

# Covillaggio

Un villaggio di coabitazione abitativo e sociale

Associazione COAB APS

Via Giovanni Stanchi 9 – Roma

<https://coabitazione.org>

[coabitazione@gmail.com](mailto:coabitazione@gmail.com)

Il Covillaggio è un neologismo per definire un villaggio di coabitazione, in grado di ottemperare sia ad una funzione abitativa, rivolta a specifiche categorie della popolazione articolata per bisogni, risorse e condizioni socio-economiche che ad una funzione di animazione sociale.

## **Funzione abitativa del Covillaggio**

Nel corso degli ultimi anni, accanto alla classica offerta di servizi a favore dell'accesso alla casa di proprietà in cooperativa, sono emersi diversi bisogni che non sono esclusivi del cohousing ma, allorché intervengono contemporaneamente, la forma di abitare del cohousing si evidenzia con nettezza: l'**accessibilità alla casa** rispetto ai costi, come strumento di inclusione a favore della cosiddetta "fascia grigia" della popolazione che non può accedere né all'offerta pubblica né a quella di mercato; l'attenzione alla **sostenibilità ambientale** degli immobili sia a livello di prestazioni energetico ambientali e sia di qualità costruttiva; il bisogno tra anziani e tra giovani di stabilire **relazioni di mutuo aiuto** che permettano di affrontare meglio le difficoltà della vita quotidiana; la **partecipazione dei futuri abitanti** come co-costruttori dell'immobile in modo da rafforzare la coesione del gruppo degli abitanti anche "in corso d'opera".

La funzione abitativa del covillaggio è la risposta alle nuove domande abitative provenienti da **anziani, giovani coppie, studenti universitari, genitori single e separati, migranti, persone appartenenti a categorie svantaggiate, in cerca di soluzioni temporanee (lavoratori in trasferta, parenti di degenti ospedalieri) nonché appartenenti a tutte quelle categorie che non possono accedere ad alloggi con normali prezzi di mercato, come quelle monoreddito.** Nel contesto di un mercato immobiliare con prezzi in continuo aumento nelle grandi città nel settore delle locazioni, a seguito dei fenomeni congiunti della turistificazione, della gentrificazione e della finanziarizzazione immobiliare che hanno come effetto quello della estromissione dalle città degli abitanti più svantaggiati.

La sfida è di aggregare tutte queste categorie non in modo forzoso ma collaborativo. Attraverso il cohousing, un nuovo modo di abitare basato sul mutuo aiuto tra vicini che si scelgono tra di loro e vivono in un complesso abitativo composto da spazi privati e spazi collettivi, con servizi in comune.

Gli spazi abitativi privati di un cohousing sono di solito ridotti e consistono in un **mini-appartamento** composto da un saloncino con angolo cottura, un bagno ed una stanza da letto. Mentre gli spazi collettivi sono di solito composti da una casa comune, in cui ci sono i servizi in comune tra i coabitanti. Questi sono la **cucina comune**: il calore di una grande cucina attrezzata per preparare i pasti comuni insieme agli amici ed alla famiglia grazie al grande tavolo con lavabi ed elettrodomestici condivisi; la **sala da pranzo**: una sala con accesso alla cucina ed al cortile per attività e relax. Dopo una lunga giornata di lavoro, fate un salto per uno dei pasti condivisi della settimana; il **salotto**: Il salotto dove fare quattro chiacchiere tra coabitanti e dove invitare gli amici che vengono a trovarvi. Accoccolatevi in poltrona per rileggere il vostro libro preferito o invitate i vostri amici e familiari per una serata di gioco; la **stanza dei bambini**: una stanza dove i bambini possono giocare liberamente. Può essere anche uno spazio aperto al quartiere in cui è la coabitazione; la **stanza degli ospiti**: una stanza con bagno per ospitare i vostri amici che vi vengono a trovare; la **stanza del fai-da-te**: una stanza in cui si possono praticare i propri hobbies manuali, con un area apposita per lo stoccaggio degli oggetti riciclati e da riusare. Può essere anche uno spazio aperto al quartiere in cui è la coabitazione; la **sala media**: una sala insonorizzata per vedere insieme films e documentari su grande schermo ed ascoltare musica ad alto volume. Può essere anche uno spazio aperto al quartiere in cui è la coabitazione; la **sala delle feste**: una grande sala comune multifunzionale per organizzare feste, serate di teatro, concerti, corsi esperienziali. Può essere anche uno spazio aperto al quartiere in cui è la coabitazione; la **sala wellness**: una sala per rilassarsi dopo una giornata di lavoro, con vasche idromassaggio e saune; il **deposito**: uno spazio per riporre gli oggetti usati di rado, come snowboard e valigie; Il **garage delle biciclette**: uno spazio sicuro per il deposito e la riparazione per ciclisti principianti,

occasionali e appassionati. Per parcheggiare la bici o ricaricare la bici elettrica; l'**automobile condivisa**: una automobile elettrica condivisa, con colonnina di ricarica, al servizio delle singole esigenze dei coabitanti. Può essere aggiunto un furgoncino elettrico per i trasporti; Il **giardino**: un'oasi verde e illuminata dal sole, dove riunirsi e giocare all'aperto. Per prendere un drink con i vicini oppure organizzare un barbecue. O semplicemente per far giocare i bambini in sicurezza, prendere il sole o fare una passeggiata con il cane; gli **orti comuni**: un'area per coltivare ortaggi da consumare all'interno della coabitazione. Ma anche per coltivare fiori per il giardino; la **food forest**: un bosco di piante commestibili; il **coworking**: una grande sala comune con postazioni di lavoro per il lavoro digitale. Può essere anche uno spazio aperto al quartiere in cui è la coabitazione; la **cafeteria**: una sala con bar e ristorante. Può essere anche uno spazio aperto al quartiere in cui è la coabitazione; l'**emporio comunitario**: lo spazio per il deposito del gruppo di acquisto solidale dei coabitanti oppure un emporio di prodotti locali. Può essere anche uno spazio aperto al quartiere in cui è la coabitazione; il **mercato contadino**: un mercato contadino ospitato nell'area all'aperto della coabitazione una volta al mese. Può essere anche uno spazio aperto al quartiere in cui è la coabitazione; la **centrale energetica**: una centrale energetica ad energia rinnovabile, fotovoltaica ed eolica. Può essere anche una comunità energetica rinnovabile (CER) aperta al quartiere in cui è la coabitazione; i **servizi comuni**: i coabitanti anziani e disabili della coabitazione possono associarsi per condividere servizi comuni come badanti, assistenti e cuoche.

Oggi, quindi, il tema dell'abitare ha almeno due traiettorie di sviluppo: da un lato **la casa come "servizio"**, dove pratiche di convivenza intergenerazionale trovano nella condivisione un'utilità immediata rispetto ai propri bisogni, dando vita all'esperienza del cohousing; dall'altro il **welfare abitativo**, dove l'offerta alloggiativa a prezzi calmierati diventa il punto di partenza per rispondere anche ad altri bisogni, primo tra tutti l'inclusione sociale.

## **Funzione di animazione sociale del Covillaggio**

La funzione di animazione sociale, comunitaria ed economica nonché di promozione sociale e culturale, del covillaggio, si realizza attraverso due macro categorie di servizi: i servizi di supporto all'abitare e i servizi integrativi all'abitare. Per chi fa delle esperienze di cohousing il nuovo paradigma abitativo, questa articolata domanda di servizi all'abitare risulta un terreno interessante da esplorare per comprendere quanto l'approccio mutualistico alla soluzione di un bisogno comune più o meno temporaneo sia sufficiente a soddisfare il bisogno stesso e, quanto siano necessarie anche iniziative complementari: dall'intrattenimento domestico (teatro in casa, concerti, mostre), al "social eating" (pranzi/cene con estranei) oppure d'impresa (asili in

casa o portinerie di quartiere, dove si ritrovano molte mansioni domestiche un tempo presidiate dal custode e oggi svolte spesso in logica mutua) o infine, di accoglienza, come le iniziative attivate per l'ospitalità di migranti.

**Servizi integrativi all'abitare.** Servizi rivolti agli anziani: Assistenza domiciliare, come ad esempio la fornitura di assistenza domiciliare compresi controlli medici regolari e assistenza nelle attività quotidiane; Programmi comunitari, come ad esempio, l'organizzazione di sessioni di esercizio fisico adattate alle esigenze degli anziani e incontri sociali settimanali. Servizi rivolti a genitori single e famiglie immigrate: Supporto per l'assistenza all'infanzia, come per esempio servizi di assistenza all'infanzia a prezzi accessibili o sovvenzionati per consentire alle madri single di lavorare o studiare; Consulenza e programmi di integrazione, come ad esempio, l'offerta di consulenza legale e amministrativa per le questioni relative all'immigrazione e all'accesso ai servizi pubblici. Servizi rivolti alle persone single: Servizi di salute mentale, come ad esempio l'accesso al supporto psicologico ed a terapie di gruppo per affrontare problemi di salute mentale come depressione e ansia; Consulenza professionale e iniziative di coinvolgimento comunitario, come ad esempio, l'offerta di servizi di consulenza per l'avvio di attività imprenditoriali e programmi di volontariato. Servizi rivolti a giovani residenti: Supporto educativo, come ad esempio programmi di tutoraggio individuali per aiutare i giovani con difficoltà scolastiche specifiche; Attività ricreative e programmi di leadership giovanile, come ad esempio, l'organizzazione di corsi di teatro o musica e di programmi di volontariato giovanile.

**Servizi di supporto all'abitare.** Servizi rivolti a tutte le categorie di destinatari: Accesso a servizi sanitari, come ad esempio, organizzazione di visite mediche periodiche nella comunità o fornitura di trasporti per gli anziani per le visite mediche. Percorsi di educazione finanziaria. Servizi di supporto alla gestione domestica e alla quotidianità, come ad esempio pulizie, piccole manutenzioni domestiche, consegna pasti e generi di prima necessità. Supporto legale e amministrativo, come ad esempio, offerta di consulenza legale gratuita per affrontare questioni relative all'abitazione o all'immigrazione. Offerta di opportunità di partecipazione a attività ricreative e culturali, come ad esempio l'organizzazione di eventi culturali, come festival o mostre d'arte, aperti a tutta la comunità.

Il modello di abitare sociale realizzato tradizionalmente dai soggetti non profit, segnatamente cooperative di abitanti e loro consorzi, si è già basato sul **coinvolgimento attivo dei beneficiari**. Questi ultimi infatti apportano una quota parte, seppur ridotta, di risorse volontarie in forma di auto costruzione ma, soprattutto, si fanno carico delle risorse finanziarie necessarie per la costruzione del loro alloggio e, inoltre, possono contribuire a capitalizzare il soggetto gestore del loro organismo abitativo (spesso una cooperativa di abitanti). Fare casa sociale in cohousing, oggi, consiste in una gestione

integrata sia della parte “hard” della progettazione tecnica e del cantiere, sia di quella “soft” di coltivazione di una comunità di abitanti inclusiva rispetto a elementi di diversità e di fragilità sociale. Il modello di abitare riconducibile al cohousing è ancora di una nicchia rispetto ad altri modelli di social housing ma presenta elementi di peculiarità e vantaggi sociali che meritano di essere sostenuti.

Questo modello è chiamato a innovare la forma di casa in cooperativa per rispondere alle nuove domande di relazione e di mutualità e richiede un’attività di **community organizer** particolarmente inclusiva rispetto a fasce deboli della popolazione, che è in carico all’organizzazione di promozione della coabitazione. La coltivazione della comunità di abitanti tipica del cohousing si può ricondurre al lavoro tradizionale delle cooperative di abitanti che intorno a un’opportunità immobiliare aggregano soggetti interessati a investire e, a seconda dei casi, a condividere alcuni spazi e servizi di facility.

Nel caso degli interventi maggiormente riconducibili al cohousing si notano, però, due elementi di peculiarità a proposito della comunità di abitanti. Il primo riguarda, come abbiamo visto, il maggior tasso di diversità interna dell’aggregazione promuovendo un mix molto variegato di portatori di bisogni, interessi e risorse. Questa maggiore diversità richiede, come secondo elemento di peculiarità, un lavoro più intenso di community organizer che si mette in pratica anche dando la possibilità ai futuri abitanti di partecipare ai lavori di programmazione, progettazione e, financo, costruzione di specifiche parti, per un numero di ore (che può arrivare anche a qualche centinaio) tale da generare una maggiore coesione in una comunità che, a differenza di altre esperienze di abitare sociale, si caratterizza per maggiori livelli di omogeneità di bisogni, risorse e background culturale tra coloro che vi partecipano.

L’offerta di servizi complementari peraltro spinge alla collaborazione tra diversi soggetti del terzo settore. In una proposta come quella del covillaggio infatti, vista la sua complessità, è necessario diversificare le competenze e quindi le organizzazioni di gestione, prevedendo un ruolo attivo dei beneficiari in veste di “co-produttori” del bene di cui fruiranno.

## **Riuso di immobili abbandonati per la realizzazione del Covillaggio**

Le città sono, e continuano a essere, “piene di vuoti”: spazi non più utilizzati, edifici abbandonati, patrimonio storico in deterioramento, immobili sequestrati alle mafie, rappresentano insieme il problema e l’opportunità per il rilancio del Paese e lo sviluppo del territorio, a condizione di saperne valorizzare appieno il potenziale.

La rigenerazione urbana è una questione prioritaria che ruota attorno al tema della riqualificazione degli spazi pubblici. L'intento è quello di riqualificare le infrastrutture, ponendo l'accento sui risvolti sociali, economici ed ambientali. Infatti, la rigenerazione urbana ha il merito di rafforzare le reti territoriali già esistenti - senza edificare su altri territori - e dunque potenziare in quelle porzioni di città servizi e luoghi di incontro. La riqualificazione degli spazi pubblici inutilizzati porta a una maggiore coesione sociale, favorisce il senso di appartenenza. E dunque non si limita alla sola, per quanto importante, riqualificazione urbanistica. Ma prende in carico risvolti degni di nota, che hanno a che vedere con un'inversione di rotta sociale, economica e ambientale come già sottolineato. E per questo rappresenta un'importante opportunità per rigenerare i centri urbani interessati.

In questi anni la progressiva affermazione del tema del *riuso temporaneo* degli spazi inutilizzati è andata di pari passo con la crescente percezione dell'incapacità degli strumenti dell'urbanistica di attivare in tempi brevi dinamiche capaci di fornire risposte alle esigenze delle comunità mettendo a valore le risorse già in campo. Ma approcci più flessibili e soluzioni leggere per il riuso del patrimonio possono diventare strumenti essenziali di un nuovo modo di fare pianificazione, soltanto se vengono utilizzati in una prospettiva strategica, senza perdere di vista cioè la visione di ampio respiro e gli obiettivi di lungo periodo.

L'obiettivo è rivitalizzare tanti beni comuni e progettare altre destinazioni d'uso per spazi che oggi non vantano alcuna funzione specifica, perché non abbandonati o non destinati ad uno scopo utile per la comunità. A muovere verso il riutilizzo potrebbe essere l'intenzione di attribuire un'utilità ulteriore al bene in questione, dal punto di vista sociale, culturale, artistico oppure educativo, sportivo o turistico. Questo approccio del riuso nella contemporaneità, tramite l'avvio di progetti di restauro tagliati su misura, mette al centro l'individuo nel dialogo con gli spazi abbandonati. È così che questi ultimi possono ridivenire luoghi nel vero senso del termine, perché vissuti e partecipati dalla collettività che ne beneficia nel proprio interesse.

Nell'ultimo decennio in Francia, con un certo anticipo sul resto del mondo, attorno all'*urbanisme transitoire* si è andato strutturando un vero e proprio nuovo settore di intervento, capace di catalizzare risorse e attenzioni da parte di molteplici componenti della società. In molte città, tramite specifici bandi e iniziative pilota, amministrazioni pubbliche e privati proprietari hanno messo a disposizione a condizioni agevolate una porzione del patrimonio inutilizzato, con l'obiettivo di innescare processi virtuosi capaci di incidere sulle prospettive e le scelte di riconversione della restante parte del patrimonio e in generale di impattare sul territorio limitrofo.

A questo scopo hanno promosso il coinvolgimento del terzo settore e delle comunità locali nella attivazione provvisoria all'interno di questi spazi di attività

culturali, sociali ed economiche, e nella gestione del processo di adattamento e sperimentazione in dipendenza dei test effettuati e delle connessioni e sinergie nel frattempo emerse con altri possibili interventi di riuso.

## **Il Terzo Settore promotore del Covillaggio**

Nel **D.L. 3 luglio 2017, n. 117** (Codice del Terzo Settore), **l'art. 71** da due importanti indicazioni su quale possa essere il ruolo del Terzo Settore nella rigenerazione urbana ed in particolare applicata alla realizzazione di covillaggi. Al comma 1, indica che *“le sedi degli enti del Terzo settore e i locali in cui si svolgono le relative attività istituzionali, purché non di tipo produttivo, sono compatibili con tutte le destinazioni d'uso omogenee previste dal decreto del Ministero dei lavori pubblici 2 aprile 1968 n. 1444 e simili, indipendentemente dalla destinazione urbanistica”*. Ciò in sostanza significa che la **sede di attività di un ente del terzo settore non è vincolata alla destinazione urbanistica**. Un immobile pubblico nato come scuola o un immobile privato nato come ufficio può diventare un covillaggio gestito da un ente del terzo settore, senza dare luogo ad una variazione di destinazione urbanistica.

Al comma 2 poi indica che *“lo Stato, le Regioni e Province autonome e gli Enti locali possono concedere in comodato beni mobili ed immobili di loro proprietà, non utilizzati per fini istituzionali, agli enti del Terzo settore, ad eccezione delle imprese sociali, per lo svolgimento delle loro attività istituzionali. La cessione in comodato ha una durata massima di trent'anni, nel corso dei quali l'ente concessionario ha l'onere di effettuare sull'immobile, a proprie cura e spese, gli interventi di manutenzione e gli altri interventi necessari a mantenere la funzionalità dell'immobile”*. Ciò in sostanza significa **un immobile pubblico abbandonato può essere dato in comodato d'uso gratuito ad un ente del terzo settore** per un periodo temporaneo, massimo 30 anni, in cui l'ente possa svolgere al suo interno le proprie attività. Il periodo d'uso lungo, come vedremo, è necessario per permettere all'ente di avere un ritorno sugli investimenti necessari alla sua ristrutturazione.

Inoltre per gli immobili privati, ma anche pubblici, è previsto l'uso temporaneo dal **D.P.R. 380/2001** (Testo Unico Edilizia), che all'art. 23-quater indica che *“allo scopo di attivare processi di rigenerazione urbana, di riqualificazione di aree urbane degradate, di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione e favorire, nel contempo, lo sviluppo di iniziative economiche, sociali, culturali o di recupero ambientale, il comune può consentire l'utilizzazione temporanea di edifici ed aree per usi diversi da quelli previsti dal vigente strumento urbanistico. L'uso temporaneo può riguardare immobili legittimamente esistenti ed aree sia di proprietà privata che di proprietà pubblica, purché si tratti di iniziative di rilevante interesse pubblico o*

*generale correlate agli obiettivi urbanistici, socio-economici ed ambientali indicati al comma 1”.*

Il percorso di avvicinamento alla realizzazione di un covillaggio può avvenire attraverso un **patto di collaborazione** con l'ente pubblico proprietario dell'immobile. Il patto di collaborazione è l'accordo attraverso il quale uno o più cittadini attivi e un soggetto pubblico definiscono i termini della collaborazione per la cura di beni comuni materiali e immateriali. In particolare, il Patto individua il bene comune, gli obiettivi del Patto, l'interesse generale da tutelare, le capacità, le competenze, le risorse dei sottoscrittori (quindi anche dei soggetti pubblici), la durata del Patto e le responsabilità. I Patti di collaborazione sono il principale strumento per l'attuazione dell'Amministrazione condivisa dei beni comuni.

## **Il finanziamento per la realizzazione del Covillaggio**

Nel **D.L. 3 luglio 2017, n. 117** (Codice del Terzo Settore), **l'art. 81** ha istituito il **social bonus**, un credito d'imposta sulle donazioni effettuate da persone fisiche pari al 65% e da fisiche e enti o società del 50%, in favore degli enti del Terzo settore, che presenteranno al Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali un progetto per sostenere il recupero degli immobili pubblici inutilizzati e dei beni mobili e immobili confiscati alla criminalità organizzata, assegnati ai suddetti Enti del Terzo Settore e da questi utilizzati esclusivamente per lo svolgimento di attività di interesse generale con modalità non commerciali. La misura è stata attuata con il Decreto interministeriale del 23 febbraio 2022.

Le modalità di finanziamento possono provenire dal settore pubblico o dal settore privato, a fondo perduto ed a restituzione. Tra quelle pubbliche a fondo perduto, i **fondi dell'Unione europea** sono la principale modalità di finanziamento. Nelle buone pratiche sono elencate alcune realizzazioni in Italia ed all'estero finanziate da fondi europei. Tra quelle private a fondo perduto, vi sono i **fondi di fondazioni private** o il **partenariato diretto di aziende**, che possono peraltro accedere al credito di imposta del social bonus. Tra quelle private a restituzione vi sono i **mutui bancari**, i **finanziamenti bancari**, il **social lending** e l'**equity crowdfunding**. Nelle buone pratiche sono elencate alcune realizzazioni finanziate da equity crowdfunding. Le aziende private possono anche contribuire concedendo in comodato gratuito immobili di propria proprietà. L'ente del terzo settore promotore del covillaggio provvede a facilitare il finanziamento per la realizzazione del covillaggio integrando fondi da settori diversi.

## Buone pratiche

Vengono elencate alcune buone pratiche relative a progetti simili a quello del covillaggio.

- Convegno sul cohousing a Roma <https://coabitazione.org/viteincomune/>
- Salus Space, un covillaggio a Bologna finanziato con fondi europei <https://coabitazione.org/da-villa-salus-a-salus-space-un-esperimento-di-rigenerazione-urbana-a-bologna/>
- Calico, un covillaggio a Bruxelles finanziato con fondi europei <https://coabitazione.org/calico-caring-and-living-in-community-il-progetto-di-social-cohousing-di-bruxelles/>
- Porto Fluviale, un covillaggio a Roma finanziato con fondi europei <https://coabitazione.org/porto-fluviale-rechouse-a-ostiense-rinasce-un-pezzo-di-storia-a-roma/>
- Inascoli, un covillaggio ad Ascoli Piceno finanziato con fondi europei <https://coabitazione.org/ascoli-housing-intergenerazionale-convento-san-domenico/>
- Equity crowdfunding ad una cooperativa sociale a Vicenza <https://coabitazione.org/primo-crowdinvesting-a-una-cooperativa-sociale-per-lo-studentato-green-di-vicenza/>
- Terzo settore, Pubblica amministrazione e cohousing <https://coabitazione.org/enti-del-terzo-settore-e-pa-partner-nei-progetti-di-residenzialita-abitativa/>
- Alloggio sociale e Terzo settore <https://coabitazione.org/alloggio-sociale-anche-temporaneo-nelle-nuove-previsioni-del-codice/>
- Cohousing e patto di collaborazione a Bologna <https://coabitazione.org/il-patto-dei-folli-quando-il-cohousing-si-apre-al-territorio/>

