XI Consiliatura 2023-2028

Quaderni del CNEL

Il *cohousing* intergenerazionale nelle politiche dell'abitare: potenzialità, criticità e proposte

Position paper

Forum delle forze economiche e sociali giovanili

Numero 36, ottobre 2026



www.cnel.it
Forum delle forze economiche e sociali giovanili

XI Consiliatura 2023 - 2028

Quaderni del CNEL

Il *cohousing* intergenerazionale nelle politiche dell'abitare: potenzialità, criticità e proposte

Position paper

Forum delle forze economiche e sociali giovanili

Numero 36, ottobre 2026

I Quaderni del CNEL

Nei Quaderni scientifici del Consiglio Nazionale dell'Economia e del Lavoro, rivolti alla comunità scientifica e ai cittadini, sono pubblicati studi presentati da esperti del Consiglio ovvero da ricercatori e studiosi esterni, nell'ambito di accordi di collaborazione o di seminari presso l'Organo. In tal modo si intende contribuire al dibattito scientifico, anche al fine di ottenere contributi utili all'arricchimento della riflessione e della proposta sui temi in discussione presso il Consiglio stesso.

La scelta degli argomenti e dei metodi di indagine riflette gli interessi dei ricercatori. Le opinioni espresse e le conclusioni sono attribuibili esclusivamente agli autori e non impegnano in alcun modo la responsabilità del Consiglio.

Direttore Responsabile

Renato Brunetta - *Presidente CNEL*

Premessa

Il presente *Position Paper* costituisce l'esito del lavoro svolto dal Forum delle Forze Economiche e Sociali Giovanili del CNEL sul tema del *cohousing* intergenerazionale. L'approfondimento si inserisce nel solco delle attività già promosse dal CNEL in materia di politiche abitative e, in particolare, del documento di *Osservazioni e proposte in materia di "Piano Casa e Politiche nazionali dell'abitare"*, approvato dall'Assemblea il 23 luglio 2026.

L'elaborazione raccoglie i contributi dei Gruppi giovani del Forum, che hanno esaminato il tema secondo tre prospettive tra loro complementari: il ruolo delle organizzazioni studentesche; il contributo della cooperazione e del Terzo settore; il ruolo delle istituzioni e degli enti locali.

L'analisi ha lo scopo di individuare potenzialità e criticità del *cohousing* intergenerazionale e formulare proposte operative a sostegno del confronto istituzionale.



Indice

1. *Il cohousing* intergenerazionale: definizione, potenzialità e limiti 11

2. Criticità 13

2.1 Criticità normative, giuridiche e attuative della convivenza **13**

2.2 Criticità nella progettazione e nella gestione dei progetti **16**

2.3 Criticità istituzionali e territoriali **17**

3. Tutele e condizioni necessarie 19

3.1 Accordo abitativo e continuità della convivenza **19**

3.2 Reciprocità, autonomia e bisogni di cura **19**

3.3 Selezione, sicurezza e gestione delle difficoltà **20**

3.4 Profili amministrativi ed economici **20**

4. Il ruolo dei soggetti coinvolti 21

4.1 Organizzazioni studentesche **21**

4.2 Cooperazione e Terzo settore **21**

4.3 Istituzioni ed enti locali **22**

4.4 Parti sociali e contrattazione collettiva **23**

5. Proposte operative 23

5.1 Una cornice normativa e strumenti comuni **23**

5.2 Programmi territoriali e progetti pilota **24**

5.3 Accompagnamento e gestione **24**

5.4 Programmazione degli enti locali **25**

5.5 Monitoraggio e valutazione **26**



Il *cohousing* intergenerazionale nelle politiche dell'abitare: potenzialità, criticità e proposte

Forum delle forze economiche e sociali giovanili



1. Il *cohousing* intergenerazionale: definizione, potenzialità e limiti

Il *cohousing* intergenerazionale è definito come modello abitativo volontario nel quale persone appartenenti a generazioni e condizioni diverse condividono, in forme organizzate, spazi, servizi, attività o relazioni di prossimità. Il suo elemento distintivo non è la sola coabitazione, ma la costruzione di una comunità fondata su autonomia, reciprocità, corresponsabilità e libertà di scelta.

Nel modello più diffuso, una persona anziana mette a disposizione una stanza o una parte della propria abitazione a uno studente o a un giovane lavoratore, a fronte di un contributo economico sostenibile e di una presenza relazionale concordata. Esistono però anche forme realizzate in immobili pubblici o privati composti da unità autonome e spazi comuni, progetti di vicinato solidale e comunità abitative inclusive rivolte anche a persone con disabilità.

Il *cohousing* può rispondere contemporaneamente alla difficoltà di accesso alla casa di studenti, giovani lavoratori e persone in mobilità; alla solitudine di molti anziani; al bisogno di percorsi di vita indipendente delle persone con disabilità; al riuso del patrimonio immobiliare sottoutilizzato; alla necessità delle imprese di attrarre competenze; e alla ricostruzione di legami comunitari.

La pressione sui giovani è documentata: nel 2025 l'età media di uscita dalla famiglia di origine è stata in Italia di 30,2 anni, contro una media UE di 26,3 anni (Eurostat). Parallelamente, secondo Istat, nel 2025, dei circa 10 milioni di persone che vivono sole, 4,6 milioni (il 46,3%) hanno almeno 65 anni, di cui 3,2 milioni donne e 1,4 milioni uomini.

Dunque, tra le persone anziane che vivono sole la componente femminile è nettamente prevalente, per effetto della maggiore longevità e della vedovanza: questa composizione demografica suggerisce di progettare il *cohousing* intergenerazionale con particolare attenzione ai bisogni delle donne anziane.

Per le PMI la disponibilità di abitazioni accessibili è un fattore di competitività. Un territorio nel quale studenti, ricercatori e lavoratori non riescono a trovare una sistemazione sostenibile perde capacità di attrazione. In questa prospettiva, il *cohousing* può contribuire a ridurre tale distanza,

senza tuttavia presentarsi come soluzione universale o alternativa agli studentati pubblici, all'edilizia residenziale pubblica e alle politiche ordinarie per la locazione.

Per le persone con disabilità il *cohousing* può diventare uno strumento di autonomia, autodeterminazione e partecipazione sociale, purché non riproduca forme residenziali segreganti. La possibilità di scegliere dove, come e con chi vivere deve orientare il progetto, insieme alla disponibilità di sostegni personalizzati e modulabili.

La casa è anche il punto di accesso a servizi, studio, lavoro e relazioni di prossimità. Per questo il *cohousing* deve essere valutato in rapporto al territorio: disponibilità di alloggi, trasporti, accessibilità, servizi sociali e sanitari, sedi universitarie e luoghi di lavoro. Gli interventi destinati a persone con bisogni differenti richiedono soluzioni diversificate; non esiste un modello valido in ogni contesto.

Questi benefici, tuttavia, non possono essere considerati automatici. La semplice condivisione di uno spazio abitativo non garantisce di per sé la nascita di relazioni significative né il superamento della solitudine. Per questo, già nella fase di ingresso, devono essere chiariti obiettivi, aspettative, diritti e responsabilità delle parti, presentando il *cohousing* come una forma di abitare collaborativo e non come un servizio assistenziale.

La legge 23 marzo 2023, n. 33 ha conferito al Governo deleghe in materia di politiche a favore delle persone anziane. In attuazione di tale legge, il decreto legislativo 15 marzo 2024, n. 29 ha richiamato esplicitamente il senior *cohousing* e il *cohousing* intergenerazionale, con particolare attenzione ai giovani in condizioni di svantaggio. L'articolo 15 ha previsto che il CIPA (Comitato Interministeriale per le Politiche in Favore della Popolazione Anziana) predisponesse linee guida nazionali, previa intesa in Conferenza Stato-Regioni, per definirne caratteristiche e contenuti essenziali. Presentate dal Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali al CIPA il 16 dicembre 2025, le linee guida hanno ottenuto l'intesa in Conferenza Stato-Regioni il 23 luglio 2026. L'intesa sulle linee guida rappresenta un riferimento per orientare la progettazione, ma non completa il quadro di regole necessario a disciplinare i rapporti tra le parti. Restano da precisare gli aspetti civilistici, fiscali e previdenziali e da individuare strumenti attuativi e risorse stabili, così da rendere i progetti concretamente praticabili su scala nazionale e garantire tutele adeguate a chi vi partecipa.

Va mantenuta la distinzione tra edilizia residenziale pubblica, edilizia residenziale sociale e *cohousing*. Quest'ultimo descrive una modalità organizzativa dell'abitare, che può trovare spazio in programmi diversi soltanto quando siano definiti destinatari, titolo di godimento, canoni, vincoli, servizi e responsabilità. Un progetto che offra prestazioni assistenziali richiede i relativi requisiti; una convivenza tra persone autonome non deve essere gravata da obblighi impropri.

Nei territori ad alta tensione abitativa occorre considerare anche la riduzione dell'offerta residenziale dovuta alla crescita delle locazioni brevi e turistiche. Il *cohousing* può ampliare le possibilità di accesso alla casa, ma la sua diffusione deve accompagnarsi al rafforzamento degli studentati, dell'edilizia pubblica e sociale e delle misure di sostegno alla locazione.

Il *cohousing* intergenerazionale va inoltre distinto dalle offerte commerciali di *coliving* a canoni di mercato, che spesso ne utilizzano il lessico. Le misure pubbliche di sostegno devono essere riservate ai progetti con finalità sociale, contributi sostenibili e vincoli di destinazione verificabili.

Il tema si colloca anche nel quadro europeo. Il principio 19 del Pilastro europeo dei diritti sociali riconosce il diritto di accesso ad alloggi sociali o a un'assistenza abitativa di qualità; il Piano europeo per alloggi a prezzi accessibili, presentato dalla Commissione il 16 dicembre 2025, colloca la questione abitativa tra le priorità dell'Unione.

2. Criticità

2.1 Criticità normative, giuridiche e attuative della convivenza

In assenza di una disciplina specificamente dedicata, le singole esperienze possono assumere forme differenti ed essere ricondotte, secondo le circostanze, alla locazione, al comodato o ad altre modalità di ospitalità. Questa incertezza può riguardare aspetti essenziali del rapporto, quali l'utilizzo degli spazi, la ripartizione delle spese e gli obblighi dei conviventi. Anche la natura delle somme versate dal giovane può risultare poco chiara: non sempre è agevole stabilire se si tratti di un canone, di un rimborso delle spese o di un contributo di altra natura. La qualificazione adottata può produrre conseguenze sul piano fiscale e incidere, tra l'altro, sulle detrazioni, sulla cedolare secca e sulla TARI.

Le incertezze sulla durata e sulle modalità di cessazione assumono particolare rilievo per il giovane, che può dipendere da quell'alloggio per tutta la durata dell'anno accademico o di un rapporto di lavoro. Se non sono previsti adeguati tempi di preavviso e modalità di uscita definite, il venir meno della convivenza può tradursi in una perdita improvvisa dell'abitazione.

Il problema è evidente nei casi di decesso o ricovero della persona anziana, eventi che possono determinare la cessazione anticipata del progetto senza che il giovane disponga di un tempo sufficiente per individuare una sistemazione alternativa. La criticità riguarda anche la persona anziana e i suoi familiari, che possono trovarsi a gestire l'interruzione del rapporto in una fase già segnata da un cambiamento delle condizioni di vita.

Un altro nodo riguarda il confine tra convivenza, collaborazione quotidiana e attività di cura. Il modello può prevedere momenti di socialità e forme di supporto reciproco; tuttavia, espressioni come "aiuto leggero" non definiscono da sole quali attività possano essere richieste, con quale frequenza ed entro quali limiti. La compagnia, la condivisione di alcuni momenti della giornata o la collaborazione nella vita comune non devono essere confuse con prestazioni di assistenza, sorveglianza o cura della persona. In assenza di una delimitazione chiara, una disponibilità inizialmente informale può trasformarsi in un'aspettativa continuativa e non concordata, soprattutto quando il giovane ha minori possibilità economiche e contrattuali e teme di perdere l'alloggio. La riduzione o l'esenzione dal contributo abitativo può rendere il confine ancora meno evidente, qualora venga interpretata come il corrispettivo di una generica disponibilità personale. Questa distinzione è importante per entrambe le parti. Il giovane non può essere esposto a responsabilità assistenziali o sanitarie per le quali non possiede necessariamente competenze, tutele assicurative o previdenziali; allo stesso tempo, la presenza di un convivente non può essere considerata una risposta adeguata a bisogni assistenziali significativi della persona anziana. Tali bisogni attengono alla rete dei servizi e agli interventi di cura appropriati e non possono essere trasferiti, neppure di fatto, sul convivente più giovane.

Il confine ha anche una dimensione lavoristica. Prestazioni di assistenza personale continuative, anche quando compensate indirettamente attraverso la riduzione del contributo abitativo, configurano di fatto lavoro domestico e di cura, che deve essere svolto nell'ambito di un rapporto di

lavoro regolare, disciplinato dal contratto collettivo di settore e dalle relative tutele retributive, previdenziali e assicurative. In assenza di una delimitazione esplicita, il *cohousing* rischia di diventare un canale di lavoro di cura irregolare, in sostituzione dell'assistenza familiare regolarmente contrattualizzata. Il rischio non è neutro rispetto al genere: le aspettative informali di cura tendono a ricadere in misura maggiore sulle giovani donne.

Anche l'organizzazione della vita comune può costituire una fonte di difficoltà. La pulizia degli spazi condivisi, la gestione delle attività quotidiane, la manutenzione e l'uso degli ambienti possono diventare motivo di conflitto quando le responsabilità non sono state chiarite in anticipo. Le condizioni personali, le abitudini e le disponibilità dei conviventi possono essere diverse; di conseguenza, una stessa attività può essere considerata da una parte un normale compito condiviso e dall'altra un onere eccessivo. Le attività particolarmente onerose o specialistiche, inoltre, possono eccedere ciò che è ragionevole attendersi nell'ambito della convivenza. L'assenza di indicazioni condivise su questi aspetti rischia di incidere sull'equilibrio del rapporto e sulla qualità dell'esperienza abitativa.

La selezione e l'abbinamento dei conviventi presentano ulteriori elementi di delicatezza. Il *matching* non consiste soltanto nel mettere in relazione la disponibilità di un alloggio con una domanda abitativa: occorre considerare aspettative, abitudini, condizioni personali, livelli di autonomia e bisogni relazionali diversi. In assenza di criteri trasparenti e di modalità adeguate a raccogliere il consenso delle persone, l'abbinamento può basarsi su valutazioni informali o discrezionali. Una fase iniziale di conoscenza può essere utile a verificare la compatibilità tra i conviventi, ma, se non è regolata, può anche lasciare il giovane o la persona anziana in una condizione di incertezza sulle tutele e sulla stabilità dell'accordo. La riservatezza delle informazioni personali e la libertà di accettare o interrompere l'esperienza sono aspetti che richiedono particolare attenzione.

Restano da considerare le possibili ricadute anagrafiche della coabitazione. A seconda delle modalità con cui viene registrata e della disciplina applicabile, la convivenza può incidere sulla composizione del nucleo anagrafico e sulla valutazione dell'ISEE. Non è quindi possibile dare per scontato che il progetto sia neutro rispetto all'accesso a borse di studio o ad

altre prestazioni sociali. L'incertezza può riguardare sia il giovane sia la persona anziana, rispetto ai benefici di cui ciascuno potrebbe usufruire.

Un profilo specifico riguarda le borse di studio per il diritto allo studio universitario: i bandi richiedono di norma, per il riconoscimento della condizione di studente fuori sede, un alloggio a titolo oneroso per un periodo minimo. Occorre chiarire se, e a quali condizioni, l'accordo di *cohousing* soddisfi tale requisito, per evitare che la partecipazione al progetto comporti la perdita di parte del beneficio.

Per gli alloggi di edilizia residenziale pubblica possono sorgere difficoltà specifiche. I regolamenti regionali o locali possono disciplinare in modo restrittivo l'ospitalità stabile e la sublocazione, con il rischio che una coabitazione non compatibile con le regole applicabili metta in discussione il mantenimento dell'assegnazione. La persona anziana che dispone di un alloggio di edilizia pubblica può quindi trovarsi nell'incertezza rispetto alla possibilità di partecipare a un progetto di coabitazione senza compromettere la propria posizione abitativa.

Un ulteriore aspetto riguarda la responsabilità in caso di danni o infortuni domestici. Non sempre sono chiariti i soggetti chiamati a rispondere e le coperture assicurative disponibili, né se siano previste polizze per la responsabilità civile o per gli infortuni dei conviventi. L'assenza di indicazioni certe può lasciare entrambe le parti esposte nel caso in cui, durante la convivenza, si verifichi un danno alla persona o all'immobile.

2.2 Criticità nella progettazione e nella gestione dei progetti

Compatibilità degli stili di vita, abitudini, esigenze di accessibilità, salute e disponibilità relazionale incidono sulla tenuta della convivenza. Un abbinamento rapido o puramente amministrativo può produrre conflitti, interruzioni traumatiche e sfiducia. La prevenzione richiede tempo, ascolto e competenze professionali.

Le persone con disabilità incontrano barriere fisiche, sensoriali, comunicative, economiche e organizzative. Soluzioni progettate per categorie omogenee possono replicare modelli istituzionalizzanti. L'accessibilità non può essere aggiunta successivamente: deve orientare spazi, informazioni, procedure, tecnologie e governance fin dall'inizio, secondo i principi dell'*Universal Design* e dell'accomodamento ragionevole.

Il confronto del Forum ha evidenziato che le rappresentanze studentesche non sempre sono coinvolte nella progettazione delle iniziative. Analogo rischio riguarda persone anziane, persone con disabilità e loro organizzazioni rappresentative. Progetti definiti senza i destinatari possono produrre regole inadatte, carichi eccessivi o servizi non coerenti con i bisogni reali.

L'avvio di un progetto può essere finanziato, mentre mediazione, reperibilità, manutenzione, formazione e monitoraggio restano spesso privi di copertura stabile. Affidare queste funzioni a cooperative ed enti del Terzo settore senza remunerazione adeguata compromette la qualità e scarica sugli operatori un lavoro essenziale ma invisibile.

Molte esperienze sono note come buone pratiche, ma non dispongono di indicatori uniformi su durata degli abbinamenti, interruzioni, riduzione dei costi abitativi, benessere, autonomia, inclusione, accesso al lavoro e costi di gestione. Senza dati comparabili è difficile distinguere iniziative efficaci da progetti episodici o non sostenibili.

Le criticità non si esauriscono nell'accordo tra conviventi. Il progetto richiede tempo per selezionare, preparare e seguire gli abitanti, oltre a risorse per mediazione, formazione, manutenzione e gestione dei conflitti. L'avvio di nuovi posti senza un finanziamento della gestione può produrre esperienze fragili, anche quando l'immobile è disponibile. Le rappresentanze studentesche e delle persone interessate devono poter contribuire alla definizione delle regole, senza essere chiamate a svolgere funzioni professionali che competono ai gestori.

2.3 Criticità istituzionali e territoriali

La prima criticità riguarda la dispersione delle responsabilità tra livelli di governo. La distinzione tra indirizzo nazionale, programmazione regionale e attuazione comunale non è sempre accompagnata da procedure stabili di coordinamento, standard informativi comuni e tempi decisionali coerenti. Ne derivano ritardi, duplicazioni, difficoltà di rendicontazione e incertezza sulla responsabilità dei risultati e sugli effettivi interlocutori.

Le informazioni sul patrimonio ERP ed ERS, sulle domande, sulle graduatorie, sugli alloggi non assegnabili, sui tempi di recupero non sono ancora disponibili secondo criteri uniformi. L'assenza di dati omogenei rende difficili i confronti tra Comuni e Regioni e può premiare gli enti dotati

di maggiore capacità amministrativa, anche quando il bisogno sia più intenso in territori meno attrezzati.

Sotto diverso profilo, la funzione di programmazione e gestione degli interventi necessita di una struttura amministrativa idonea in termini di personale e di competenze per la gestione della progettazione integrata, sistemi informativi territoriali, analisi dei dati, procedure di partenariato, valutazione economico-finanziaria e monitoraggio degli impatti. La gestione associata prevista per gli ambiti territoriali adeguati può ridurre tale asimmetria, ma deve essere accompagnata da assistenza tecnica, standard operativi e risorse dedicate. L'autonomia locale non può essere effettiva se non è sostenuta da adeguate capacità organizzative e finanziarie.

Gli interventi devono fare parte di un piano programmatico e strutturale, coordinato con i servizi accessori propri dell'esigenza abitativa, onde evitare interventi edilizi isolati. La medesima criticità riguarda i progetti di *housing* sociale e le iniziative di partenariato pubblico-privato: la sostenibilità finanziaria non coincide automaticamente con l'accessibilità sociale. Canoni formalmente inferiori a quelli di mercato possono comunque risultare incompatibili con i redditi dei destinatari, se non si considerano anche costi energetici, trasporti e spese di gestione.

La localizzazione di interventi abitativi, la trasformazione di immobili pubblici e la rigenerazione di quartieri incidono direttamente sulle comunità locali. In assenza di informazione, ascolto e partecipazione, possono emergere conflitti, opposizioni o fenomeni di stigmatizzazione dei destinatari.

La partecipazione non deve tuttavia sostituire la responsabilità dell'amministrazione. Deve essere organizzata come momento istruttorio e di coprogettazione, con regole trasparenti, tempi definiti e restituzione pubblica delle decisioni.

Le differenze territoriali incidono anche sulla possibilità di sperimentare il *cohousing*. Nelle città universitarie e nei distretti produttivi possono prevalere scarsità e costo degli alloggi; in altri territori il patrimonio inutilizzato può essere lontano da trasporti, servizi e opportunità di studio o lavoro.

La diversa capacità amministrativa degli enti può incidere sull'accesso ai finanziamenti, favorendo territori meglio attrezzati anche quando il bisogno abitativo è più intenso altrove. Per questo la programmazione deve

essere sostenuta da assistenza tecnica, formazione e basi informative omogenee, oltre che da strumenti di cooperazione tra amministrazioni.

3. Tutele e condizioni necessarie

Le tutele devono essere adattate alle diverse forme di *cohousing*, ma alcuni elementi sono comuni: consenso libero e informato, accordo comprensibile, accessibilità economica, spazi privati rispettati, chiara separazione dalle prestazioni di cura e un referente qualificato che accompagni la convivenza.

3.1 Accordo abitativo e continuità della convivenza

L'accordo deve individuare il titolo in base al quale si abita l'immobile, la durata, il contributo richiesto e la sua natura, la ripartizione di utenze e spese, l'uso degli spazi, le attività condivise, la riservatezza, le modalità di recesso e di gestione dei conflitti. Deve prevedere tempi di preavviso sostenibili e procedure per l'uscita quando la convivenza cessa in modo imprevisto. Tra le proposte formulate, si segnala la valutazione di una fattispecie contrattuale dedicata, anche mediante un intervento sulla legge n. 431 del 1998, che chiarisca la natura dell'accordo, i diritti e gli obblighi delle parti, la durata, le modalità di recesso e la gestione delle spese. La durata dovrebbe offrire una ragionevole stabilità al giovane, tenendo conto dell'anno accademico o lavorativo e prevedendo, come riferimento, un periodo minimo di dodici mesi sono ipotesi da sottoporre a verifica giuridica, insieme alle forme già disponibili.

L'accordo dovrebbe disciplinare anche la pulizia e la manutenzione degli spazi condivisi, gli ospiti e le attività quotidiane, evitando che compiti onerosi o specialistici siano attribuiti informalmente a uno dei conviventi. Un periodo iniziale di conoscenza può agevolare l'abbinamento, purché siano chiare fin dall'inizio le regole applicabili e la possibilità di interrompere l'esperienza.

3.2 Reciprocità, autonomia e bisogni di cura

Compagnia, momenti condivisi e collaborazione nella vita comune possono essere concordati liberamente. L'alloggio non deve però costituire il corrispettivo di assistenza personale, sorveglianza o prestazioni sanitarie e

sociosanitarie. La presenza di un giovane convivente non può sostituire i servizi di cura. Qualora la persona anziana necessiti di assistenza continuativa, questa deve essere assicurata dalla rete dei servizi o attraverso un rapporto di lavoro domestico regolarmente contrattualizzato, distinto dall'accordo abitativo. Per le persone con disabilità occorre garantire e rispettare la scelta del contesto abitativo e dei conviventi, prevedere accomodamenti ragionevoli e raccordare il progetto, ove richiesto, con il Progetto di Vita e i sostegni per la vita indipendente.

3.3 Selezione, sicurezza e gestione delle difficoltà

La selezione e l'abbinamento dovrebbero avvenire secondo criteri trasparenti e prevedere colloqui distinti, una fase preliminare di conoscenza e la possibilità di rifiutare l'incontro. Il gestore deve indicare un referente, assicurare e organizzare contatti periodici e predisporre canali accessibili per la segnalazione di eventuali problematiche e la presentazione di reclami. Sono inoltre necessarie verifiche sull'idoneità e l'accessibilità dell'alloggio, procedure per la gestione delle emergenze e adeguate coperture assicurative per la responsabilità civile ed infortuni.

Il trattamento dei dati personali deve essere limitato alle informazioni necessarie e illustrato con chiarezza ai partecipanti.

3.4 Profili amministrativi ed economici

Il contributo economico deve essere definito in modo trasparente e commisurato alle condizioni dei destinatari, considerando che un importo inferiore ai valori di mercato può comunque risultare non sostenibile.

Nei programmi riconosciuti andrebbero chiariti gli effetti anagrafici e sull'ISEE, il trattamento fiscale delle somme e le eventuali incompatibilità con la disciplina regionale e locale dell'ERP. L'orientamento dovrebbe essere quello della neutralità: la partecipazione a un programma riconosciuto non dovrebbe incidere negativamente sull'ISEE, sull'accesso alle prestazioni sociali né sui requisiti per le borse di studio, e il contributo versato, entro soglie definite, dovrebbe beneficiare di un trattamento fiscale agevolato.

È inoltre opportuno valutare gli adeguamenti necessari salvaguardando la posizione degli assegnatari o le finalità dell'edilizia pubblica. La valutazione giuridica deve precedere l'avvio dei singoli progetti, evitando che tali aspetti siano rimessi alla valutazione dei conviventi una volta avviata l'esperienza.

4. Il ruolo dei soggetti coinvolti

4.1 Organizzazioni studentesche

Le organizzazioni studentesche possono rilevare i bisogni degli studenti fuori sede, diffondere informazioni, orientare gli interessati e partecipare alla progettazione e alla valutazione. La loro conoscenza dei calendari universitari, dei costi e delle difficoltà connesse al trasferimento può contribuire a definire durata, canoni e procedure. Il coinvolgimento dovrebbe estendersi anche agli studenti non associati, internazionali, con disabilità o in condizioni di vulnerabilità. Le attività di selezione, abbinamento, mediazione e gestione delle singole esperienze di convivenza richiedono, invece, soggetti qualificati e l'individuazione di specifiche responsabilità. La partecipazione delle organizzazioni studentesche deve pertanto essere distinta dalle funzioni di gestione professionale delle convivenze.

4.2 Cooperazione e Terzo settore

Le esperienze italiane mostrano che il *cohousing* non funziona come un semplice incontro privato tra domanda e offerta. I progetti più solidi prevedono un soggetto intermedio capace di analizzare i bisogni, selezionare e preparare i partecipanti, costruire gli abbinamenti, formalizzare le regole, seguire la convivenza e intervenire tempestivamente in caso di difficoltà.

Cooperative sociali, cooperative di abitanti, associazioni ed enti del Terzo settore possono svolgere questa funzione grazie alla conoscenza dei territori e all'esperienza nella gestione di servizi sociali, immobili e processi comunitari. Il loro ruolo deve tuttavia essere riconosciuto, qualificato e adeguatamente finanziato: la mediazione sociale e la cura delle relazioni sono componenti essenziali del progetto, non attività accessorie affidate al volontariato informale.

Cooperative e altri enti del Terzo settore possono curare l'accompagnamento iniziale e continuativo, la mediazione, il collegamento con i servizi e il lavoro di comunità. La loro presenza può ridurre l'asimmetria tra conviventi e prevenire situazioni che altrimenti rimarrebbero affidate alle famiglie. Occorre definire requisiti e responsabilità proporzionati al modello adottato, selezionare i soggetti con procedure trasparenti e finanziare stabilmente le attività, compresi formazione, reperibilità e valutazione. La co-programmazione e la co-progettazione possono essere utilizzate nei casi e secondo le regole del Codice del Terzo settore.

4.3 Istituzioni ed enti locali

Per enti locali si intendono, ai fini del presente documento, i Comuni, le Province, le Città metropolitane e le loro forme associative, nel raccordo con le Regioni e con le amministrazioni statali competenti. Essi rappresentano l'infrastruttura istituzionale attraverso la quale la politica nazionale dell'abitare viene tradotta in programmi territoriali e interventi concretamente fruibili.

Il Comune è il livello ordinariamente più vicino alla domanda abitativa: conosce la composizione dei nuclei, le condizioni di fragilità, la presenza di sfratti e morosità, la localizzazione del patrimonio inutilizzato, la qualità dei quartieri, l'accessibilità ai servizi e le dinamiche del mercato locale. La Regione assicura invece il coordinamento territoriale, l'integrazione delle risorse, la definizione degli indirizzi di settore e l'armonizzazione dei dati. Le Città metropolitane e le forme associative possono operare su fenomeni che oltrepassano i confini comunali, quali la mobilità residenziale, la pressione abitativa, il pendolarismo e la distribuzione dei servizi.

La politica abitativa coinvolge più livelli di governo. Allo Stato spettano indirizzi generali, strumenti comuni e monitoraggio; le Regioni coordinano la programmazione territoriale e l'integrazione delle risorse; Comuni, Città metropolitane e forme associative collegano la rilevazione dei bisogni alla localizzazione e alla gestione degli interventi. Il Comune può integrare dati sulle domande di casa, patrimonio disponibile, fragilità sociali, qualità dei quartieri e accessibilità dei servizi. Questa funzione richiede personale, assistenza tecnica, risorse e sistemi informativi interoperabili.

La regia locale riguarda conoscenza, programmazione, raccordo con welfare e urbanistica, attuazione, partenariati e verifica dei risultati. Gli accordi di programma e gli strumenti di pianificazione già disponibili possono coordinare amministrazioni e soggetti coinvolti. Resta necessaria una distinzione chiara tra indirizzo degli organi politici e atti di gestione amministrativa. Le scelte sulla localizzazione degli interventi richiedono informazione e ascolto, con tempi definiti e pubblicità delle decisioni.

4.4 Parti sociali e contrattazione collettiva

Le organizzazioni sindacali e datoriali possono contribuire al *cohousing* intergenerazionale su più piani. I sindacati dei pensionati rappresentano una parte rilevante della popolazione anziana e possono svolgere funzioni di informazione, orientamento e tutela della parte anziana del rapporto, favorendo la fiducia verso i progetti.

La contrattazione sociale territoriale con i Comuni può essere la sede per inserire il *cohousing* nella programmazione locale del *welfare* e dell'abitare, definendo priorità, destinatari e forme di verifica. La contrattazione aziendale e territoriale e gli enti bilaterali possono sostenere l'accesso all'abitazione di giovani lavoratori e apprendisti attraverso misure di welfare contrattuale, nel rispetto dell'autonomia e della vita privata degli abitanti.

5. Proposte operative

5.1 Una cornice normativa e strumenti comuni

Definire criteri condivisi per riconoscere i progetti di *cohousing* intergenerazionale e distinguerli sia dalla locazione ordinaria sia dai servizi assistenziali. Linee guida e schemi adattabili ai territori dovrebbero comprendere criteri di accesso, patto di convivenza, informativa sui diritti, protocollo di abbinamento, regole su costi e recesso, gestione dei rischi, assicurazioni, reclami e modalità di uscita, nonché una clausola che escluda che l'alloggio costituisca il corrispettivo di prestazioni di lavoro. La qualificazione giuridica, le possibili modifiche normative e gli effetti fiscali, anagrafici e sull'ERP richiedono un'istruttoria specifica. Schemi nazionali o regionali per i partenariati potrebbero inoltre precisare destinatari, canoni, vincoli di destinazione e poteri di controllo pubblico.

Si propone inoltre una rete nazionale di confronto tra istituzioni, università, rappresentanze dei destinatari, imprese, cooperazione e Terzo settore, accompagnata da linee guida comuni. Tra gli strumenti da valutare figura un accordo quadro nazionale che definisca standard minimi di tutela e sicurezza, modelli di convenzione, modalità di mediazione sociale e criteri per il monitoraggio. La sede istituzionale, i soggetti coinvolti e gli atti necessari dovranno essere definiti mediante un'apposita istruttoria.

5.2 Programmi territoriali e progetti pilota

Sperimentare programmi in città universitarie, territori produttivi e aree con elevata presenza di persone anziane sole, scegliendo contesti diversi per domanda abitativa, accesso ai servizi e caratteristiche degli immobili. I progetti possono includere il recupero di patrimonio inutilizzato, purché gli alloggi siano idonei, accessibili e collegati al tessuto urbano. I Comuni che ricevono risorse rilevanti potrebbero predisporre piani locali dell'abitare coordinati con urbanistica e servizi sociali, anche in forma associata. Università, enti per il diritto allo studio, imprese, rappresentanze degli abitanti e soggetti sociali partecipano alla lettura dei fabbisogni e alla definizione dei programmi, secondo responsabilità distinte.

Nei territori interessati possono essere promossi patti tra Comuni, università, associazioni d'impresa, organizzazioni sindacali, cooperative ed enti del Terzo settore, per collegare la domanda abitativa degli studenti e dei giovani lavoratori ai fabbisogni locali. Dall'altro lato, le imprese possono contribuire mediante convenzioni, strumenti di *welfare* o cofinanziamento, senza assumere funzioni di controllo sulla vita privata degli abitanti.

Il commercio di prossimità e le attività locali contribuiscono alla vivibilità del quartiere e alle occasioni di relazione, senza assumere compiti di cura. Nei progetti inclusivi, inoltre, occorrono accessibilità, sostegni appropriati e rispetto delle scelte delle persone con disabilità.

5.3 Accompagnamento e gestione

Per ciascun programma dovrebbe essere individuato un soggetto responsabile delle attività di informazione, selezione, abbinamento, mediazione e monitoraggio. Il sostegno economico ai programmi deve comprendere anche i costi connessi a tali attività continuative, oltre a quelli relativi agli interventi sugli immobili e agli alloggi. Per le funzioni di

accompagnamento sociale e di mediazione possono essere mobilitate le risorse del Fondo sociale europeo Plus (FSE+) e della politica di coesione, anche nella programmazione 2028-2034, accanto alle risorse nazionali e regionali per le politiche abitative e sociali. Una Carta dei diritti e dei doveri e un accordo tipo possono contribuire a rendere chiare le regole; mentre strumenti di garanzia per depositi, danni e morosità incolpevole possono agevolare l'accesso ai programmi.

Si propone di valutare l'attivazione di punti territoriali di accompagnamento, in raccordo con servizi sociali, università, enti per il diritto allo studio, centri per l'impiego e organizzazioni delle persone con disabilità. In tale ambito, le organizzazioni studentesche possono contribuire alla definizione e alla verifica degli strumenti, mantenendo funzioni di rappresentanza e orientamento.

5.4 Programmazione degli enti locali

Prevedere una sede stabile di confronto tra livelli istituzionali, gestori e rappresentanze dei destinatari. Gli enti locali dovrebbero poter disporre di assistenza tecnica, formazione e basi dati territoriali comparabili. Ogni intervento va ricondotto a un bisogno misurato, a destinatari definiti, a un piano gestionale e a indicatori verificabili. Per i programmi più rilevanti sono utili procedure di ascolto, pubblicazione dei criteri e una scheda periodica con risorse, stato dei lavori, alloggi disponibili, beneficiari, canoni e risultati. Gli strumenti nuovi devono raccordarsi a quelli esistenti per evitare duplicazioni.

Si propone di predisporre schemi tipo nazionali o regionali per il *cohousing* e le altre forme innovative dell'abitare, precisando destinatari, criteri di accesso, corrispettivi massimi e durata dei vincoli di destinazione sociale. Gli enti locali dovrebbero poter verificare la permanenza delle finalità dichiarate e pubblicare periodicamente una scheda sullo stato degli interventi, sugli alloggi disponibili, sui beneficiari, sui canoni, sui tempi di assegnazione e sui costi energetici.

5.5 Monitoraggio e valutazione

Una mappatura delle esperienze dovrebbe distinguere progetti attivi, sperimentali, interrotti e consolidati, registrando modelli abitativi e contrattuali, costi, destinatari e soggetti gestori. Indicatori comuni possono riguardare durata e interruzioni delle convivenze, accessibilità economica, soddisfazione, isolamento, autonomia, accesso ai servizi, continuità degli studi e inserimento lavorativo. I dati dovrebbero essere disaggregati per genere, età e condizione di disabilità e comprendere le segnalazioni di violenze, molestie o abusi. Occorre misurare anche il costo completo della gestione e le condizioni del lavoro degli operatori. La valutazione indipendente dei progetti pilota deve orientare eventuali modifiche delle regole e la diffusione delle esperienze efficaci.

Il percorso potrebbe prendere avvio dalla verifica del quadro normativo e dalla mappatura, proseguire con la selezione partecipata di territori pilota e una sperimentazione pluriennale, e concludersi con la valutazione pubblica degli esiti. Le proposte di rete nazionale, osservatorio e accordo quadro presenti nei contributi possono essere considerate in questa fase, verificando competenze, strumenti già operativi e risorse disponibili prima di definirne forma e sede.

Si propone una mappatura nazionale delle esperienze, distinguendo i progetti attivi, sperimentali, interrotti e consolidati. Un osservatorio, inoltre, potrebbe raccogliere dati comparabili e pubblicare una relazione periodica sugli esiti. Si potrebbe valutare, infine, la predisposizione di una relazione annuale al Parlamento, definendone sede e responsabilità istituzionali.


REPUBBLICA ITALIANA
CNEL
CONSIGLIO NAZIONALE ECONOMIA E LAVORO

cnel.it