



## *Notes and discussions*

*First published online: November 26, 2022*

**Marina Zannella\***

# **RESIDENZIALITÀ INCLUSIVA E SILVER CO-HOUSING: L'UNIONE FA LA FORZA**

### **Abstract**

Long-term demographic dynamics, characterised by increasing life expectancy, low fertility and marital instability, pose major challenges to the Italian welfare, particularly with regard to the care of the elderly and their well-being. Ageing in place and inclusive housing are key elements to foster and promote active ageing. However, in Italy solidarity and silver cohousing projects are still scarce and limited to the sphere of social experimentation. This article presents existing good practices on the territory, which could represent a starting point for re-designing the Italian housing system in the direction of greater inclusiveness.

**Keywords:** active ageing, ageing in place, welfare, cohousing.

---

\* Department of Methods and Models for Territory, Economics and Finance, Sapienza University of Rome, Italy

## 1 L'inverno demografico italiano

Secondo gli ultimi dati diffusi dall'Istat per il 2019 (Istat, 2020), in Italia ci sono oltre 7 milioni di persone con più di 75 anni, pari all'11,7 per cento della popolazione, mentre più di 4 milioni hanno spento almeno 80 candeline. L'invecchiamento della popolazione è un fenomeno destinato a intensificarsi in futuro ed entro il 2050 gli anziani con più di 65 anni potrebbero rappresentare il 35% della popolazione italiana, rendendo ancora più necessario un adeguamento delle politiche sociali.

Le dinamiche demografiche in atto porteranno a importanti cambiamenti anche nelle strutture familiari, uno fra tutti l'aumento delle micro-famiglie unipersonali. Attualmente, gli anziani soli rappresentano la metà di tutte le famiglie composte da una sola persona e i dati Istat più recenti stimano che, sul totale degli anziani, circa uno su tre vive da solo.

Nonostante la tendenza in aumento delle persone sole, l'Italia continua ad essere caratterizzata dall'esistenza di forti legami intergenerazionali: il 20,9% degli anziani over 75 vive con i figli, mentre tra coloro che hanno figli e vivono da soli, il 56,9% è abituato a incontrarli quotidianamente. Tra i genitori anziani che vivono da soli, il 79,4% abita nello stesso comune dei figli, il 15,1% vive nello stesso condominio e il 25,8% abita entro 1 km di distanza.

La vicinanza abitativa e il contatto tra genitori e figli sono fenomeni più diffusi nei Paesi dell'Europa meridionale, caratterizzata da legami familiari più stretti, rispetto agli altri Paesi europei. Queste differenze possono essere almeno in parte attribuite ai diversi sistemi di welfare, in particolare per quanto riguarda l'organizzazione del lavoro di cura e del sostegno intergenerazionale, una funzione ampiamente delegata dallo Stato alle famiglie in Italia e in altri Paesi mediterranei (Ferrera, 1996). Ma cosa accadrà in futuro?

Le dinamiche demografiche di lungo periodo legate all'aumento dell'aspettativa di vita, alla bassa fecondità e all'instabilità coniugale incideranno sulla capacità delle famiglie di fornire sostegno intergenerazionale a causa della riduzione del numero medio di componenti (con un aumento delle coppie senza figli a scapito di quelle con figli) e dell'aumento delle famiglie senza nucleo, caratterizzate dall'assenza di relazioni di parentela di coppia o del tipo figlio-genitore.

L'inverno demografico italiano rende, pertanto, necessario ripensare i modelli di assistenza che dovranno fare i conti con un numero crescente di anziani a fronte di famiglie sempre più ridotte e frammentate e con la progressiva flessione delle giovani generazioni. Allo stesso tempo, il progressivo invecchiamento della popolazione e l'aumento della domanda di assistenza dovuta all'insorgere di patologie e alla perdita di autonomia in età avanzata rappresentano una sfida non solo in termini di offerta sanitaria ma anche per quanto riguarda le politiche abitative.

L'indagine europea sulla salute (*European Health Interview Survey*, EHIS, Eurostat, 2019a) traccia un quadro preoccupante dell'attuale domanda di assistenza in Italia che, secondo il Rapporto della Commissione per la riforma dell'assistenza sanitaria e socio-sanitaria per la popolazione anziani (Istat, 2021), tra gli individui dai 75 anni in su, assume un peso rilevante a causa delle ridotte capacità funzionali, della carenza di supporto sociale, della necessità di sostegno, delle condizioni abitative sfavorevoli e delle difficoltà economiche. I dati EHIS mostrano infatti che, su 6,9 milioni di over 75, oltre 2,7 milioni presentano gravi difficoltà motorie, comorbidità e limitazioni dell'autonomia nello svolgimento di attività necessarie per la vita quotidiana, quasi la metà (1,2 milioni di anziani) dichiara di non poter contare su un aiuto adeguato alle proprie ne-

cessità, e tra questi circa 1 milione vive solo oppure con altri familiari anziani. Le statistiche sull'offerta di assistenza a lungo termine dei pazienti anziani cronici (*Long-Term Care*) evidenziano, inoltre, l'arretratezza dell'Italia che si colloca tra gli ultimi posti della classifica dei Paesi OCSE (OECD, 2019) per disponibilità di posti letto in strutture residenziali di *long-term care*. I posti disponibili in Italia al 2019 sono infatti 18,8 ogni mille individui con più di 65 anni, un valore molto basso se confrontato con altri Paesi del Nord Europa (80,8 in Lussemburgo, 72,1 nei Paesi Bassi e 68,7 in Belgio) ma anche con altri Paesi mediterranei (43,9 in Spagna).

Questa situazione potrebbe essere aggravata dalla condizione economica della popolazione anziana. Secondo il "Rapporto Abitare Anziani" (Falasca, 2015), l'80,3% degli anziani vive in case di proprietà; spesso, tuttavia, le condizioni abitative sono inadeguate a causa delle difficoltà economiche a intraprendere interventi di ristrutturazione e adeguamento. Dal rapporto si evince che nel 70% dei casi si tratta di abitazioni di almeno 50 anni; il 7% di queste non sono dotate di impianto di riscaldamento e nel 56% dei casi sono a un piano superiore al secondo ma non dotato di ascensore. Inoltre, uno sguardo alle statistiche Eurostat rivela che, nel 2019, in Italia, il 27,5% degli over 65 che vivono da soli non può permettersi di sostituire i mobili usurati, un dato superiore alla media europea (26,6%) e lontano da quello registrato in molti Paesi dell'Europa centrale e settentrionale come, ad esempio, la Svezia con una percentuale del 4,9% (Eurostat, 2019b).

Alla luce del quadro complessivo finora descritto, si comprende come sia fondamentale ai fini del benessere individuale e sociale identificare e soddisfare i bisogni degli anziani, specialmente di quelli più vulnerabili, attraverso un generale miglioramento delle condizioni di vita che passa, in primo luogo, dalla possibilità di vivere in alloggi idonei a garantire quanto più possibile una vita autonoma, di ricevere adeguati livelli di assistenza e cura e di poter partecipare attivamente alla vita sociale. Questo articolo intende offrire una panoramica sulle origini e sulla diffusione delle pratiche residenziali inclusive rivolte agli anziani, con l'obiettivo principale di tracciare lo stato dell'arte in Italia, evidenziando buone pratiche e aspetti critici.

## 2 Invecchiamento attivo e residenzialità inclusiva

Il Piano d'azione internazionale sull'invecchiamento di Madrid (MIPPA), adottato nel 2002, include tra i suoi obiettivi la necessità di promuovere i processi di *aging in place* e *aging in community*, che garantiscano opzioni abitative accessibili per le persone anziane tenendo conto delle preferenze individuali (United Nations, 2002). Tra le azioni prioritarie da intraprendere per raggiungere questo obiettivo, il MIPPA raccomanda la promozione di varie forme di *cohousing* (ad esempio: inter e intra-generazionale, *cohousing* di quartiere, condomini solidali e villaggi eco-rurali, *housing* sociale, ecc.) in età anziana e forme più innovative di rigenerazione urbana, per favorire sistemi di convivenza sociale in grado di stimolare una partecipazione attiva e di promuovere una vita indipendente in considerazione delle esigenze delle persone anziane, in particolare di quelle con disabilità.

Il *cohousing* nasce in Danimarca alla fine degli anni Sessanta ad opera dell'architetto Jan Gørdmand Høyer, come nuovo modo di vivere insieme abitando in alloggi privati ma condividendo spazi e tempo, in risposta al disagio abitativo e alle difficoltà nelle relazioni sociali osservati nei grandi condomini di Copenaghen. Negli anni Settanta il *cohousing* si è diffuso anche in altri paesi, tra cui Svezia, Olanda, Regno Unito e Sati

Uniti, con il principale scopo di migliorare i livelli di benessere individuale, contrastando la rarefazione e l'inaridimento delle relazioni, ma anche il benessere sociale attraverso la riduzione degli sprechi ambientali, il risparmio e il rafforzamento del senso di comunità (Cummings and Kropf, 2020).

In anni più recenti, a seguito del processo di invecchiamento in atto nella popolazione dei paesi occidentali, si è registrato un crescente interesse per le soluzioni di *co-housing* rivolte agli anziani, talvolta chiamate *senior cohousing*, *silver (co)housing* o *senior living*. Nei paesi europei dove l'investimento nel *senior cohousing* è maggiore (ad esempio Regno Unito, Germania e Francia), sono emerse diverse esperienze, tra cui: alloggi in aree residenziali per anziani, residenze per anziani con servizi di assistenza che possono includere una casa di riposo al loro interno, condomini solidali. Una caratteristica comune alla maggior parte di questi progetti è quella di mirare a promuovere il senso di comunità locale e favorire la solidarietà intergenerazionale per contrastare l'isolamento e la solitudine in età avanzata. Ne è un esempio, per certi versi radicale, la comunità di Sällbo<sup>1</sup> nella città di Helsingborg, in Svezia, che ha trasformato una ex casa di riposo in un vivace complesso abitativo in cui la metà dei residenti ha più di 70 anni e il resto ha un'età compresa tra 18 e 25 anni. I residenti sono stati individuati dopo un accurato processo di selezione mediante intervista per garantire un mix di personalità, background, religioni e valori, e tutti hanno dovuto firmare un contratto in cui si impegnavano a trascorrere almeno due ore alla settimana a socializzare con i loro vicini. Un altro esempio è il progetto di *senior cohousing* denominato *Biloba*, nella città di Bruxelles, in cui oltre ad alloggi privati per anziani sono previste anche strutture comuni aperte a tutto il quartiere al fine di favorire la creazione ed il rafforzamento delle reti sociali.

### 3 Esperienze di *cohousing* solidale e *silver cohousing* in Italia

Non esiste ad oggi una banca dati per l'Italia sul numero di persone che risiedono in *silver cohousing* né in altre forme di *housing* sociale. Le informazioni al riguardo, di natura frammentaria, sono spesso difficili da reperire. Recentemente, lo sviluppo di sperimentazioni di forme residenziali inclusive è stato favorito dall'entrata in scena nel settore dell'edilizia residenziale sociale di nuovi operatori, principalmente fondazioni per lo sviluppo del *social housing*, oltre al settore pubblico e alle cooperative edilizie private.

Da una recente rassegna condotta all'interno delle amministrazioni regionali nell'ambito del progetto di "Coordinamento nazionale partecipato e multilivello delle politiche sull'invecchiamento attivo" (Lucantoni e Principi, 2022), promosso dal Dipartimento per le Politiche della Famiglia, indica, la Regione Piemonte -e, in particolare, il Comune di Torino- tra i principali forieri di *best practice* in ambito di città sostenibili e *housing* sociale. Tali progetti innovativi, nati dalla collaborazione tra soggetti pubblici e privati, mirano a migliorare la qualità della vita degli individui sviluppando

---

<sup>1</sup> Informazioni sulle *best practice* in materia di *cohousing* e *silver cohousing* presenti in Europa possono essere trovate alle seguenti pagine web: <https://www.age-platform.eu/>; <https://www.housingeurope.eu/>.

risposte diversificate per le esigenze e la necessità delle diverse fasi del ciclo di vita. I progetti, rivolti anche alla popolazione anziana, sono diversi e includono il *cohousing* tra diverse tipologie di famiglie (persone singole, coppie, coppie con figli, etc.) che vivono in appartamenti privati ma condividono spazi comuni destinati sia allo svolgimento di attività gestionali (cucina, lavanderia, sala riunioni) che alle attività del tempo libero (laboratori per il fai da te, sale per il gioco)<sup>2</sup>. I *cohousers* non si limitano a condividere spazi ma svolgono a turno servizi utili per la comunità ed il vicinato, tra cui la sorveglianza dei bambini, la spesa settimanale, la cura del verde e la manutenzione ordinaria degli edifici.

Tra le sperimentazioni del Comune di Torino ci sono anche progetti di *cohousing solidale*, ovvero forme di coabitazione intergenerazionale in cui i giovani, in cambio di una riduzione delle spese d'affitto, prestano ore di volontariato per migliorare le relazioni tra gli inquilini dello stabile, offrono sostegno e accompagnamento alle persone più fragili e collaborano alla piccola manutenzione delle parti comuni. Un importante esempio di coabitazione solidale è *To Housing*, il primo progetto di *cohousing* sociale rivolto all'accoglienza di persone LGBT in grave difficoltà. Il progetto è destinato a giovani tra i 18 e 26 anni allontanati dalle famiglie di origine a causa dell'orientamento sessuale, anziani LGBT in condizione di solitudine o povertà, migranti e rifugiati omosessuali. Un'esperienza analoga alla coabitazione solidale attiva sul territorio è quella dei condomini solidali destinati a gruppi di popolazione vulnerabile. Si tratta di un modello di convivenza basato sulla solidarietà intergenerazionale che prevede, oltre all'offerta di alloggi privati e spazi condivisi, anche forme di mutuo sostegno talvolta con il supporto di volontari e operatori professionali.

Se il *cohousing sociale* è ancora poco diffuso in Italia rispetto ad altri Paesi europei, le esperienze di *silver cohousing* sono ancora più limitate<sup>3</sup>. Tra queste il *Cohousing del Moro*, sito nel centro della città di Lucca, è destinato a persone anziane autosufficienti e prevede soluzioni abitative diversificate, spazi condivisi per la socialità, un'offerta di servizi che varia dall'attività di primo soccorso alla presenza di ambulatori medici alla promozione di attività culturali. Nel 2015 è stata, inoltre, istituita a Roma la Residenza "Giuseppe e Margherita Achillini", dotata di sei appartamenti autonomi con servizi collettivi destinati a coppie di anziani che si trovano in una situazione di imminente comprovato rischio di espulsione dal proprio contesto abitativo e che non siano in grado di trovare una soluzione abitativa alternativa per documentate ragioni economiche. L'obiettivo è quello di evitare lo sradicamento delle persone anziane dal proprio quartiere ed ambiente di vita a causa dei processi di espulsione connessi all'aumento dei canoni di locazione, alle azioni di sfratto e/o ai processi di alienazione del patrimonio immobiliare pubblico, assicurativo, previdenziale e offrire una risposta di tipo comunitario diversa dalla istituzionalizzazione, garantendo il mantenimento della propria autonomia. Altri due esempi di *silver cohousing* sono *Casa Tassullo* e *Casa Cles*, in provincia di Trento, nate a seguito dell'esperienza di *cohousing* intergenerazionale *Casa alla Vela*, una delle più note convivenze solidali tra giovani e anziani in Italia, istituita all'interno dello stesso territorio nel 2014.

---

<sup>2</sup> Una descrizione dei progetti presenti nel Comune di Torino è presente online: <http://www.comune.torino.it/torinogiovani/vivere-a-torino/housing-sociale>.

<sup>3</sup> Per una rassegna dei progetti di *cohousing* e *silver cohousing* presenti in Italia si consulti anche: <https://ioabitosocial.it/la-piattaforma-di-housing-sociale-in-italia>.

## 4 Riflessioni conclusive

In Italia, come in altri Paesi europei, la pandemia ha messo a nudo la fragilità dei sistemi di assistenza agli anziani incentrati sull'offerta di presidi residenziali socio-assistenziali e socio-sanitari. L'importanza di questa tematica per lo sviluppo sostenibile del Paese è messa in evidenza anche all'interno del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) che prevede, nella Missione 5 Inclusione e coesione, due fonti di finanziamento che riguardano le condizioni abitative di anziani e disabili con l'obiettivo di prevenirne l'istituzionalizzazione anche attraverso l'offerta di alloggi. Tuttavia, come evidenziato dalla Caritas (2022), gli interventi sul piano abitativo previsti dal PNRR rischiano di non intercettare pienamente l'obiettivo dell'*ageing in place* a causa dell'assenza di una *governance* e di un piano condiviso per l'integrazione delle diverse linee e forme di finanziamento (nazionali, regionali e locali) necessari per ridisegnare il sistema di *housing* italiano, storicamente "poco sociale", nella direzione di una maggiore inclusività.

## References

- CARITAS (2022), Casa e abitare nel PNRR. Analisi e prospettive. *Quaderni sulla ripresa e resilienza del Paese*, n. 1, marzo 2022.
- EUROSTAT (2019a), *European Health Interview Survey – EHIS 2019*.
- EUROSTAT (2019b), *Statistics on Income and Living Conditions*.
- Falasca C. (a cura di) (2015), *Secondo Rapporto sulle condizioni abitative degli anziani in Italia che vivono in case di proprietà*. Auser Nazionale, Abitare e anziani, Roma: GGIL\_SPI Roma.
- Ferrera M. (1996), The Southern model of welfare in social Europe, *Journal of European social policy*, 6(1), 17-37.
- ISTAT (2020), Aspetti della vita degli over 75, disponibile online: [https://www.istat.it/it/files/2020/04/statisticatoday\\_ANZIANI.pdf](https://www.istat.it/it/files/2020/04/statisticatoday_ANZIANI.pdf)
- ISTAT (2021), Gli anziani e la loro domanda sociale e sanitaria. Anno 2019. Rapporto Commissione per la Riforma dell'assistenza sanitaria e sociosanitaria per la popolazione anziana. [https://www.istat.it/it/files//2021/06/rapporto\\_commissione\\_anziani.pdf](https://www.istat.it/it/files//2021/06/rapporto_commissione_anziani.pdf)
- Cummings S. and Kropf N. P. (2020), *Senior Cohousing—History and Theory*, In *Senior Cohousing* (pp. 9-16). Springer, Cham.
- Lucantoni D., Principi A. (a cura di) (2022), *Politiche per l'invecchiamento attivo in Italia: Quali possibili obiettivi nelle Regioni, nelle Province Autonome, nei Ministeri e nei Dipartimenti presso la Presidenza del Consiglio dei Ministri? Raccolta di rapporti*. Progetto "Coordinamento nazionale partecipato e multilivello delle politiche sull'invecchiamento attivo", Work Package 2 – Task 3. Disponibile online: <https://famiglia.governo.it/media/2704/possibili-obiettivi-politiche-per-linvecchiamento-attivo-in-italia-raccolta-dei-rapporti.pdf>
- OECD (2019), Data on Long-Term Care Resources and Utilisation
- UNITED NATIONS (2002), Political Declaration and Madrid International Plan of Action on Ageing; United Nations: New York, NY, USA, 2002. Disponibile online: <https://www.un.org/esa/socdev/documents/ageing/MIPAA/political-declaration-en.pdf>