

**ABITARE L'ITALIA  
TERRITORI, ECONOMIE, DISEGUAGLIANZE**



**XIV CONFERENZA SIU - 24/25/26 MARZO 2011**

**Saccomanno A. La nuova dimensione dell'abitare  
sociale**

www.planum.net  
ISSN 1723-0993

Full Paper definitivo

**Titolo: La nuova dimensione dell'abitare sociale**

**Autore: Angela Saccomanno<sup>i</sup>**

Atelier di riferimento: 7- La nuova questione urbana e il problema della casa

Parole chiave: Alloggi sociali, Co-housing, Social Housing.

### **Premessa**

Nati da un'esigenza principalmente economica, ma anche dalla sperimentazione di una nuova tipologia abitativa funzionale, i condomini solidali trovano campo all'interno delle attività del Social Housing in Europa e, ultimamente, anche in Italia.

Una tipologia intesa anche come *comunità*, non esclusivamente religiosa o di accoglienza; un 'spazio condiviso' in cui poter compiere un'esperienza di vita condivisa di sostenibilità sociale e ambientale.

Molti condomini sono localizzati in strutture offerte in comodato d'uso da Associazioni private o da congregazioni religiose, lontani dai centri abitati o all'interno del tessuto urbano.

Ogni struttura, oltre ad ospitare le famiglie che co-abitano il condominio, accoglie al suo interno attività annesse quali centri giovanili, centri sociali, centri per attività sportive, oppure attività agro-zootecniche per un auto sostentamento.

Si assiste quindi ad un grande cambiamento concettuale, da abitazione a coabitazione all'interno di un unico complesso edilizio. Questa esigenza contemporanea nasce sicuramente da un incontro poco equilibrato tra la domanda e l'offerta abitativa di alloggi sociali; i nuclei familiari con un reddito basso, ma anche i single e gli anziani, trovano un riscontro positivo in queste nuove tipologie edilizie in offerta.

### **La divulgazione in Italia del concetto di coabitare**

La concezione delle *community* ha avuto origine in Danimarca intorno agli anni '70<sup>1</sup> dall'idea di un gruppo di famiglie insoddisfatte del proprio contesto abitativo. Si unì e crebbe in tal modo una 'soluzione combinata' tra l'autonomia dell'abitazione privata ed i vantaggi dei servizi, risorse e spazi condivisi (asili, laboratori, automobili, palestre, stanze per gli ospiti, lavanderia, orti e giardini). Ogni insediamento poteva contenere in genere dalle 20 alle 40 unità abitative e gli abitanti avevano lo scopo di costituire una mini-comunità, avendo la possibilità di scegliere loro stessi i membri, in categorie miste tra famiglie e single, in modo da perseguire insieme un processo partecipativo per la costruzione strutturale dell'insediamento stesso. All'interno di un contesto metropolitano si sviluppa oggi il concetto del *condominio solidale*, soprattutto in Italia, unendo tutti i vantaggi della proprietà di alcuni servizi abitativi di pertinenza, alla comodità di un alloggio privato ed a basso costo. Ovvero viene creato un connubio tra lo spazio privato e sociale, formando una comunità intergenerazionale con un ambiente sicuro specialmente per i bambini.

---

<sup>1</sup> *Sattedammen*, fu la prima comunità di co-housing al mondo, creata nel 1970 composta da circa 35 famiglie.

Questo fenomeno si sta diramando al momento con pochi esempi per regione, ma molti condomini solidali presentano da anni una certa autonomia finanziaria ed una coesione sociale ben avviata.

I condomini solidali non nascono spontaneamente da gruppi coesi di persone, ma l'iniziativa ha origine dalle associazioni no-profit, che aiutano la formazione di tali insediamenti.

Le associazioni in generale si occupano dell'identificazione delle aree dismesse da acquisire e da offrire in comodato d'uso o in vendita, assegnando gli alloggi alle singole famiglie in base al numero dei componenti. Spesso viene associata la progettazione partecipata di tali strutture, al fine di far realizzare il proprio contesto domestico, dove coesistono gli spazi privati e gli spazi condivisi.

In Italia si sono sviluppate attualmente poche associazioni no profit, riconosciute dalla Costituzione Italiana (art.18, 36, 37,38, del Dlgs. 460/1997 e dalla legge 383/2000) come Associazioni di Promozione Sociale interessate anche al Co-housing.

Molte associazioni condividono l'idea di partenza di *«realizzare una comunità intergenerazionale di coabitazione sostenibile, basata su un modello di convivenza attiva, sull'aiuto reciproco e sulla volontà di mettere in compartecipazione conoscenze e capacità, nel rispetto dell'ambiente e di uno stile di vita pratico e spontaneo»*<sup>2</sup>

### **Il supporto delle Associazioni no-profit al progetto coabitare**

Da una prima analisi, sono poche le associazioni che si occupano del settore di Co-housing aventi siti ufficiali con relativi Statuti di riconoscimento, circoscrivendo all'interno delle singole regioni l'obiettivo della coesione sociale per mezzo di nuove realtà residenziali (come condomini solidali ed ecovillaggi).

L'Associazione Mondo di Comunità e Famiglia (ACF) copre al momento le seguenti regioni: Lombardia, Piemonte, Trentino, Emilia Romagna, Lazio, Toscana, Friuli Venezia Giulia, Veneto, Marche.

Ha avuto origine a Milano con l'esperienza della comunità di Villapizzone, trovando sviluppo in seguito in altre città, promuovendo attività di utilità sociale e promozione familiare.

Tra i principi che identificano il cammino di tale Associazione si individuano: la condivisione, l'accompagnamento tra famiglie e persone, l'accoglienza, la sobrietà, l'impegno personale. Al fine di promuovere l'aggregazione sociale, l'ACF si prefigge la promozione di ricerche ed iniziative culturali come convegni e seminari.

A livello gestionale e amministrativo, l'ACF si avvale della votazione, dello Statuto, ma anche di un Consiglio Generale, soci ordinari e sostenitori (le famiglie).

L'Associazione viene sostenuta per mezzo di quote e contributi di privati; contributi dello Stato, di Enti e di Istituzioni pubbliche; contributi dell'Unione Europea e di organismi internazionali; entrate derivanti da convenzioni; eredità, donazioni, rendite di beni mobili o immobili pervenuti all'Associazione a qualunque titolo; entrate derivanti da attività commerciali e produttive connesse a quelle istituzionali; fondi pervenuti da

---

<sup>2</sup> Finalità delle Associazioni no-profit, tratta dallo Statuto dell'Associazione Coabitare.

raccolte pubbliche effettuate occasionalmente, anche mediante offerta di beni di modico valore; ogni altro provento, anche derivante da iniziative benefiche e sociali.<sup>3</sup>

Un'altra analoga associazione avente sede a Torino, è l'Associazione CoAbitare, senza scopo di lucro, che favorisce esclusivamente attività di promozione sociale a favore di enti ed associazioni, promuovendo abitazioni in cui coesistano spazi privati e spazi comuni.

Tra le finalità dell'Associazione emerge l'impegno a conseguire risparmi economici e vantaggi ambientali attraverso attività di car sharing, gruppi di acquisto solidale, assistenza a bambini e anziani e alla promozione dei principi del co-housing o della coabitazione sul territorio.

Al fine gestionale e amministrativo, l'Associazione CoAbitare è costituita dai soci fondatori, ordinari e sostenitori, un Consiglio Direttivo, il Collegio dei Probiviri.

L'Associazione si prefigge di seguire attività di aggregazione dei cittadini attorno all'idea della coabitazione formulando soluzioni abitative coerenti con gli obiettivi dello Statuto; pubblicizza iniziative come convegni, riunioni, dibattiti ed attività di formazione, allo scopo di suscitare interesse intorno al progetto ed eventualmente coinvolgere altre persone, enti ed istituzioni; elabora un sistema di criteri di sostenibilità con il quale fornire un preciso indirizzo ai progetti.

Il sostentamento di tali attività sono per mezzo di quote annuali associative; contributi dei soci; donazioni e lasciti; contributi di società, Enti pubblici e privati nazionali ed internazionali; entrate derivanti dalle convenzioni dei contratti, accordi con enti pubblici o privati per la gestione di iniziative; beni mobili e immobili; fondi di riserva<sup>4</sup>.

L'Associazione Cohousing promuove un nuovo tipo di convivenza sociale alternativa ai tradizionali condomini. Viene favorita, promossa e sostenuta la realizzazione di forme abitative su un modello caratterizzato da principi di convivenza e democrazia partecipata, promuovendo tra i soci uno stile di vita orientato alla comunicazione, alla relazione, alla condivisione e al reciproco aiuto, attraverso attività esperienziali di convivenza in gruppo, anche attraverso l'utilizzo di spazi e attività appropriati.

La progettazione abitativa nel rispetto dell'ambiente, della sua salvaguardia e dell'uso sostenibile delle risorse viene realizzata attraverso strutture a basso consumo energetico, raccolte differenziate, riciclo dell'acqua, uso della bioedilizia e della bioarchitettura. Viene ricercata, inoltre, la diffusione dei metodi di progettazione e di costruzione alternativi e a basso costo, favorendo lo scambio delle esperienze professionali tra i soci e promuovendo la metodologia dell'autocostruzione.

Compito essenziale dell'Associazione è il rapportarsi con le istituzioni, fondazioni, enti, aziende che si occupano di sviluppo sostenibile, energie alternative, salvaguardia dell'ambiente.

L'Associazione ricerca aree fabbricabili da valorizzare o edifici dismessi da ristrutturare, ricerca terreni o immobili in comodato d'uso o in donazione per la realizzazione di nuovi insediamenti di coabitazione. Inoltre predispone richieste da sottoporre agli Enti pubblici (Comuni, Province e Regioni) per l'introduzione nei regolamenti urbanistici di politiche abitative basate sul Co-housing.

---

<sup>3</sup> Informazioni tratte dallo Statuto dell'Associazione Mondo di Comunità e Famiglie.

<sup>4</sup> Informazioni tratte dallo Statuto dell'Associazione CoAbitare.

A livello gestionale e amministrativo, l'Associazione Cohousing è costituita da soci fondatori, ordinari e onorari, un Consiglio Direttivo, un Tesoriere, il Collegio dei probiviri, il Collegio dei revisori<sup>5</sup>.

### **La struttura del condominio solidale**

Tra le motivazioni che portano alla scelta della coabitazione, sicuramente prevale il desiderio di ritrovare le dimensioni perse di socialità e di aiuto reciproco, unite alla voglia di riduzione dei costi delle attività quotidiane e di complessità della vita.

Gli edifici occupati dalle comunità sono spesso dati in comodato d'uso, costituiti da ex cascine, ex conventi, condomini urbani, ville o casali rurali. Tutte le strutture prima dell'insediamento si presentavano dismesse e da riqualificare, e quindi grazie all'individuazione di esse per mezzo delle associazioni, sono state recuperate per destinarle a questa nuova realtà abitativa.

Ogni nucleo familiare ha il proprio spazio-appartamento, con cucina, salone e camere da letto. Le dimensioni degli appartamenti sono proporzionate al numero dei componenti familiari, e gli stessi appartamenti possono essere scambiati nel tempo se dovessero cambiare le esigenze individuali. La privacy viene vista come uno dei valori imprescindibili, ma la concezione della comunità considera soprattutto il bisogno di supporto fisico e psicologico alle avversità che la vita possa presentare, quindi molti dei problemi e delle scelte dei singoli membri vengono affrontati con la massima coalizione per risolverli.

I condomini solidali sono tenuti a stendere il proprio regolamento comportamentale e gestionale, secondo il quale verrà creato l'equilibrio giusto per coabitare. Tutte le comunità presentano una particolare condizione economica, ovvero, i redditi percepiti vengono consegnati all'amministratore delegato del condominio per formare una "cassa comune", ogni nucleo familiare riceverà un assegno in bianco mensile, sul quale il capofamiglia indicherà la cifra che ritiene necessaria, sulla base sempre del rispetto e della fiducia verso la comunità di appartenenza.

Questa prova di fiducia ma anche di rispetto verso l'intera comunità è un grande banco di prova, al fine di verificare se il modello insediativo e di coesione sociale del condominio solidale può funzionare negli anni come meccanismo autosufficiente.

Per quanto riguarda lo svolgimento delle attività lavorative all'interno della comunità, vengono sostenuti i membri che non hanno trovato un'occupazione nel mondo lavorativo, stimolandolo quotidianamente a produrre qualcosa di cui possa beneficiarne sia la sua famiglia che l'intera comunità. Le stesse associazioni istaurano collaborazioni con i propri Comuni di appartenenza o con le Istituzioni locali procurando piccole attività di particolari valenze ambientalistiche (raccolta differenziata porta a porta, attività di sgombero e riutilizzo di materiali di ogni genere, mobilio, abiti, libri, elettrodomestici, ecc)<sup>6</sup>.

---

<sup>5</sup> Informazioni tratte dallo Statuto dell'Associazione Cohousing in Toscana, dal link:

<http://www.cohousingintoscana.it/article6781.htm>

<sup>6</sup> Informazioni tratte dal libro *Vivere con la porta aperta. La pedagogia dell'accoglienza nella comunità familiare di Villapizzone*, Milano.

## Alcuni esempi di comunità italiane

La regione Lombardia presenta diverse realtà di condomini solidali: molte si sviluppano all'interno di grandi edifici riqualificati, offerti in comodato d'uso da organizzazioni religiose, oppure in ville suburbane dismesse.

Sostenuto dall'Associazione Comunità e Famiglia Lombardia (ACFL) in Valchiavenna (Sondrio), dal 2004 ha avuto origine il condominio solidale "Comunità al Deserto".

La struttura ospitante è offerta in comodato d'uso dall'ACFL, ed è una grande struttura del 1925 denominata "Il Deserto" dell'Opera di don Guanella. Già in passato, in questo luogo, venivano svolte attività di accoglienza e formazione (come orfanotrofio, seminario, collegio, e convitto).

L'edificio ha una superficie di circa 2.800 mq, distribuiti su 4 piani. È circondato da un'area boschiva, orti e un grande cortile in cui trovano collocazione una cucina attrezzata per la comunità e due grandi saloni.

Un piano superiore è adibito a condominio solidale, mentre un altro piano sarà destinato all'attività di Ostello. La mansarda abitabile è destinata invece ad accoglienze specifiche inseribili nel progetto di "housing sociale" o dell'emergenza abitativa.



Figura 1: L'edificio e gli spazi in comune della Comunità al Deserto, immagini tratte dal sito <http://www.nisida.coop/deserto.html>

Le famiglie residenti hanno stretto una collaborazione con il Nisida (società di cooperativa sociale), al fine di offrire la propria struttura al progetto "Turismo sociale", utilizzando il piano adibito ad Ostello. Il condominio mette a disposizione inoltre la cucina in comune, la lavanderia, il salone grande per le feste e le riunioni, gli spazi esterni.

Al fine di affiancare la cordata solidale al lavoro<sup>7</sup> con diverse iniziative, il gruppo delle famiglie del condominio ha istituito l'Associazione Comunità al Deserto mettendo a servizio le proprie risorse e collaborando con altre associazioni analoghe, consolidando forme di gestione condivise.

Un'altra realtà di comunità che sta iniziando a svilupparsi in Emilia Romagna ha alcune caratteristiche insediative differenti, ovvero si tratta di *comunità territoriali*<sup>8</sup>, occupando non solo un condominio ma un

---

<sup>7</sup> La cordata solidale al lavoro è una realtà lavorativa facente parte delle attività svolte dall'Associazione Comunità e Famiglia, è strettamente collegata alla formazione di un tavolo permanente di confronto sui temi del lavoro, per mobilitare sinergie e, soprattutto, per promuovere una cultura alternativa del lavorare.

<sup>8</sup> Le Comunità Territoriali sono costituite da persone e famiglie che, avendo un forte radicamento sul territorio, scelgono di dare vita al loro desiderio di comunità e di solidarietà continuando a vivere nella propria abitazione. Esse stipulano patti di mutuo aiuto, nei quali le persone diventano vicendevolmente risorsa le une per le altre. Vengono pattuiti dei legami economici attraverso varie forme di condivisione dei beni, oppure riferendosi all'esperienza dei Bilanci di Giustizia, partecipando a Gruppi di Acquisto Solidale, o partecipando a forme di risparmio etico.

intero borgo. È questo il caso della comunità territoriale “Camminando”, a Fidenza (Parma). Nata nel 2002 dall’idea di 4 famiglie, aventi esperienza in comune in gruppi di condivisione, ma in mancanza di prospettive abitative vicine, hanno condotto alla formazione di una comunità territoriale.

La Comunità si incontra settimanalmente per convivialità, riflessione e programmazione, a turno nelle singole case. La cassa in comune è formata dai proventi del lavoro di ogni singolo membro, è gestita sotto forma di *Trust*, senza fare confronti e senza giudizio sulle scelte degli altri, con la decisione di destinare una cifra ad un progetto comune.

La Comunità è promotrice del programma “Abitare vicini”, ovvero l’aggregazione di 12 famiglie sparse nel territorio per la progettazione partecipata e la realizzazione di abitazioni con sostenibilità sociale, ambientale ed economica<sup>9</sup>.

## Conclusioni

Nella società moderna, la coabitazione risulta un valido aiuto per poter superare l’emarginazione contemporanea dell’individuo nel proprio quartiere, ma soprattutto per chi non ha trovato risposta adeguata alle proprie esigenze, sia economica che tipologica all’interno del libero mercato immobiliare.

Cambiano i tempi e cambia anche il concetto di casa. Se prima era un’unica unità abitativa ad essere riconducibile al nucleo familiare, adesso molte persone accettano l’idea e cercano una nuova immagine collettiva di famiglia allargata all’interno di un unico edificio, condividendo tutti i problemi e confrontandosi quotidianamente con la propria comunità di appartenenza.

Nella sua complessità, il concetto di coabitare si intreccia con ulteriori campi d’azione, come l’autogestione, le nuove opportunità lavorative per i disoccupati della comunità, il supporto sociale per persone esterne alla comunità ma bisognose, l’organizzazione di seminari, incontri e corsi, ed inoltre la progettazione partecipata per la sostenibilità ambientale.

## Bibliografia

L.Ghia (a cura di), “Il condominio solidale (le comunità di famiglie)”, in *Famiglia o lavoro? Famiglia e lavoro: un matrimonio possibile*, Effatà Editrice, Cantalupa (Torino), 2002.

Matthieu Lietaert, *Cohousing e condomini solidali. Guida pratica alle nuove forme di vicinato e vita in comune*, Terra Nuova Edizioni, 2007.

B.Volpi, E.Volpi, *Un’alternativa possibile. Le comunità di famiglie*, Editrice Monti, Saronno, 1998.

B.Volpi, E.Meloni, *Vivere con la porta aperta. La pedagogia dell’accoglienza nella comunità familiare di Villapizzone*, Edizioni EDB, Bologna, 1998.

L.Moia, *Facciamo un patto. Quando le famiglie si alleano per aiutarsi ad aiutare*, Effatà Editrice, Cantalupa (Torino), 2000.

S.Omacin, *Le comunità di famiglie. Una risorsa da scoprire*, edizioni San Paolo, Cinisello Balsamo (Milano), 2003.

---

<sup>i</sup> Dottoranda in Pianificazione Urbana e Territoriale, Dipartimento di Architettura, Università degli Studi di Palermo.

<sup>9</sup> Informazioni tratte dal sito <http://www.er-comunitaefamiglia.org/camminando-di-fidenza-pr>