abitativa degli anziani nella regione, i dati di localizzazione e delle modalità di gestione dei casi studio e la presenza del *cohousing* tra le politiche regionali di tipo sociale, evidenzia la complessità e la diversità delle dinamiche operative e istituzionali presenti nelle varie regioni italiane, in sintesi nella seguente tabella (Tabella 1).

*Tabella I* | Quadro comparativo regionale delle politiche di condivisione abitativa in rapporto alla ricerca svolta e ai parametri regionali sull'invecchiamento attivo – * le colonne riportano i dati dell'articolo (Pennestrì et al. 2022).

| **Regione** | **Parametri statistici regionali** | | **Dati dalla ricerca** | | **Menzione del *cohousing* in Piani regionali sociali o sociosanitari o in atti pubblici *** | **Caratteri delle indicazioni e politiche regionali sul *cohousing* *** |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | **Dati demografici** | **Dati abitativi** | **N. casi** | **Attori coinvolti** | | |
| Valle d'Aosta | % anziani su popol. totale 25%<br><br>reddito medio over 65 soli 17.597 € | % anziani in case di proprietà 41,4%<br><br>% media alloggi inadeguati 52,5% | 2 | pubblico; terzo settore | Piano regionale per la salute e il benessere sociale 2011-2013 – **non menzionato**<br><br>Comunicazione ufficiale ANSA disponibile sul sito della Regione Valle d'Aosta | **Attori coinvolti:** nessuna indicazione<br><br>**Avanzamento:** proposta non ancora approvata<br><br>**Destinatari diversi:** non specificato |
| Piemonte | % anziani su popol. totale 27%<br><br>reddito medio over 65 soli 16.210 € | % anziani in case di proprietà 43,4%<br><br>% media alloggi inadeguati 45,6% | 8 | pubblico, terzo settore, altro | Il Patto per il sociale della Regione Piemonte 2015-2017. Un percorso politico partecipato – **non menzionato**<br><br>Regione Piemonte, Istituto di Ricerche Economiche e Sociali per il Piemonte, 2018, «Piano d'azione per la salute mentale». | **Attori coinvolti:** autonomia organizzativa dopo l'autorizzazione<br><br>**Avanzamento:** formale invito alla sperimentazione<br><br>**Destinatari diversi:** possibile cohousing intergenerazionale |
| Liguria | % anziani su popol. totale 29%<br><br>reddito medio over 65 soli | % anziani in case di proprietà 47,7%<br><br>% media alloggi inadeguati | 2 | terzo settore; altro | Piano sociosanitario regionale per il triennio 2017/2019<br>non menzionato | Nessuna indicazione |

[5] Per la catalogazione dei casi studio rispetto alle modalità di gestione le autrici hanno condotto una ricerca mirata per ogni caso studio online e hanno raccolto le informazioni dai siti web delle singole strutture, ove presenti, oppure da articoli e report dove venivano citate le istituzioni che le gestiscono strutturando una tabella comparative che, per brevità, non è riportata.

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 13.776 € | 47,2% | | | | |
| Lombardia | % anziani su popol. totale 24%<br><br>reddito medio over 65 soli 21.611 € | % anziani in case di proprietà 38,0%<br><br>% media alloggi inadeguati 43,7% | 4 | pubblico, terzo settore, privato | Piano sociosanitario integrato lombardo 2019-2024 - **menzionato** | **Attori coinvolti:** coordinamento con regione nell'attività<br><br>**Avanzamento:** formale invito alla sperimentazione<br><br>**Destinatari diversi:** non specificato |
| P.A Trento | % anziani su popol. totale 24%<br><br>reddito medio over 65 soli 19.149 € | % anziani in case di proprietà 38,5%<br><br>% media alloggi inadeguati 58,4% | 2 | terzo settore | Legge provinciale sulle politiche sociali 7 Agosto 2007, n. 32 (Testo aggiornato al 28 Maggio 2021) – **non menzionato**<br><br>Servizio Politiche Sociali – Catalogo dei servizi socioassistenziali. 2020 | **Attori coinvolti:** sinergia tra comuni e Provincia Autonoma<br><br>**Avanzamento:** regolamentazione più o meno dettagliata<br><br>**Destinatari diversi:** possibile cohousing intergenerazionale |
| P.A Bolzano | % anziani su popol. totale 21%<br><br>reddito medio over 65 soli 25.262 € | % anziani in case di proprietà 36,8%<br><br>% media alloggi inadeguati 47,8% | - | - | Piano sociale provinciale 2007-2009<br>**non menzionato**<br><br>Delibera 30 luglio 2019, n. 667. «Accompagnamento e assistenza abitativa per anziani – revoca della deliberazione 7 marzo 2017, n. 254 (modificata con delibera n. 781 vom 13 novembre 2020) | **Attori coinvolti:** gestione di tipo municipale<br><br>**Avanzamento:** regolamentazione più o meno dettagliata<br><br>**Destinatari diversi:** possibile per non autosufficienti |
| Veneto | % anziani su popol. totale 24%<br><br>reddito medio over 65 soli 17.801 € | % anziani in case di proprietà 40,0%<br><br>% media alloggi inadeguati 56,6% | 3 | pubblico; terzo settore | Piano sociosanitario regionale 2019-2023 – **non menzionato**<br><br>Delibera di giunta regionale n. 1462/2013, «Progetto sperimentale di housing e co-housing sociale a favore di famiglie in situazione di disagio e soprattutto con figli minori e di nuclei famigliari composti da persone anziane sole ed autosufficienti a rischio di isolamento e marginalità sociale» | **Attori coinvolti:** cooperative sociali iscritte ad elenchi regionali<br><br>**Avanzamento:** sperimentazione avviata su due province<br><br>**Destinatari diversi:** possibile cohousing intergenerazionale |
| Friuli-Venezia-Giulia | % anziani su popol. totale 27%<br><br>reddito medio over 65 soli 14.975 € | % anziani in case di proprietà 43,3%<br><br>% media alloggi inadeguati 56,8% | 2 | terzo settore | Piano sociale e sociosanitario regionale 2010-2012 – **non menzionato**<br><br>Linee guida per la predisposizione del Piano di zona 2012 | **Attori coinvolti:** coordinamento con regione nell'attività<br><br>**Avanzamento:** formale invito alla sperimentazione<br><br>**Destinatari diversi:** non specificato |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Emilia-Romagna | % anziani su popol. totale 25%<br><br>reddito medio over 65 soli 18.994 € | % anziani in case di proprietà 42,9%<br><br>% media alloggi inadeguati 51,0% | 3 | pubblico, terzo settore, altro | Piano sociale e sanitario della Regione Emilia-Romagna 2017-2019 – **non menzionato**<br><br>Comunicato stampa della giunta della Regione Emilia-Romagna, 2018 | **Attori coinvolti:** nessuna indicazione<br><br>**Avanzamento:** formale invito alla sperimentazione<br><br>**Destinatari diversi:** possibile per non autosufficienti |
| Toscana | % anziani su popol. totale 26%<br><br>reddito medio over 65 soli 17.905€ | % anziani in case di proprietà 45,3%<br><br>% media alloggi inadeguati 55,1% | 4 | pubblico, altro | Piano sanitario sociale integrato regionale 2018-2020 - **menzionato** | **Attori coinvolti:** coordinamento tra enti locali e regione nell'attività<br><br>**Avanzamento:** formale invito alla sperimentazione<br><br>**Destinatari diversi:** non specificato |
| Lazio | % anziani su popol. totale 23%<br><br>reddito medio over 65 soli 22.465 € | % anziani in case di proprietà 39,2%<br><br>% media alloggi inadeguati 40,3% | 2 | pubblico | Piano sociale regionale denominato «Prendersi cura, un bene comune (2019)» - **menzionato** | **Attori coinvolti:** coordinamento con regione nell'attività<br><br>**Avanzamento:** formale invito alla sperimentazione<br><br>**Destinatari diversi:** possibile cohousing intergenerazionale |
| Umbria | % anziani su popol. totale 27%<br><br>reddito medio over 65 soli 22.465 € | % anziani in case di proprietà 47,4%<br><br>% media alloggi inadeguati 54,6% | 1 | privato | Piano sociale regionale 2017-2019 - **menzionato** | **Attori coinvolti:** sinergia tra comuni e Regioni<br><br>**Avanzamento:** formale invito alla sperimentazione<br><br>**Destinatari diversi:** non specificato |
| Marche | % anziani su popol. totale 26%<br><br>reddito medio over 65 soli 21.145 € | % anziani in case di proprietà 45,6%<br><br>% media alloggi inadeguati 57,3% | - | - | Piano sociale regionale 2019-21<br>**non menzionato**<br><br>Consiglio regionale delle Marche, Atti approvati dall'Assemblea legislativa di mercoledì 27 febbraio 2019 | **Attori coinvolti:** nessuna indicazione<br><br>**Avanzamento:** formale invito alla sperimentazione<br><br>**Destinatari diversi:** possibile cohousing intergenerazionale |
| Abruzzo | % anziani su popol. totale 26%<br><br>reddito medio over 65 soli 19.908 € | % anziani in case di proprietà 43,7%<br><br>% media alloggi inadeguati 55,6% | - | - | Piano sociale regionale 2016-2018 (prorogato fino al 31.12.2020)<br>**non menzionato**<br><br>Progetto di legge del novembre 2016, «Norme in materia di cohousing a tutela delle persone anziane» | **Attori coinvolti:** autonomia organizzativa dopo l'autorizzazione<br><br>**Avanzamento:** proposta non ancora approvata<br><br>**Destinatari diversi:** possibile cohousing intergenerazionale |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Molise | % anziani su popol. totale 27%<br><br>reddito medio over 65 soli 17.905 € | % anziani in case di proprietà 44,6%<br><br>% media alloggi inadeguati 63,5% | - | - | Schema di piano sociale regionale 2020-2022 **non menzionato**<br><br>Progetto di legge regionale n. 92 (12 ottobre 2019), «Norme in materia di co-housing a tutela delle persone anziane» | **Attori coinvolti:** gestione a carico delle associazioni di volontariato<br><br>**Avanzamento:** proposta non ancora approvata<br><br>**Destinatari diversi:** non specificato |
| Campania | % anziani su popol. totale 21%<br><br>reddito medio over 65 soli 22.373 € | % anziani in case di proprietà 39,5%<br><br>% media alloggi inadeguati 52,1% | 1 | pubblico | Piano sociale della Regione Campania 2019-2021 – **non menzionato**<br><br>Consiglio regionale della Campania, seduta della VI Commissione consiliare permanente, 2017 | **Attori coinvolti:** nessuna indicazione<br><br>**Avanzamento:** proposta non ancora approvata<br><br>**Destinatari diversi:** possibile cohousing intergenerazionale |
| Basilicata | % anziani su popol. totale 25%<br><br>reddito medio over 65 soli 14.639 € | % anziani in case di proprietà 43,2%<br><br>% media alloggi inadeguati 56,9% | - | - | Piano regionale della salute e dei servizi alla persona 2018-2020 **non menzionato**<br><br>Delibera di giunta regionale n. 194/2017, «Manuale per l'autorizzazione dei servizi e delle strutture pubbliche e private che svolgono attività socio-assistenziali e socio-educative» | **Attori coinvolti:** autonomia dopo l'autorizzazione, ma sinergia tra comuni e Regione<br><br>**Avanzamento:** regolamentazione più o meno dettagliata<br><br>**Destinatari diversi:** non specificato |
| Puglia | % anziani su popol. totale 24%<br><br>reddito medio over 65 soli 14.826 € | % anziani in case di proprietà 40,4%<br><br>% media alloggi inadeguati 46,5% | - | - | IV Piano regionale delle politiche sociali 2017-2020 – **non menzionato**<br><br>Deliberazione di giunta regionale n. 2235, 28 novembre 2019, «Legge Regionale 5 luglio 2019, n. 31 – Promozione della cultura dell'abitare sociale. Criteri di riparto e modalità di assegnazione delle risorse per il finanziamento di progetti pilota di coabitazione sociale» | **Attori coinvolti:** autonomia organizzativa dopo l'autorizzazione<br><br>**Avanzamento:** indicazione di nuovi metodi<br><br>**Destinatari diversi:** possibile cohousing intergenerazionale |
| Calabria | % anziani su popol. totale 24%<br><br>reddito medio over 65 soli 14.349 € | % anziani in case di proprietà 41,3%<br><br>% media alloggi inadeguati 61,7% | - | - | Piano sociale regionale 2020-2022 (bozza del 31 agosto 2020). **non menzionato**<br><br>Legge regionale 16 maggio 2018, n. 12, «Norme in materia di salute, promozione e valorizzazione dell' invecchiamento attivo» | **Attori coinvolti:** sinergia tra comuni e Regioni<br><br>**Avanzamento:** formale invito alla sperimentazione<br><br>**Destinatari diversi:** possibile cohousing intergenerazionale |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Sicilia | % anziani su popol. totale 23%<br><br>reddito medio over 65 18.900 € | % anziani in case di proprietà 42,2%<br><br>% media alloggi inadeguati 55,6% | - | - | Il Servizio sociosanitario regionale: Piano delle azioni e dei servizi sociosanitari e del sistema unico di accreditamento dei soggetti che erogano prestazioni sociosanitarie – **non menzionato** | Nessuna indicazione |
| Sardegna | % anziani su popol. totale 27%<br><br>reddito medio over 65 16.579 € | % anziani in case di proprietà 41,0%<br><br>% media alloggi inadeguati 54,7% | - | - | Piano regionale dei servizi sociali e sanitari – Parte I: Piano dei servizi sociali – **non menzionato**<br><br>Requisiti per l'autorizzazione al funzionamento delle strutture sociali rivolte a minori e giovani adulti, persone con disturbo mentale e persone con disabilità con esiti stabilizzati, anziani, adulti sottoposti a misure restrittive della libertà personale. Approvazione preliminare | **Attori coinvolti:** autonomia organizzativa dopo l'autorizzazione<br><br>**Avanzamento:** regolamentazione più o meno dettagliata<br><br>**Destinatari diversi:** possibile cohousing intergenerazionale |

Il caso del Friuli-Venezia Giulia, che presenta entrambe le esperienze legate al terzo settore delle cooperative sociali, indica una forte presenza di organizzazioni della società civile attive nella promozione di iniziative di interesse pubblico sebbene le indicazioni regionali siano di una continua interazione con gli organi istituzionali. Anche nel Lazio le strutture necessitano di un coordinamento periodico con la Regione, è chiaro come l'ente abbia un'attenzione particolare al tema, infatti, i Piani sociali regionali parlano di cohousing ed entrambi i casi individuati sono promossi dagli enti pubblici. Inoltre, l'amministrazione capitolina ha avviato un servizio all'interno di un edificio di sua proprietà, con l'obiettivo di creare un «Polo integrato per servizi agli anziani fragili» che includerà due comunità alloggio, un Centro Alzheimer e servizi amministrativi e ambulatoriali forniti dalla ASL.
Allo stesso modo, la Lombardia presenta un notevole interesse regionale in merito al cohousing ma una diversificazione di attori coinvolti: un caso rivela una gestione partecipativa, uno è sotto la guida pubblica e due sono interamente gestiti da investitori privati. Ciò denota una pluralità di attori coinvolti nei processi decisionali degli investimenti regionali che rispecchia un contesto culturalmente predisposto a forme di abitare innovative, non è un caso, infatti, che il numero percentuale di alloggi di proprietà degli anziani sia tra i più bassi a livello nazionale.
In Emilia-Romagna, la presenza di casi che coinvolgono diversi attori, tra cui il terzo settore e altre forme di partecipazione sociale, suggerisce una diversificazione delle strategie di attuazione prevalentemente bottom-up che si offrono come esperienze positive su cui fondare politiche territoriali. Significativo è il caso delle "Case di Tiedoli", in cui il progetto finanziato dalla Fondazione Cariparma e supportato dalle istituzioni locali, offre una risposta concreta alle indicazioni regionali che promuovono la sperimentazione, anche per anziani non autosufficienti. Anche il Piemonte, con una mancanza di casi di natura pubblica e una prevalenza di iniziative legate al terzo settore e a forme di partecipazione religiosa, può essere manifesto di buone pratiche. In questo caso, la presenza della Comunità Cristiana di Sant'Egidio, con i suoi progetti di cohousing, rappresenta un significativo contributo nello sviluppo di queste iniziative che offrono alternative innovative alle grandi strutture assistenziali, promuovendo modelli abitativi basati sulla convivenza e sulla mutualità. Il rapporto con le istituzioni è snello, infatti, ottenuta l'autorizzazione regionale l'ente può operare autonomamente nella redazione dei progetti di *cohousing*.
In Toscana, la presenza equamente distribuita di casi promossi dal terzo settore e dalle collaborazioni pubblico-privato in una regione che introduce il *cohousing senior* tra le sue attività di promozione del welfare, rappresenta un caso ideale in cui sono in atto strategie di coinvolgimento diversificate e incentrate sulla collaborazione tra enti pubblici, privati e della società civile. Nella Provincia Autonoma di Trento, si ritraccia

sia una regolamentazione sia uno spiccato interesse delle associazioni del terzo settore. Infatti, sebbene l'indagine abbia riguardato *cohousing* esclusivi per anziani, la cooperativa SAD coordina anche Casa La Vela, un noto esempio di abitazione intergenerazionale tra anziani locali e studenti fuorisede dell'università di Trento. La Provincia Autonoma di Bolzano, nella quale si rintracciano le migliori condizioni di vita degli anziani rispetto all'intero territorio nazionale, presenta invece una regolamentazione specifica che indica le municipalità come enti attuatori dei progetti, non ritenuti rilevati in questa ricognizione.
L'unico caso evidenziato in Umbria è condotto da un'impresa privata mentre in Valle d'Aosta si trovano casi relativi al terzo settore e all'amministrazione pubblica; in entrambe le regioni non sono fornite indicazioni puntuali a livello istituzionale e le pratiche sono frutto di esperienze da basso in cui la componente privata e comunitaria è fondamentale. In Veneto, le attività delle cooperative sociali sono in stretta relazione con la Regione che in modo specifico ha avviato una sperimentazione sul *cohousing* in due provincie.
Dall'indagine emerge un'assenza di casi emblematici nelle regioni del Mezzogiorno e nelle isole, l'unico caso rintracciato, in Campania, è promosso dal pubblico e suggerisce un iniziale sforzo da parte delle istituzioni nell'attuazione di politiche sull'abitare, per ora emerse a livello regionale solo come proposte innovative in attesa di essere attivate. In generale, infatti, le regioni del Mezzogiorno sembrano aver interesse istituzionale alle pratiche innovative di *cohousing*, probabilmente generate dalle condizioni economiche indigenti di un gran numero di anziani soli e dalle relative condizioni di vita attuali. La vivacità istituzionale si vede, ad esempio, in Basilicata, in Sardegna e in Puglia dove sono presenti regolamentazioni più o meno specifiche sulle pratiche di abitare condiviso oppure nelle Marche e in Calabria dove si trovano indicazioni formali di invito alla sperimentazione; esempi emblematici sono infine Abruzzo e Molise dove nel 2016 e nel 2019 sono state redatte delle proposte di legge specifiche sui *cohousing senior* ancora non realizzate.
I motivi della mancanza di casi concreti in queste aree possono essere molteplici: in primo luogo la predisposizione culturale delle regioni del Sud Italia e delle regioni prevalentemente rurali, più legate alle abitazioni di proprietà, potrebbe limitare l'adozione di nuovi modelli abitativi, d'altra parte il ruolo centrale rivestito dal terzo settore nella promozione di queste soluzioni. Le istituzioni pubbliche, senza un supporto operativo di cooperative ed associazioni, sembrano non avere ancora gli strumenti adeguarti per attivare esperienze strutturate di abitazione condivisa.
In una condizione opposta, Sicilia e Liguria, nelle quali la dimensione regionale sul tema risulta completamente assente. Inspiegabilmente, l'assenza della componente istituzionale nel dibattito si manifesta in quelle regioni dove le condizioni degli abitanti senior sono tra le peggiori a livello nazionale. Le pratiche evidenziate, in particolare in Liguria, sono infatti ad opera di enti del terzo settore che possono in qualche modo essere dimostrazione sul campo della potenzialità e della necessità di esperienze abitative di carattere innovativo.
In quadro complesso e articolato dove le diverse dimensioni si intersecano, è importante considerare che l'adozione e la promozione di tali modelli sono in continua evoluzione nel tempo, anche in risposta a cambiamenti demografici, culturali e politici, aprendo nuove opportunità per la sua diffusione in tutto il paese.

## 3 | Conclusioni: il ruolo della ricerca in architettura e in urbanistica

In conclusione, si evince come la diffusione dei *cohousing senior* in Italia, vista oggi come fenomeno frammentato e spontaneo in un contesto politico e culturale spesso reticente, possa essere strutturata e sistematizzata istituzionalmente solo grazie alle esperienze positive sul territorio nazionale che assumono il ruolo di *best practices* in un'importante attività di diffusione della consapevolezza sul tema in tutto il Paese, alla base di qualsiasi grande investimento infrastrutturale coordinato.
Il ruolo della ricerca in architettura e in urbanistica in questo processo si inserisce quindi a cavallo tra la dimensione culturale e pratica del fenomeno. Da un lato, infatti, i ricercatori possono fornire supporto scientifico nella descrizione e misura degli impatti positivi di modelli innovativi di abitare per anziani, dove le sperimentazioni in corso sul territorio nazionale svolgono il ruolo di campo sperimentale degli indicatori. Dall'altro lato le università attraverso la terza missione possono accompagnare direttamente gli enti territoriali nella definizione della dimensione *place-based* della pratica del *cohousing senior* sui diversi territori.

**Riferimenti bibliografici**


AA.VV. (2019), *La co-residenza: una possibile terza via tra solitudine e casa di cura*, Abitare e Anziani Informa, n.2/2019.

AA.VV. (2023), *Gli alloggi assistiti. Un'alternativa alle strutture residenziali per anziani*, Abitare e Anziani Informa, n.3/2023.

AA.VV. (2024), *Abitare la longevità*, Abitare e Anziani Informa, n.2/2024.

Andrews, G. J., Philips, D. R. (a cura di, 2004), A*geing and Place: Perspectives*, *Policy, Practice*, Routledge, London.

Annear, M., Keeling, S., Wilkinson, T. I. M., Cushman, G., Gidlow, B. O. B., Hopkins, H., (2014), "Environmental influences on healthy and active ageing: A systematic review", in *Ageing and Society*, 34(4), pp. 590–622.

Arup. (2019), *Cities alive. Designing for ageing communities*. London.

Baratta A.F.L., Conti C., Tatano V. (a cura di, 2019), *Abitare inclusivo/Inclusive living. Il progetto per una vita autonoma e indipendente/Design for an autonomous and independent living*, Anteferma Edizioni, Conegliano.

Baratta A.F.L., Farina M., Finucci F., Formica G., Giancotti A., Montuori L., Palmieri V., (a cura di, 2018), *Abitazioni sicure e inclusive per anziani*, Atti della Giornata Internazionale di Studi "Abitazioni sicure e inclusive per anziani", Anteferma Edizioni, Conegliano.

Cocco F., Pibiri. R (2011), *Residenze sociali con servizi per anziani. Il modello della "vivienda dotacional" del Comune di Barcellona*, in Espanet Conference Innovare il welfare. Percorsi di trasformazione in Italia e in Europa, Milano.

Cummings S., Kropf N. P. (2020), *Senior Cohousing—History and Theory, In Senior Cohousing*, Springer, Cham.

Davey, J.A., De Joux, V., Nana, G., Arcus, M. (2004), *Accommodation options for older people in Aotearoa/New Zealand*, Centre for Housing Research, Aotearoa.

Falasca, C. (a cura di, 2015), *2° Rapporto sulle condizioni abitative degli anziani in Italia che vivono in case di proprietà.* Auser Nazionale. Abitare e anziani. GGIL_SPI Roma, Roma.

Giunco, F. (2014), *Abitare leggero. Verso una nuova generazione di servizi per anziani. L'housing sociale in Italia.* Carocci, Roma.

Luppi, M. (2021), *Isolamento e qualità della vita nell'età anziana fragile*, in DAStU Working Paper Series, n. 01/2021 (LPS.15).

Martinelli, F., Cilio, A., Vecchio Ruggeri, S. (2021), *Ageing in place e contesto abitativo. I condizionamenti dell'ambiente costruito sulla qualità della vita e sui rischi di isolamento degli anziani fragili che invecchiano soli a casa propria: barriere, mobilità, socialità*, in DAStU Working Paper Series, n. 06/2021 (LPS.20).

Mangiatordi A. (2020), "Abitare per Anziani e Tecnologie Digitali. Prospettive, processi e scenari futuribili", in *Agathón – International Journal of Architecture, Art and Design*, n. 8, pp. 128-137.

Melchiorre, M.G., Quattrini, S., Piccinini, F., Lamura, G. (2021), *Anziani soli e reti di cura: una comparazione territoriale*, in DAStU Working Paper Series, n. 03/2021 (LPS.17).

Narne E., Sfriso S. (2013), *L'abitare condiviso. Le residenze collettive dalle origini al cohousing*, Marsilio, Padova.

Pennestri F., Pasini N., Sergi R. (2022), "I servizi di condivisione abitativa per anziani in Italia. Una mappa comparativa delle politiche regionali", in *Rivista Italiana di Politiche Pubbliche*, n. 17(1), pp. 71-92.

Sarlo, A., Bagnato, F., Martinelli, F. (2019), *Ageing in place and the built environment. Implications for the quality of life and the risks of isolation of frail of older people*, in DAStU Working Paper Series, n. 4/2019 (LPS.06).

Sarlo, A., Costa, G., Quattrini, S. (2021), *Invecchiare a casa propria. Politiche e pratiche innovative a supporto dell'ageing in place*, in DAStU Working Paper Series, n. 2/2021 (LPS.16).

WHO-World Health Organisation (2007), *Global age-friendly cities: a guide*, World Health Organization, Geneva.

WHO-World Health Organisation (2007), *Checklist of Essential Features of Age-friendly Cities*, World Health Organization, Geneva

Zajczyk, F. (2018), *Alimentazione e qualità della vita nell'ageing society*, F. Angeli Editore, Milano.

Zannella, M. (2022), "Residenzialità inclusiva e silver cohousing: l'unione fa la forza", in *Annali del Dipartimento di Metodi e Modelli per l'Economia, il Territorio e la Finanza* pp. 1-6.


**Sitografia**


Assoprevidenza e di Iinerari Previdenziali, Primo Quaderno di approfondimento 2016. Welfare e Investimenti a 360 gradi, *La residenzialità per gli anziani: possibile coniugare sociale e business?* – anno 2016. https://www.itinerariprevidenziali.it/site/home/biblioteca/pubblicazioni/quaderno-di-approfondimento-rsa.html

European Union, *Ageing Europe – Looking at the lives of older people in the EU* – edizione 2020.

https://ec.europa.eu/eurostat/en/web/products-statistical-books/-/ks-02-20-655
ISTAT, Popolazione e famiglie, Condizioni economiche delle famiglie e disuguaglianze, Reddito famigliare, Reddito netto – 2024.
http://dati.istat.it
European Union, Economy and finance, Government statistics, Government finance statistics (EDP and ESA 2010), Annual government finance statistics, *General government expenditure by function (COFOG)*, - 2024
https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/gov_10a_exp__custom_10324754/default/bar?lang=en