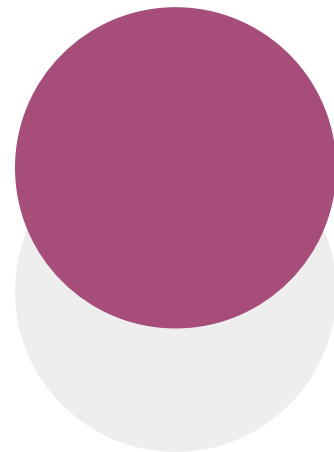


CONDIVISIONE ABITATIVA



Una prospettiva in età anziana



INDICE

Il contesto	3
Verso la costruzione di un modello	49
La proposta	92
Riferimenti	116
Appendice	123

Il contesto

Tendenze sociali e demografiche: solo “età fragile”?	4
Le politiche abitative per l’anzianità	16
La diffusione della Silver Economy	23
L’esperienza europea sul Senior Housing	30

Tendenze sociali e demografiche: solo “età fragile”?

Verso la ridefinizione di anzianità



Foto di Alex Boyd su Unsplash

Tendenze sociali e demografiche: solo “età fragile”?

Le nuove previsioni sul futuro demografico del Paese, presentate all'interno del rapporto Istat “Previsioni della popolazione residente e delle famiglie” (settembre 2022), confermano la presenza di un quadro di trasformazione del futuro demografico del Paese con una forte decrescita della popolazione residente nel prossimo decennio accompagnata da un accentuato calo demografico e da una **fase prolungata di invecchiamento**. Il rapporto tra individui in età lavorativa (15-64 anni) e non (0-14 e 65 anni e più), passerà da circa tre a due nel 2021 a circa uno a uno nel 2050. La popolazione di 65 anni e più, oggi rappresenta il 23,5% del totale mentre entro il 2050 le persone di 65 anni e più potrebbero rappresentare il 34,9%.

Al di là della precisione delle previsioni nel tempo, l'impatto di questi cambiamenti sulle politiche di protezione sociale, in particolare quelle riguardanti la quota sempre più crescente di anziani, dovrà inevitabilmente **aprire a nuovi modelli di politiche di intervento**.

All'interno di quest'ultime, rispetto alla progressiva perdita di autonomia delle persone anziane, legata a diverse componenti non esclusivamente relative allo stato di salute, la dimensione dell'abitare richiederà un particolare sforzo di individuazione di soluzioni in grado di promuovere il mantenimento dell'autonomia rispetto ai consueti modelli di assistenza.



Tendenze sociali e demografiche: solo “età fragile”?

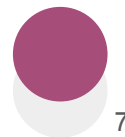
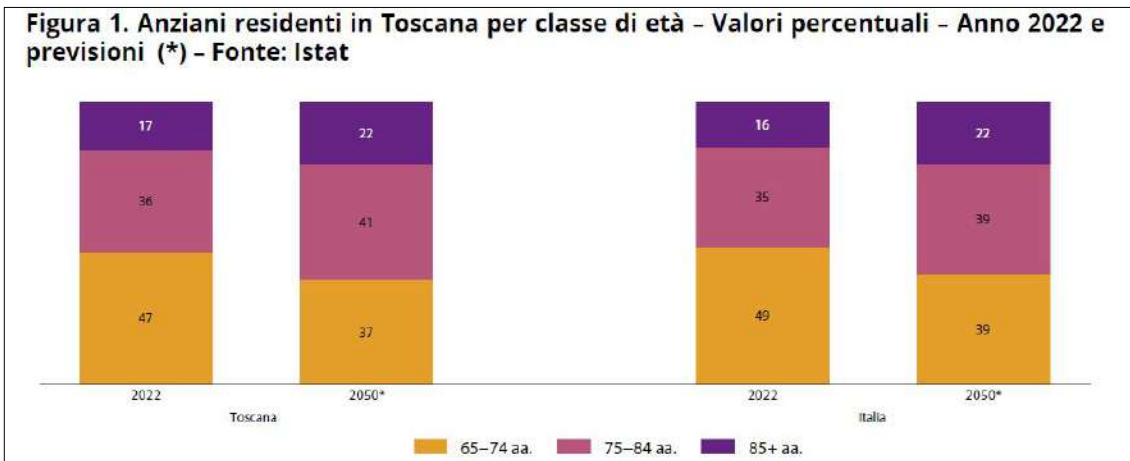
Il contesto socio-demografico in Toscana

Secondo l'ultimo rapporto “**Welfare e Salute in Toscana**” della Regione (2022) **gli anziani** residenti nel territorio regionale sono poco più di 955 mila e rappresentano il **26%** del totale residenti (media italiana pari al 24%).

L'indice di vecchiaia (incidenza di persone over 65 anni su under 15) è ad oggi pari a 220, si contano cioè **più di 2 anziani ogni giovane**.

La composizione interna vede oggi una predominanza dei **65-74enni (47%)** sui **75 - 84 (36%)** e sui **grandi anziani (17%)**.

In linea con la tendenza del Paese, nei prossimi 30 anni (2050), secondo le previsioni demografiche Istat, la classe dei 75-84 si equivarrà a quella dei 65-74 e gli over 84 arriveranno a rappresentare più di un anziano su cinque, cioè il 22%.



Tendenze sociali e demografiche: solo “età fragile”?

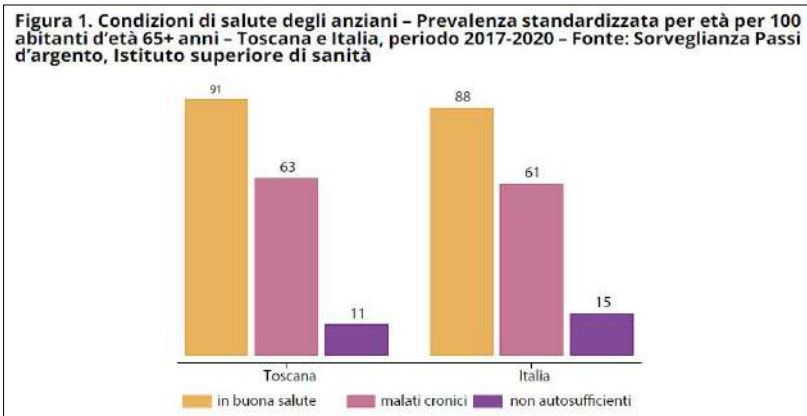
Il contesto socio-demografico in Toscana

Per quanto concerne l'**aspettativa di vita**, il rapporto di Regione Toscana riporta i dati di Istat del 2021:

- 81,1 anni per gli uomini (80,1 anni in Italia)
- 85,2 anni per le donne (84,7 anni in Italia)

Mentre da un punto di vista delle **condizioni di salute** si registra che *“il 90,6% degli over 64 dichiara di avere una salute discreta o buona, ciò significa che buona parte dei malati cronici si ritiene soddisfatta di come riesce a convivere con la propria patologia”*.

Di contro, il **10,7%** degli anziani (circa 100 mila persone) si trova in **condizione di non autosufficienza**, ovvero ha perso la propria autonomia nello svolgimento delle attività di base della vita quotidiana (vestirsi, lavarsi, nutrirsi, ecc.). Da questo numero sono però esclusi gli **ospiti in RSA** i quali ammontano in Toscana a **14.000 circa**.



Tendenze sociali e demografiche: solo “età fragile”?

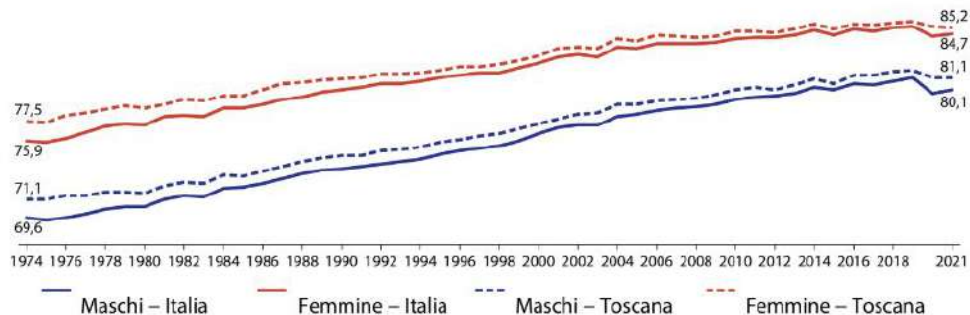
Il contesto socio-demografico in Toscana

Il rapporto di Passi d'Argento dell'Istituto superiore di Sanità registra che nel biennio 2020-2021:

- la quota di anziani in condizione di **isolamento sociale** risulta pari al **14%**
- la percentuale di anziani in **solitudine abitativa** (cioè chi vive da solo) risulta pari al **18%** (circa 170 mila) e di questa circa il 70% è di sesso femminile

Il rapporto sottolinea come la solitudine abitativa non comporta automaticamente l'isolamento sociale dell'anziano: “*c'è infatti una parte di persone per la quale il vivere da soli può, al contrario, essere segnale di buone condizioni di autonomia fisica, relazionale ed economica*”. Passi d'argento ci dice che circa l'**88% degli anziani toscani percepisce positivamente la propria salute**; di contro il 3% dichiara molte difficoltà economiche (contro una media Italia del 10%) e solo il 12% si ritiene insoddisfatto della propria vita (media nazionale 18%).

Figura 2. Speranza di vita alla nascita per genere - Toscana e Italia, periodo 1974-2021
Fonte: Istat



Tendenze sociali e demografiche: solo “età fragile”?

Il contesto socio-demografico in Toscana

Un ulteriore dato rilevante ai fini della ricerca è quello che descrive un **sistema sempre più a rischio** e sottoposto a tensioni e conflitti.

L'**indice di dipendenza strutturale**, il quale misura la sostenibilità della struttura sociale della popolazione, è ad oggi di 61/100 (cioè per ogni 100 persone attive fascia 15-64 ce ne sono 61 non attive fascia 0-14 e anziani). Nel 2003 era di 53 ed è proiettato verso 65 nei prossimi dieci anni con una prevista crescita al 2050 che porterà ad un rapporto di 87.

“Contestualmente è previsto un aumento del carico degli anziani potenzialmente fragili e non autosufficienti (over 85) sui potenziali care-giver (50-74enni), che ad oggi vede un indice di circa 13 ogni 100, che diventeranno prima 14 al 2030 e poi addirittura 26 (quindi un raddoppio rispetto ad oggi) al 2050”.

Figura 6. **Indice di dipendenza strutturale – Anziani (65+) e giovani (<15 anni) ogni 100 adulti (15-64 anni) – Toscana e Italia, periodo 2001-2021 e previsioni (*) – Fonte: Istat**

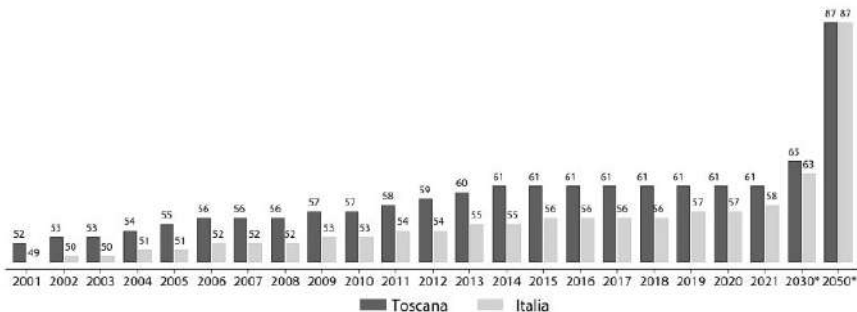
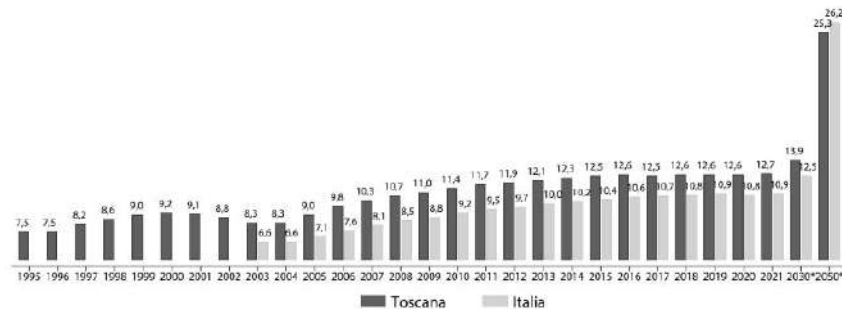


Figura 7. **Pressione dei grandi anziani sui potenziali care-giver – Anziani (85+ anni) per 100 abitanti d'età 50-74 anni – Toscana, periodo 2004-2021 e previsioni (*) – Fonte: Istat**



Tendenze sociali e demografiche: solo “età fragile”?

Quanto illustrato ci è stato utile per individuare i principali fenomeni riguardanti il tema dell’anzianità e delimitare il contesto della ricerca a partire da associate evidenze, che in sintesi ci mostrano uno scenario socio-demografico regionale in linea con i trend del Paese e che è caratterizzato da:

- crescita consistente della **componente anziana della popolazione** (progressivo invecchiamento della società);
- crescita del numero di persone in **condizione di solitudine abitativa** di cui le donne rappresentano la componente più consistente (questione di genere);
- accrescimento della quota di anziani **autosufficienti e in buona salute**;

Sebbene la fotografia del contesto odierno non racconti una vera e propria emergenza sociale, ci pare abbastanza evidente tenere in considerazione lo stato di *tensione* ascrivibile alle generazioni anziane che è dato dall’esposizione delle stesse a condizioni di irreversibile fragilità e vulnerabilità. Se è vero che stando alle proiezioni, nel prossimo futuro una persona di 70 anni in buona salute e in condizione socio-economiche stabili può pensare di condurre una vita autonoma e dignitosa, è anche vero che essa è più esposta allo scivolamento, talvolta immediato, verso una condizione di non autosufficienza e quindi di perdita di autonomia anche abitativa.

Tendenze sociali e demografiche: solo “età fragile”?

Questa *tensione*, molto spesso repentina e irreversibile, conduce perciò all'**indebolimento delle capacità di protezione da parte delle famiglie** che, in assenza di adeguate e differenziate misure di cura e di accompagnamento verso la non-autonomia del soggetto anziano e in presenza di un aumento del carico di persone fragili, si troveranno sempre più di fronte ad uno sbilanciamento del rapporto tra care-receiver e care-giver.

Sono tutti fattori che avranno impatti decisamente rilevanti sul sistema di welfare formale (programmazione, tipologie di servizi e destinazione delle risorse) e informale (livelli di tenuta delle reti familiari) e che quindi richiedono l'individuazione di strategie che vanno ad intercettare questo stato di tensione, soprattutto per le fasce di popolazione in condizioni di maggiori difficoltà socio-economiche.

Strategie che, guidate da una visione politica chiara e determinata, dovranno tradursi in misure e interventi concreti finalizzati a **scongiurare il sovraccarico del sistema di cure domestiche e socio-sanitarie assistite**, agendo in prospettiva e non governando una condizione di emergenza strutturale.

Concentrare lo sforzo per invertire un disequilibrio sociale richiede un percorso di sicuro non facile che, riflettendo su nuove forme di abitare in anzianità, si imbatte in schemi culturali rigidi e difficili da contrastare ma che può essere facilitato da una ridefinizione del concetto stesso di anziano.



Tendenze sociali e demografiche: solo “età fragile”?

Verso la ridefinizione di anzianità

Muovere verso un modello di abitare condiviso/comunitario/collettivo per l’età anziana, necessita in prima battuta di una riconfigurazione dell’utenza a cui tale modello intendo dare una risposta.

Sempre più ci si interroga sulla **labilità del significato di anzianità**. Cosa vuol dire essere anziano oggi e soprattutto chi può essere considerato tale? Un articolo di Chiara Gallione su Aging Project UniUPo (2020) prova a ricostruire un ragionamento mettendo in fila alcuni passaggi.

Innanzitutto appare anacronistico e fuorviante, forse addirittura improprio, parlare genericamente di over 65 come categoria di persone destinataria di servizi e misure di sostegno o accompagnamento all’invecchiamento.

Sebbene l’Organizzazione Mondiale della Sanità (OMS; World Health Organization-WHO) definisca i 65 anni come età di passaggio alla condizione di “anziano”, recentemente (2018), in occasione del 63° Congresso Nazionale della Società Italiana di Gerontologia e Geriatria (SIGG), è stata data **una nuova definizione dinamica di anzianità** più confacente alle attuali performance fisiche e mentali, alla situazione demografica della popolazione italiana e, in generale, alle condizioni psicofisiche dei soggetti appartenenti a Paesi ad alto reddito (Gallione, 2020).

Tendenze sociali e demografiche: solo “età fragile”?

Verso la ridefinizione di anzianità

Il Professore Ordinario dell'Università di Firenze, Niccolò Marchionni, ricorda come la ricerca scientifica abbia ampiamente assodato che *“un 65enne di oggi ha la forma fisica e cognitiva di un 40-45enne di 30 anni fa, e un 75enne quella di un individuo che aveva 55 anni nel 1980”*.

Per questo, in occasione della già citata SIGG è stata fissata a **75 anni l'età di ingresso nell'anzianità**, ed è stata introdotta una nuova categorizzazione, che si rifà ad una concezione dinamica della condizione di vita della persona, capace di adattarsi alle mutate condizioni demografiche ed epidemiologiche: le persone appartenenti alla **terza età** (condizionata da buone condizioni di salute, inserimento sociale e disponibilità di risorse) e alla **quarta età** (caratterizzata da dipendenza da altri e decadimento fisico).

Riprendendo il concetto di **counter-aging** (svecchiamento) si può sostenere che le società contemporanee stiano complessivamente diventando più giovani, benché anagraficamente vecchie; l'allungamento della vita comporta un innalzamento, anche solo tendenziale, della qualità della vita stessa consentendo alla persona di fruire di maggiori opportunità, stimoli e attività rispetto ad epoche passate. Vivere meglio porta quindi a conservare per più tempo le proprie capacità fisiche e intellettuali le quali, in termini globali, concorrono all'**aumento di dotazione del capitale umano** (Istat, 2020).

Tendenze sociali e demografiche: solo “età fragile”?

Verso la ridefinizione di anzianità

L'invecchiamento della persona rappresenta non soltanto una sfida con cui le politiche pubbliche devono misurarsi, ma anche **un'opportunità** se si è in grado di superare una visione legata esclusivamente alla dimensione fisica e biologica dell'essere, muovendosi verso un approccio multidimensionale, che abbracci al contempo la sfera psicologica, sociale e la spiritualità dell'individuo (Young, Frick, & Phelan, 2009).

Molteplici sono i contributi di chi a vario titolo si misura con il tema dell'anzianità, i quali promuovono sempre di più un cambio di approccio dal “**bisogno al desiderio**” che, facendo leva sulla personalità dell'anziano agisce sul portato di competenze, saperi e conoscenze dello stesso al fine di **valorizzare la sua capacità generativa**.

In questo quadro, l'anzianità passa da essere una condizione della vita umana rivolta esclusivamente alla conservazione asfittica di storie e memorie passate ad un tempo, benché per sua natura limitato, giocato per la **liberazione di energie creative e vitali** in favore del mondo.

D'altronde Giovanni Michelucci aveva 91 anni quando fondò la Fondazione.

Le politiche abitative per l'anzianità

Nuove consapevolezze e tentativi di
innovazione normativa in un contesto ancora
privo di organicità



Foto di Mary Blackwey su Unsplash

Le politiche abitative per l'anzianità

Nuove consapevolezze e tentativi di innovazione normativa in un contesto ancora privo di organicità

Le **politiche abitative** per quelle fasce di anziani che desiderano vivere in un contesto più protetto dell'appartamento in cui vivevano prima della pensione, non sembrano al momento tenere il passo dei cambiamenti socio-demografici, delle modificazioni economiche ed anche delle aspirazioni soggettive delle nuove schiere di anziani. Queste ultime, probabilmente per storia sociale di generazione, hanno sempre più una **consapevolezza dei diritti e della qualità della vita** differente dalle generazioni precedenti per le quali l'ospizio-casa di riposo, in assenza di alternative, poteva presentarsi come unica soluzione verso la fine del proprio percorso di vita.

Una soluzione ormai obsoleta che guardava ad un modello abitativo fortemente assistenziale che non è stato in grado di leggere a fondo le nuove dinamiche demografiche in termini di innalzamento della qualità della vita e che invece ha dimostrato in pieno la propria senescenza culturale a livello di risposte.

I nuovi anziani sono assai poco disposti a subire scelte che classificano il proprio abitare come abitare differenziato e separato, rivendicando una opposizione critica a concetti residenziali stereotipati e un ruolo di **componente sociale attiva**.

Le politiche abitative per l'anzianità

Nuove consapevolezze e tentativi di innovazione normativa in un contesto ancora privo di organicità

Al di là delle svariate tipologie residenziali (“accompagnamento abitativo”, “abitare accompagnato”, “condominio solidale”, “residenze comunitarie diffuse”, “senior housing”), con le quali si cerca di dare una risposta abitativa ad una sempre maggiore richiesta da parte di anziani in crescente condizione di fragilità non necessariamente fisica, **le politiche pubbliche di condivisione abitativa** in grado di migliorare la qualità di vita individuale, riducendo al contempo il ricorso ai classici canali dell'assistenza pubblica, **sembrano non trovare ancora una risposta organica** e adeguata in grado di fornire un modello riproducibile rispetto al modello Residenza Sanitaria Assistita/Centro Diurno, soprattutto a livello normativo.

Mentre nel **panorama internazionale**, le politiche di condivisione abitativa o co-residenza per anziani (*older o senior housing*), volte a promuovere l'invecchiamento attivo, offrono ormai da anni opportunità interessanti piuttosto consolidate, la trasposizione di queste iniziative nel **panorama italiano**, trovano a livello pubblico numerose difficoltà; difficoltà dovute in parte a una mancanza di modelli chiari a cui ispirarsi, alla mancanza di indicatori generalizzabili, a coordinate concettuali comuni o a definizioni specifiche.



Le politiche abitative per l'anzianità

Nuove consapevolezze e tentativi di innovazione normativa in un contesto ancora privo di organicità

Approfondendo uno studio realizzato nel 2022 dalla “Rivista italiana di politiche Pubbliche” che ha affrontato in maniera comparativa i servizi di condivisione abitativa per anziani in Italia attraverso gli atti formali e pubblici afferenti all'attività politica, progettuale e legislativa delle regioni e delle province autonome, **emerge una crescente sensibilità e apertura politica** nei confronti di questo tipo di iniziative sebbene in un panorama di esiti frammentato a livello di modalità di attuazione che di interpretazione del modello abitativo.

L'analisi dei vari atti amministrativi (si veda la sezione Appendice), di fatto non **ci dimostra** la presenza di un totale vuoto legislativo, vista l'ormai riconosciuta necessità di dover rispondere ai mutati bisogni di protezione sociale di una fascia di popolazione anziana ancora attiva e propositiva, piuttosto **l'incapacità di adeguare prassi e modalità già acquisite ad un modello di intervento che per molte amministrazioni si presenta ancora come sperimentale**. La difficoltà nell'avviare percorsi abitativi che non siano solo sperimentazioni si riscontra di fatto nella mancata applicazione di alcune proposte di Legge o emissioni di bandi annunciati nelle delibere.



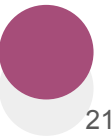
Le politiche abitative per l'anzianità

Nuove consapevolezze e tentativi di innovazione normativa in un contesto ancora privo di organicità

Di fronte a questa **disomogeneità normativa** un contributo di chiarezza, seppur a nostro avviso debole e insufficiente, arriva da parte del Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali con il Decreto interministeriale dell'11 luglio 2022 con il quale, insieme ai Ministri della Salute e per le Pari Opportunità e la Famiglia, vengono definiti i **requisiti minimi** per attuare **progetti di cohousing degli over 65** in condizioni di difficoltà economica e una **dotazione finanziaria di 5 milioni di euro** per l'anno 2022, finalizzato alla concessione, da parte dei comuni, di agevolazioni per la realizzazione di progetti di coabitazione.

(La dotazione sarà ripartita con un successivo decreto del ministro dell'Interno, di concerto con il ministro dell'Economia e delle Finanze, previa intesa in sede di conferenza Stato-città e autonomie locali.)

Nel **decreto** vengono fissati requisiti tali da garantire *“idonei spazi privati per il singolo anziano o per la coppia sposata o convivente di anziani che sceglie di aderire al progetto”*.



Le politiche abitative per l'anzianità

Nuove consapevolezze e tentativi di innovazione normativa in un contesto ancora privo di organicità

Ai fini dell'individuazione delle caratteristiche e dei criteri cui attenersi nella creazione, predisposizione e messa a disposizione delle soluzioni abitative adibite a soluzioni di co-housing, **il decreto rimanda a quanto disposto al punto n. 26 del Decreto direttoriale 276 del 21 ottobre 2016** (Linee Guida per la presentazione di progetti in materia di vita indipendente ed inclusione nella società di persone con disabilità per l'anno 2016).

Il punto 26 prevede in particolare che **le soluzioni abitative offrono ospitalità a non più di 5 persone** e che gli spazi siano accessibili, “organizzati come spazi domestici che possano essere vissuti come la propria casa, prevedendo ove possibile l'utilizzo di oggetti e mobili propri”. Nel rispetto delle misure di sicurezza e di prevenzione dei rischi, si garantisce inoltre la riservatezza dell'abitazione, in particolare delle camere da letto, preferibilmente singole, ed adeguati spazi per la quotidianità e il tempo libero. In ogni caso deve poi essere garantito il rispetto della volontà della persona che abita gli spazi di co-housing.

A seguire il decreto rimanda anche all'articolo 3, comma 4, del **Decreto interministeriale del 23 novembre 2016** (Requisiti per l'accesso alle misure di assistenza, cura e protezione a carico del Fondo per l'assistenza alle persone con disabilità grave prive di sostegno familiare). Questo provvedimento che dà attuazione alla **legge sul “Dopo di Noi”** (112/2016) riserva un'attenzione specifica anche alla tecnologia per l'assistenza, promuovendo l'utilizzo delle tecnologie per migliorare l'autonomia dell'abitare, come quelle domotiche e di connettività sociale.

La diffusione della Silver Economy

Investimenti privati fra high senior housing e student hotel: nuove prospettive o spazio al mercato?



Foto di Beth Macdonald su Unsplash

La diffusione della Silver Economy

Investimenti privati fra high senior housing e student hotel: nuove prospettive o spazio al mercato?

La condivisione abitativa - nel pieno di una confusione terminologica, che abbraccia indistintamente la sfera delle politiche abitative, per questo tema viene appellata con cohousing, senior housing, senior living, silver housing - **rappresenta oramai un modello residenziale più che acquisito anche per le persone anziane.**

Esso infatti si presenta nella sua efficacia perché in grado di mantenere le persone sane al di fuori delle strutture protette (RSA), preservando la vicinanza al territorio, alle attività di interesse, rallentando il deterioramento cognitivo e riducendo l'esposizione ai rischi derivanti dalla solitudine, dalla dipendenza funzionale e dalla povertà, in alternativa o ad integrazione al modello unico assistenziale ormai insufficiente.

Un modello acquisito dal mondo del terzo settore, dalle istituzioni pubbliche, seppur come abbiamo visto non ancora in grado di riuscire in pieno ad elaborare un impianto normativo organico e condiviso, ma soprattutto da quel **settore privato di grandi investitori** che fanno parte sia alla sanità privata che alla finanza immobiliare e che hanno trovato nella Silver Economy ampi margini di opportunità di intervento.



La diffusione della Silver Economy

Investimenti privati fra high senior housing e student hotel: nuove prospettive o spazio al mercato?

La cosiddetta “età fragile” ma ancora in salute, così come rappresentata in una nota del febbraio del 2020 dal CSC di Confindustria:

“rappresenta un segmento appetibile per gli imprenditori (...) il profilo dell’italiano ultrasessantacinquenne è quello di una persona che vive in una casa di proprietà, ha mezzi economici e tempo a disposizione per aiutare anche economicamente i familiari (30% dei casi), ha una vita sociale più ricca e frequenta più spesso gli amici, fa sport (il 14,4% tra i 65 e i 74 anni), va in vacanza e si dedica sempre di più ad attività di volontariato. Genera una domanda di beni e servizi crescente, diversificata e sempre più significativa”.

Partendo da queste considerazioni, l’anziano che sia ancora attivo o che abbia bisogno di assistenza è diventato ormai **soggetto verso il quale il mercato ha rivolto la propria attenzione.**



La diffusione della Silver Economy

Investimenti privati fra high senior housing e student hotel: nuove prospettive o spazio al mercato?

Multinazionali, attive all'interno della cosiddetta "Long Terme Care", ormai da anni presenti nel nostro paese, stanno cercando di diversificare i loro prodotti per "tararli" a misura di anziano al fine di intercettare proprio quel **potenziale economico** che non solo dispone di una capacità di spesa più elevata ma anche relativamente più stabile. Gli ambiti verso i quali la cosiddetta Silver Economy ha maggiormente trovato spazio di intervento sono per l'appunto l'**erogazione di servizi sanitari**, in particolar modo le prestazioni per la non autosufficienza attraverso le strutture residenziali assistite, e l'**offerta esclusiva di servizi residenziali** per coloro che ancora non richiedono particolare assistenza.

Dall'inizio degli anni duemila i **grandi gruppi della sanità privata** (soprattutto europei) e della **finanza immobiliare** hanno infatti cominciato a investire nell'acquisto di strutture, soprattutto già accreditate dal servizio sanitario pubblico, con l'obiettivo di ricavare nel lungo periodo rendimenti considerati sicuri, grazie alla locazione pagata dai gestori, con un'attenzione però più verso il contenitore fisico, che i processi della sanità territoriale.

La diffusione della Silver Economy

Investimenti privati fra high senior housing e student hotel: nuove prospettive o spazio al mercato?

Secondo Nomisma, comunque il mercato privato **non riesce ad incidere su una sanità di prossimità** in quanto senza contributi pubblici il settore non è abbastanza remunerativo per gli investitori, perché ha costi troppo alti. L'unico **segmento redditizio è l'immobiliare** e cioè l'investimento in strutture residenziali private da locare al target over 65 con rette mensili (a carico delle famiglie) di circa cinquemila euro al mese, inaccessibile alla maggior parte delle persone.

Il "5° Rapporto Osservatorio Long Term Care" realizzato da Cergas (Università Bocconi) riporta infatti una **inversione di tendenza** a partire dal 2019 da parte dei grandi investitori privati verso il settore anziani, alla ricerca di investimenti più sicuri, che discostandosi dalla non autosufficienza **si avvicina a quel segmento ancora in grado di condurre una vita autonoma** con due modalità:

- a) soluzioni proposte da realtà storiche del settore, che aggiungono l'offerta senior living a quella tradizionale di RSA
- b) soluzioni proposte da aziende neo-costituite, newcomer o spin-off di realtà già esistenti, che impostano l'avvio dell'iniziativa nel mondo dell'abitare come una linea di business a sé stante, sconnessa dal mondo RSA.

La diffusione della Silver Economy

Investimenti privati fra high senior housing e student hotel: nuove prospettive o spazio al mercato?

In tutto questo panorama dove al centro pare esserci per qualsiasi modello in uso o da avviare, la sostenibilità economica e ampi margini di profitto, il **vero ambito di esclusione rimane quello della anzianità povera o impoverita con disagio socio-sanitario** che non ha i mezzi per sostenere le scelte di carattere abitativo più favorevoli rispetto alla progressiva perdita di autonomia.

Le soluzioni abitative disponibili presentano costi assai poco sostenibili per chi ha economie deboli e debolissime come i tanti che hanno posizioni pensionistiche al di sotto della soglia di povertà e le cose si aggravano tendenzialmente per i nuovi anziani.



L'esperienza europea sul Senior Housing

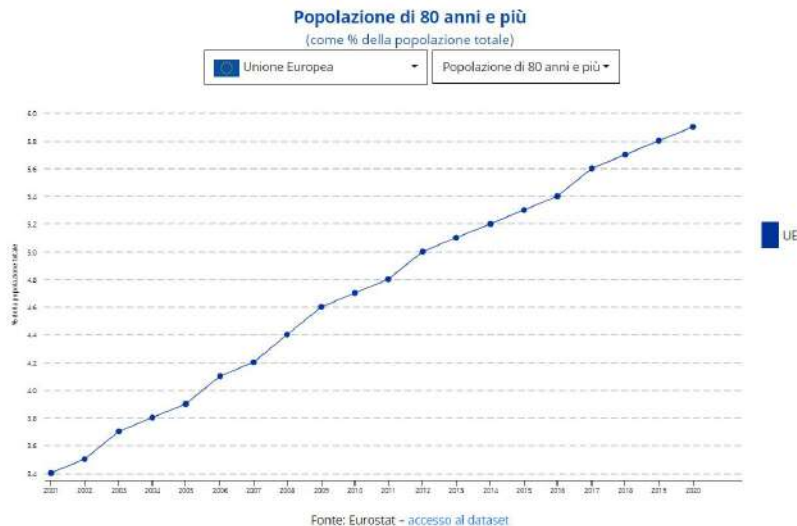


Foto di Tobias Reich su Unsplash

L'esperienza europea sul Senior Housing

L'invecchiamento della popolazione è un fenomeno che investe indistintamente tutti i **Paesi europei**. L'aumento della quota della popolazione anziana, l'indice di dipendenza degli anziani e l'età mediana sono solo alcuni indicatori che l'Istat utilizza per raccontare l'evoluzione di una società, quella europea, sempre più anziana.

Dal 2001 al 2020 la popolazione dell'UE con più di 65 anni è **aumentata di ben 5 punti percentuali** e cioè dal 16% è arrivata a toccare quota 21%; l'incremento è addirittura raddoppiato per la fascia degli ultraottantenni (dal 3,4 % del 2001 si è passati al 6% del 2020). I paesi con la popolazione più anziana sono: l'Italia (23 %), la Grecia, la Finlandia, il Portogallo, la Germania e la Bulgaria (tutti al 22 %). (Istat, "Una popolazione che invecchia")



L'esperienza europea sul Senior Housing

L'asestarsi del fenomeno demografico, con le conseguenti ricadute sul versante abitativo, ha comportato negli ultimi vent'anni una maturazione delle riflessioni sul tema e quindi un **significativo sviluppo di politiche e progettualità** per l'innovazione della residenzialità in età anziana in molti contesti europei, il quale si riflette nel volume di capitale investito in progetti di co-housing per anziani.

Alcuni riferimenti in materia (Biotti e Maciocco; Fondazione Cariplo; Iacomoni) permettono di evidenziare come il **modello abitativo consolidato** sia quello che associa lo spazio privato con spazi a comune, inseriti in una struttura che nell'insieme mira a creare o a ri-creare una sorta di quartiere, superando quindi definitivamente il modello istituzionalizzante delle residenze socio-sanitarie per non autosufficienti sul quale invece è stata concentrata l'attenzione delle politiche almeno fino alla fine degli anni Novanta.

La declinazione dell'abitare anziano si sta quindi affermando in Europa sotto molteplici forme e tramite specifiche modalità ma entro una prospettiva comune che è quella di preservare il massimo livello di autonomia della persona, offrendo un contesto di vita familiare all'interno dello spazio abitativo e garantendo un habitat favorevole allo sviluppo di interessi e alla messa in circolo di risorse.

Di seguito il tentativo di ricostruire un primo quadro sul tema delle nuove forme di abitare in tarda età in diversi contesti europei che per esigenza di semplificazione chiameremo senior housing.

L'esperienza europea sul Senior Housing

Un recente studio a cura di Nomisma permette di ricavare elementi utili a delineare l'esperienza europea in materia di senior housing. I dati mostrano anzitutto un fenomeno in crescita con tassi di investimento in aumento soprattutto nei paesi del nord, raggiungendo nel 2019 quota 5,6 miliardi di euro come volume transato nel settore complessivo.

“I paesi che hanno registrato il volume più alto di investimenti nel settore sono: il **Regno Unito** (2,2 miliardi di euro di investimenti, pari al 6,1% del totale investito), la **Germania** (927 milioni di euro, pari all'1,9%), la **Svezia** (522 milioni di euro, pari al 4,8%) e la **Francia** (414 milioni di euro, pari all'1,9%). In **Italia**, sono stati investiti nel settore 149,5 milioni di euro, pari al 2,1% del totale investito.” (Nomisma, 2020)



Fonte: Real Capital Analytics

Europa - Peso del settore Senior Housing & Care Home sul totale investimenti Corporate per paese, Q3 2019

Paese	Peso
Regno Unito	6,1%
Svezia	4,8%
Paesi Bassi	3,3%
Italia	2,1%
Francia	1,9%
Germania	1,9%
Totale Europa	2,9%

nomisma.it

L'esperienza europea sul Senior Housing

Modelli a confronto: REGNO UNITO

Nel Regno Unito, le soluzioni abitative per la terza età si articolano in quattro tipologie di strutture differenziate per diverse tipologie di bisogno a seconda della necessità di assistenza da parte degli utenti.

La prima è l'**Age Restricted Housing**, ossia abitazioni situate in zone residenziali e destinate esclusivamente agli over 55.

La seconda tipologia, che è anche quella più diffusa, è lo **Sheltered Housing** (case protette), ovvero residenze composte da svariate unità abitative destinate ad anziani dotati un buon livello di autosufficienza ma che necessitano di un sostegno leggero; significativa è la presenza di spazi comuni con servizi minimi di assistenza grazie alla presenza di una persona che garantisce protezione e sicurezza. Solitamente queste realtà sono collocate in città medio/grandi, in centro o in zone suburbane (Nomisma). Le case protette possono essere date in affitto o acquistate.

Un'ulteriore tipologia è quella dell'**Assisted Living o Extra care**, un tipo di struttura che offre più supporto rispetto agli Sheltered Housing nella quale i servizi di assistenza sono garantiti da operatori in loco. ma che consente comunque di vivere in modo indipendente.

Infine, i cosiddetti **Retirement villages o Continuing care retirement communities**, che riprendono il modello dell'Assisted living prevedendo al loro interno una casa di riposo per ospiti che richiedono assistenza continuata specializzata.

L'esperienza europea sul Senior Housing

Modelli a confronto: REGNO UNITO



Sheltered Housing in Oswaldtwistle, Lancashire

Fonte: <https://www.accentgroup.org/>



Extra care assisted living services for Housing 21's Edward Jenner Court, Bristol

Fonte: <https://www.agincare.com/>

L'esperienza europea sul Senior Housing

Modelli a confronto: GERMANIA

Il sistema tedesco, molto ampio e articolato, può contare su alcuni programmi di supporto promossi dal governo per far fronte ai costi pubblici per la cura degli anziani.

La prima tipologia di soluzione abitativa è quella dei **Barrier Frei**, ovvero case progettate con dispositivi che contrastano le barriere architettoniche e agevolano la mobilità, adatte a persone autonome ed autosufficienti ma con ridotte capacità motorie.

Seguono i **Betreutes Wohnen (case assistite)**, ovvero complessi residenziali che offrono anche servizi di accoglienza e assistenza all'interno della struttura.

Una terza soluzione è rappresentata dal **Mehrgenerationenhaus**, ovvero appartamenti che prevedono servizi per diversi target (over 65, studenti, persone sole, ecc.).

Infine, i **Pflegeheime o Altenheim**, le case di riposo che offrono servizi di assistenza specializzati e continuativi.

(Nomisma)

L'esperienza europea sul Senior Housing

Modelli a confronto: GERMANIA



Residenza assistita per anziani ASB, Niedernhausen

Fonte: <https://www.asb-westhessen.de/>



Betreuten Wohnen in Germering im Aubinger Weg, Germering

Fonte: <https://www.sozialdienst-germering.de/>

L'esperienza europea sul Senior Housing

Modelli a confronto: FRANCIA

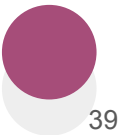
La Francia si contraddistingue storicamente per una **gestione centralizzata** delle politiche pubbliche e in questo caso anche per quelle volte al sostegno e all'accompagnamento della popolazione anziana.

L'amministrazione francese ha predisposto un [portale apposito](#) denominato "Pour les Personnes âgées" all'interno del sito istituzionale nazionale in cui vengono raggruppate tutte le misure e gli interventi messi in campo dallo Stato. Oltre ai servizi proposti per il sostegno, l'assistenza e la cura della persona, lo Stato promuove modelli innovativi di abitare incentivando le persone in età avanzata a cambiare alloggio.

In Francia esiste infatti un'**offerta abitativa differenziata** a seconda dei diversi livelli **di autonomia dell'anziano** e alle diverse **fasce di prezzo**. Le strutture francesi sono più o meno medicalizzate, a seconda del livello di autonomia/dipendenza che presenta la persona anziana ed offrono un alloggio in affitto privato a canone calmierato all'anziano oltre ad attrezzature e servizi collettivi (lavanderia, ristorazione, servizi domestici, ecc.).



Portale nazionale di
informazione per gli anziani e i
loro familiari



L'esperienza europea sul Senior Housing

Modelli a confronto: FRANCIA

Aide à l'autonomie des personnes âgées

Questions fréquentes



Besoin d'information près de chez vous ?



Perte d'autonomie ?



Quelles aides financières à domicile ?



Trouver un EHPAD, comment faire ?



Aménager mon logement ?



Besoin d'aide à domicile ?



Je suis proche aidant, quelles aides ?



En cas d'urgence

L'esperienza europea sul Senior Housing

Modelli a confronto: FRANCIA

Le persone con un buon livello di autonomia possono scegliere tra i seguenti modelli:

- **Residences serviced senior:** insiemi di alloggi privati per anziani associati a servizi collettivi generalmente realizzate nei centri storici delle città; sono gestite da strutture private commerciali o associative. Si tratta di un'offerta commerciale di **iniziativa privata**.
- **Residences autonomie:** complessi abitativi per anziani associati a servizi collettivi, spesso realizzati in prossimità di negozi, mezzi di trasporto e servizi. Sono per lo più gestiti da **strutture pubbliche o non profit**. I costi degli alloggi sono moderati. I loro prezzi sono visualizzati nella directory del portale. I modelli sono diffusi in tutto il territorio nazionale. Alcuni numeri delle strutture di tipo autonomo:
 - 134 Parigi
 - 30 Lione
 - 16 Bordeaux
 - 10 Tolosa

L'esperienza europea sul Senior Housing

Modelli a confronto: FRANCIA

Casa-Abitazione Moise Léon

PARIGI 12, PARIGI

Aggiornato il 30/04/2023

[Segnala un errore](#)

Presentazione

Prezzi e servizi

Dettagli del contatto

46 rue de Picpus
75012 - PARIGI 12
vedi itinerario

Telefono:

Caratteristiche principali

- Abilità: Da 25 a 90 posti
- Stato: Privato senza scopo di lucro
- Prezzo: da € 35,86 / mese

Tariffe dello stabilimento

Prezzi mensili per alloggio

(aggiornato il 30/04/2023)

F1 - Monolocale con angolo cottura	da € 35,86/mese
F1* - Monolocale con angolo cottura	da € 35,86/mese
F1bis - Monolocale con cucina separata	non offerto
F1bis* - Monolocale con cucina separata	non offerto
F2 - Due stanze	da € 49,46/mese
F2* - Bilocale	da € 49,46/mese

*I prezzi contrassegnati da una stella sono fissati dai reparti. Si applicano ai beneficiari di ASH (assistenza abitativa sociale). Alcune residenze indipendenti offrono questa tariffa a tutti i loro residenti. In questo caso, i prezzi visualizzati sono identici.



Residence autonomie Moise Léon in Paris

Fonte:

<https://www.casip-cojasor.fr/service/la-residence-autonomie-moise-leon>

Residence autonomie Moise Léon in Paris

Fonte: www.pour-les-personnes-agees.gouv.fr

L'esperienza europea sul Senior Housing

Modelli a confronto: FRANCIA

Residenza La Dunette HUNINGUE, ALTO RENO

Aggiornato 06/10/2022

Seleziona un errore

Presentazione Prezzi e servizi

Dettagli del contatto

Elise du Marchal Joffre
Centre 48300 -
Huningue
Vedi itinerario 10'

Telefono:
03 83 30 98 30

Caratteristiche principali

Abilità: meno di 25 posti
Stato: Pubblica
Prezzo: da € 1187,73 / mese

Tipo di alloggio

Tariffe dello stabilimento

Prezzi mensili per alloggio

(aggiornato il 04/04/2023)

F1 - Monolocale con angolo cottura	da € 1.187,73/mese
F1* - Monolocale con angolo cottura	non offerto
F1bis - Monolocale con cucina separata	non offerto
F1bis* - Monolocale con cucina separata	non offerto
F2 - Due stanze	da € 1.550,06/mese
F2* - Bilocale	non offerto

*I prezzi contrassegnati da una stella sono fissati dai reparti. Si applicano ai beneficiari di ASH (assistenza abitativa sociale). Alcune residenze indipendenti offrono questa tariffa a tutti i loro residenti. In questo caso, i prezzi visualizzati sono identici.



Residence autonomie La Dunette in Huningue

Fonte: www.pour-les-personnes-agees.gov.fr

Residence autonomie La Dunette in Huningue

Fonte: CIL - Costruire in laterizio 2021/186

L'esperienza europea sul Senior Housing

Modelli a confronto: SPAGNA

La Spagna si è ritagliata uno spazio significativo nel panorama del senior housing europeo con il modello Barcellona dove, nel 2008, è stato promosso un **programma di edilizia pubblica “Plan de la Vivienda”** e da parte del PMHB - Patronat Municipal de l’Habitage, organismo dell’amministrazione catalana costituito nel 1999. Il programma, della durata di otto anni, ha avuto l’obiettivo di affrontare sul piano politico, architettonico e urbanistico il tema delle ricadute abitative a causa dell’invecchiamento demografico (aumento degli alloggi-unipersonali, perdita di autonomia, ecc.), ripensando un sistema residenziale più accessibile in grado di fornire mezzi e servizi per il mantenimento dell’autonomia (Vaccaneo, 2020).

Questo sistema prevede la progettazione di tipologie abitative le così dette **“Viviendas dotacional”** residenze specificamente pensate per le fasce sociali più vulnerabili, tra cui appunto gli anziani, allo scopo di offrire un alloggio sicuro, confortevole e perfettamente integrato nella comunità. Si tratta di complessi residenziali ad alto mix funzionale e generazionale, dove lo spazio per l’abitare è integrato con lo spazio comunitario, esteso anche per fornire servizi al quartiere. L’alloggio minimo ha una superficie molto contenuta (circa 40 mq) ed è caratterizzato da un’alta flessibilità distributiva nonché dall’assenza di barriere architettoniche e dalla presenza di dispositivi tecnologici (Cocco, Pibiri)

L'esperienza europea sul Senior Housing

Modelli a confronto: SPAGNA

La progettazione della “Vivienda dotacional” è legata a delle precise condizioni che ne sottolineano il controllo e la governance del **soggetto pubblico**: il suolo in cui realizzare la residenza deve rimanere pubblico e il piano terra della struttura deve ospitare servizi per il quartiere; è prevista la gestione della struttura a carico del privato sociale ma questi deve limitare la gestione per un periodo di 50-75 anni.

Oltre all'innovazione del servizio sociale a scopo abitativo, le viviendas di Barcellona rappresentano importanti occasioni per riqualificare aree periferiche e quartieri della città attraverso progetti all'avanguardia dal punto di vista architettonico.

L'esperienza europea sul Senior Housing

Modelli a confronto: SPAGNA



Residenze di Carrer Can Travi, Barcellona

Fonte: www.acrhdaily.cr PH Adria Goula

L'esperienza europea sul Senior Housing

Modelli a confronto: SPAGNA



Residenze Passeig Urrutia nel quartiere del Nou Barris a Barcellona

Fonte: <https://abitaresociale.net/>

L'esperienza europea sul Senior Housing

Modelli a confronto: SPAGNA



Residenze di Carrer Colomines, Avinguda Francesc Cambò, Barcellona

Fonte: <https://divisare.com/>

Verso la costruzione di un modello

Bianco, nero e grigio nell'esperienza toscana

53



Foto a cura degli autori - Pisa maggio 2023

Verso la costruzione di un modello

Il focus della ricerca: chi e cosa

Alla luce del contesto di sfondo che si è tentato di tratteggiare, costituito in estrema sintesi da un panorama frammentato e ancora molto acerbo dal punto di vista delle politiche pubbliche e allo stesso tempo sempre più in balia delle logiche del mercato e delle dinamiche della finanza immobiliare, il tentativo è quello di concentrare il lavoro sull'oggetto indagato in termini di un nuovo **servizio per l'abitare in anzianità**, che può essere promosso e diffuso a livello regionale.

L'approfondimento che avanziamo riguarda quelle **soluzioni abitative** destinate a persone oltre i 65 anni di età in condizione di totale o parziale autosufficienza psichica e fisica, che si trovano in situazioni svantaggiate e cioè in stato di difficoltà o di fragilità socio-economiche. Per costoro si assume che la possibilità di trasferirsi in una residenza collettiva (si veda più avanti le diverse tipologie) rappresenti un aspetto migliorativo della propria condizione di vita da un punto di vista economico (assenza di una casa di proprietà, gravosità dell'affitto, gestione degli spazi, ecc.) e sociale (solitudine, isolamento, lontananza, ecc.) nonché una vera e propria **opportunità per prolungare la propria autonomia**.

Assumendo che la condizione dell'anziano a cui ci si rivolge è quella di una persona con una prospettiva di vita piuttosto limitata ma ancora quasi completamente autodeterminata, i modelli di condivisione abitativa, oltre a fornire un nuovo spazio abitativo, devono avere la finalità di **mantenere il protagonismo del soggetto nella sua quotidianità**, preservando l'inserimento nelle reti di relazioni, progetti e attività e, al contempo, contribuendo alla crescita dell'economia e della società.

Verso la costruzione di un modello

Il focus della ricerca: chi e cosa

Il lavoro si è quindi orientato nel **ricostruire un quadro dell'esperienza toscana** concentrando la ricerca in casi di studio di avviarsi nel territorio regionale. Lo studio ha permesso di indagare eventuali modelli di condivisione abitativa avviati o in progress e dedicati esclusivamente alla popolazione anziana al fine di ricavarne elementi utili per elaborare una possibile proposta.

La ricerca nel contesto regionale ha riguardato l'analisi qualitativa di **cinque casi studio** di residenze collettive per anziani, localizzati principalmente nel **nord della Toscana** ed in **contesti urbani**. Lo studio, grazie ad un preliminare lavoro di desk research, si è articolato per mezzo di sopralluoghi, osservazioni dirette e interviste con gli attori di riferimento, al fine di rintracciare gli elementi significativi di ciascuna esperienza e permettere una prima sistematizzazione. I casi studio esaminati sono:

CENTRO SOCIALE RESIDENZIALE - Lastra a Signa

CO-HOUSING IL MORO - Lucca

CONDOMINIO I PASSI - Pisa

VILLAGGIO MONTEDOMINI - Firenze

VILLAGGIO NOVOLI - Firenze



Bianco, nero e grigio nell'esperienza toscana



Foto a cura degli autori - Lucca aprile 2023

Verso la costruzione di un modello

Bianco, nero e grigio nell'esperienza toscana

Ciascuno dei casi studio è stato esaminato e riportato sotto forma di un'apposita **schedatura** (a seguire) al fine di riportare i seguenti aspetti:

- **Informazioni principali:** gli elementi significativi del progetto che ne restituiscono un quadro sintetico.
- **Governance:** la componente attoriale legata al progetto specificando i ruoli e i soggetti territoriali implicati.
- **Accesso e servizi:** le modalità di accesso alla struttura e il meccanismo di funzionamento riportando, laddove è possibile, informazioni puntuali e specifiche come i requisiti di accesso, le quote di compartecipazione e altro di interesse gestionale.
- **Struttura e servizi:** gli aspetti dimensionali in termini di numero di alloggi, superfici e dotazioni spaziali; in questa parte sono inoltre fornite descrizioni tipologiche, di legame con il territorio e di tutto l'insieme di servizi forniti oltre allo spazio dell'alloggio.

Le informazioni che abbiamo cercato di sistematizzare sono state ricavate per mezzo di: analisi desk di riferimenti bibliografici e rassegna stampa; interviste con gli attori coinvolti; sopralluoghi e visite alle strutture.*

* Lastra a Signa: sopralluogo con visita alla struttura in data febbraio 2023 - interviste a: Emanuele Ciccarelli e alla Sindaca Angela Bagni del Comune di Lastra a Signa; Lucca: sopralluogo con visita alla struttura in data aprile 2023 - interviste a: Isabella Arbuatti e Paola Sichi di Fondazione Casa Lucca; Pisa: sopralluogo dell'area in data aprile-maggio 2023; Villaggio Montedomini: intervista a Emanuele Belloni, Direttore generale ACP Montedomini Villaggio Navelli partecipazioni cooperative s.r.l. Smart marzo 2023

Verso la costruzione di un modello

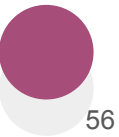
Bianco, nero e grigio nell'esperienza toscana

Le esperienze esaminate, seppur in numero esiguo, ci raccontano un **panorama molto articolato** che, in linea con le tendenze nazionali descritte nei capitoli precedenti, benché animato da un fermento progettuale teso a rispondere a bisogni puntuali e specifici - in forte incremento soprattutto in tempi recenti - appare ancora privo di una direzione unitaria lasciando ogni esperienza apparentemente slegata dalle altre, talvolta anche nella scelta terminologica, soprattutto per la natura della governance. Il tentativo condotto nel lavoro di seguito descritto è quello di provare a ricondurre le esperienze toscane entro una **sistematizzazione dei modelli di condivisione abitativa** pur evidenziandone le differenze; per prima cosa si è quindi scelto di apportare una classificazione tipologica delle diverse forme di abitare che si andavano via via esaminando in sede di analisi desk:

Condominio solidale - strutture in cui vengono offerte soluzioni abitative singole e autonome ma ricomprese in un complesso residenziale che ha una mission sociale volta alla solidarietà in cui sono previsti spazi comuni e attività per la reale socializzazione; spesso sono strutture che hanno al proprio interno un operatore che facilita il processo di inserimento e convivenza nel condominio,

Co-residenze - strutture in cui vengono offerte soluzioni abitative singole ma dove non è presente uno spazio comune capace di aggregare le persone; si tratta di una tipologia dove si fa fatica ad individuare una mission sociale,

Co-abitazione - condivisione dello spazio domestico ma mantenimento del posto letto pvt e cucina in comune



Verso la costruzione di un modello

Bianco, nero e grigio nell'esperienza toscana

Tra i casi selezionati non compaiono esperienze afferenti alla tipologia della **casa-famiglia** perché a nostro avviso, visto il carattere di transitorietà e di assistenza che spesso le caratterizza in virtù delle mission con cui sono costituite, non ci sembrava utile comprenderle all'interno di un insieme di soluzioni che invece vanno a far leva su un concetto più articolato di abitare e soprattutto che sono tese al mantenimento e al prolungamento dell'autonomia del soggetto.

Nel complesso, le esperienze monitorate sono suddivisibili per il loro stato di avanzamento e cioè **in esperienze già attive** (Lastra a Signa, Lucca - con la prima che vanta una storia quasi cinquantennale -), **in fase di avvio** (Pisa) ed esperienze **in fase di realizzazione** (entrambe le residenze di Firenze).

Un aspetto significativo che ci preme evidenziare è quello della diversità della **governance** e quindi delle diverse modalità di gestione della struttura. Sotto questo aspetto le esperienze sono tutte diverse tra loro:

- i **casi di Lastra a Signa e di Pisa** hanno una gestione esclusivamente a carico del **soggetto pubblico** essendone i rispettivi Comuni promotori e proprietari dell'immobile; nel caso di Lastra a Signa, che per le sue peculiarità si può dire che costituisce un unicum nel contesto regionale e forse anche nazionale,

Verso la costruzione di un modello

Bianco, nero e grigio nell'esperienza toscana

l'amministrazione comunale è titolare di tutto il progetto ed è il principale soggetto implicato nel funzionamento dello stesso; nel caso di Pisa, la gestione degli alloggi, che sono a pieno titolo alloggi ERP (Edilizia Residenziale Pubblica) è demandata all'ente gestore del Lode Pisano: Apes spa.

- il **caso di Lucca** è invece affidato esclusivamente alla sfera del **privato sociale**, benché l'ente gestore del progetto - Fondazione Casa Lucca - sia comunque una Fondazione di partecipazione e comprenda al suo interno molte istituzioni pubbliche tra le quali il Comune di Lucca;
- i **casì di Firenze** - ancora in divenire - sono diversi tra loro: il Villaggio Montedomini, avviato anche grazie a finanziamenti pubblici (Regione e Comune) sarà affidato completamente all'ASP Montedomini che è già proprietaria della struttura e quindi, anche per questo caso, la governance può essere definita come **pubblica**; per il caso di Villaggio Novoli, le informazioni relative alla governance sono ancora poco chiare dal momento che il progetto è stato formalmente presentato nella primavera del 2023 ad un apposito convegno promosso dalla Fondazione Cassa di Risparmio Firenze; essendo però promosso attraverso il progetto Vivi Smart la cui titolarità è riconducibile al consorzio Co&So, anche per questo caso la gestione è imputabile esclusivamente al terzo settore e quindi al **privato sociale**.

Verso la costruzione di un modello

Bianco, nero e grigio nell'esperienza toscana

Pur nelle loro differenze gestionali e di titolarità del progetto, le esperienze si accomunano per l'**accessibilità del servizio**.

I condomini di **Lastra a Signa e Pisa**, per la natura fortemente sociale con cui nascono - vi si accede tramite bando pubblico - , sono esclusivamente rivolti a fasce di popolazione in situazione di svantaggio economico e quindi sono accessibili con quote minime di compartecipazione. Il co-housing di **Lucca**, pur mantenendo un livello di sostenibilità economica (le quote di affitto sono ben al di sotto dei prezzi di mercato locale, considerando la localizzazione nel centro della città), si rivolgono ad una fascia di popolazione classificabile come media e quindi non identificabile in via esclusiva con la cosiddetta fascia grigia; nel co-housing di Lucca si accede previo colloquio conoscitivo con gli operatori di Fondazione Casa Lucca e fin da subito si mira a costruire una relazione proattiva tra ospite e gestore.

Per i **casi di Firenze** non è ancora possibile fornire una considerazione approfondita circa il livello di accessibilità sebbene per il Villaggio Montedomini sia chiara la natura sociale dell'intervento dal momento che si parla di alloggi a canone calmierato (si veda rassegna stampa) e vista la partecipazione diretta degli attori pubblici al progetto. Costituendosi come estensione dell'ASP Montedomini, i nuclei che risiederanno negli alloggi potranno usufruire di un'integrazione dei servizi socio-sanitari presenti nella medesima struttura e appoggiarsi quindi ad un sistema di sostegno leggero a domicilio. Per il Villaggio Novoli non è possibile avanzare ulteriori considerazioni al riguardo dal momento che il progetto è ancora in fase di avvio.

Verso la costruzione di un modello

Bianco, nero e grigio nell'esperienza toscana

Infine, un elemento significativo per descrivere il contesto toscano dell'abitare condiviso in anzianità e quindi per fornire indirizzi utili all'elaborazione di una proposta, è quello legato alla **dimensione spaziale** della struttura e alla **relazione** che il progetto esprime **con il territorio** e con le risorse in ivi presenti.

Su questo tema una nota di eccezionalità è affidata al **Centro Sociale Residenziale di Lastra a Signa** dal momento che, dal 1979, rappresenta un'esperienza pionieristica e irripetuta nel contesto regionale. Nata per superare la soluzione istituzionalizzante dell'ospizio, nel corso della sua storia ha sempre ospitato persone ultra-settantenni che hanno condotto l'ultima fase della loro vita all'interno della struttura senza trasferirsi in RSA, salvo pochi casi (Biotto e Maciocco, a cura di). Questo risultato - che ci parla della capacità di allungare il tempo che separa la persona dalle esigenze di piena assistenza sanitaria - al di là della sostenibilità economica, è sicuramente ascrivibile al modello di funzionamento del Centro e al fatto che la struttura è radicata in un contesto urbano attivo e vitale. La **dimensione di prossimità** con le funzioni della città (verde, servizi, commercio, ecc.) nonché la **presenza di attività urbane** che permeano la struttura stessa (mensa, uffici comunali, scuola, biblioteca, ecc), consentono il raggiungimento di un'alta qualità dell'abitare contemporaneo e l'evoluzione del concetto stesso di abitare che si estende oltre al perimetro dell'alloggio.

Verso la costruzione di un modello

Bianco, nero e grigio nell'esperienza toscana

Dal punto di vista dell'inserimento nel tessuto urbano, analogamente il **caso di Lucca** denota un'ulteriore peculiarità sebbene all'interno della struttura non siano presenti spazi per altre funzioni cittadine oltre agli alloggi per gli ospiti e agli spazi comuni ad essi dedicati. Il modello a nostro avviso risulta efficace nonostante a primo avviso la struttura architettonica - palazzo storico - non dia l'idea di un luogo agevole per gli anziani. Grazie ad un'attenta ristrutturazione la struttura è perfettamente abitabile da persone anche con disabilità fisiche e data la sua localizzazione nel cuore del centro storico di Lucca consente ai suoi abitanti di avere una relazione diretta con la città. La dimensione di prossimità gioca un punto di forza rilevante in quanto rende appetibile il trasferimento degli ospiti nella struttura del co-housing in cerca di uno spazio intimo e confortevole (appartamento privato) ma allo stesso tempo in grado di agevolare la socialità con gli inquilini (sala comune, biblioteca, cucina) e con i cittadini della città (negozi, ambulatori, teatro, cinema, ecc.).

Il **caso pisano** costituisce invece un'altra realtà dal punto di vista architettonico e urbano. Il condominio, inaugurato nella primavera del 2023, è una costruzione ex-novo realizzata in anni recenti grazie ad un POR-Fesr 2014/2020 per la riqualificazione complessiva del quartiere; l'edificio costituisce il corpo di testa di un isolato residenziale del quartiere popolare I Passi, situato al margine nord-ovest della città di Pisa. Da un punto di vista formale e distributivo si tratta di un organismo architettonico con elementi qualificanti: alloggi dotati di ampia terrazza; efficientamento energetico e dispositivi domotici; ampio cortile esterno; parcheggio

Verso la costruzione di un modello

Bianco, nero e grigio nell'esperienza toscana

esclusivo. Per ogni alloggio (36 in totale) è prevista la dotazione di un box esterno per la gestione dell'orto. Il piano terra dell'edificio è destinato ad funzioni sociali: gli spazi - che al momento della ricerca non erano ancora assegnati - saranno destinati ad enti del terzo settore che gestiranno delle progettualità e dei servizi per il quartiere.

Villaggio Montedomini a Firenze si presenta come un progetto strategico per la città. Le residenze sorgeranno infatti nel centro storico di Firenze - e questo di per sé rappresenta già una sfida perché coniuga la trasformazione urbana della città consolidata con l'innovazione dei servizi abitativi e di cura - grazie alla ristrutturazione di una porzione dell'omonimo convento in prossimità della RSA gestita sempre dall'ASP Montedomini. Da un punto di vista distributivo e formale non si può ancora dire molto dal momento che non siamo riusciti a raccogliere informazioni di dettaglio del progetto; il recupero della struttura permetterà di ricavare più di 30 appartamenti differenziati per capienza di persone (monocali, bilocali, ecc.) con un'attenzione particolare alla valorizzazione del rapporto tra interno-esterno grazie alla presenza dell'ampio cortile interno.

Villaggio Novoli sorgerà invece in un'area urbanizzata del quartiere 5. Il progetto prevede il recupero di un edificio esistente situato al crocevia di due importanti arterie del traffico urbano, interessate da un significativo flusso veicolare, e che si estenderà su sei piani fuori terra ospitando circa 40 alloggi. Dalle informazioni in nostro possesso non è possibile fornire informazioni circa la presenza di spazi a comune a servizio per gli inquilini e per il quartiere.



Lastra a
Signa



CENTRO SOCIALE RESIDENZIALE



42



Bando per la assegnazione di minialloggi nel Centro Sociale

E' aperto il bando per l'assegnazione in uso di un secondo gruppo di alloggi, e cioè:

- n° 13 (tredici) appartamenti per singoli
- n° 11 (undici) appartamenti per coppie

Nel Centro Sociale-Residenziale per anziani di Lastra a Signa.

Gli interessati potranno ritirare i moduli per le domande:

I residenti di Lastra a Signa capoluogo,

presso l'Ambulatorio di Via Verdi ogni mercoledì dalle ore 9 alle ore 12;
(Assistente Sociale A. Impresca)

I residenti di Ponte a Signa, Porto di Mezzo e Brucianesi,

presso la sede I.N.A.M ogni lunedì dalle ore 9 alle ore 12;
(Assistente Sociale A. Billocchi)

I residenti di Malmantile,

presso l'Ambulatorio comunale ogni giovedì dalle ore 9 alle ore 12;
(Assistente Sociale A. Billocchi)

I residenti di Ginestra Fiorentina,

presso l'Ambulatorio comunale ogni giovedì dalle ore 11,30 alle ore 13,30
(Assistente Sociale A. Billocchi)

Le domande possono essere presentate da singoli o da coppie di anziani fino al

26 LUGLIO 1980

Il Sindaco
C. Legno





VIETATO FUMARE
e usare fiamme
libere

E' VIETATO
DEPOSITARE
PIU' DI 10 LT.
DI LIQUIDI
INFIAMMABILI
NELLO STESSO
LOCALE



ESTINTORE
N°



CENTRO SOCIALE RESIDENZIALE



SEZIONE I - Informazioni principali

Progetto	Centro Sociale Residenziale
Città	Lastra a Signa
Anno di attivazione	1979 - in corso
Condizione	Pubblica
Tipologia	Condominio solidale
Utenti	Persone anziane over 65 autosufficienti
Utenti effettivi	Fascia d'età 70-80 e over 80
Capienza	86 residenti

SEZIONE II - Governance

Proprietario immobile	Comune di Lastra a Signa	
Gestore servizio	Comune di Lastra a Signa	
Personale impiegato	1 responsabile Ufficio Sociale Comune	
	1 OSS Comunale	
	1 infermiere Coop. Sociale	
	2 operatori Coop. Sociale	
Attori coinvolti	AUSER	-
	Società della Salute	gestore progetto housing disagio abitativo
	Misericordia Lastra a Signa	servizio trasporto visite ospedaliere

SEZIONE III - Accesso e gestione

Modalità di accesso	Assegnazione alloggio da bando pubblico
Requisiti di accesso	OVER 65
	Residenza da almeno 5 anni nel Comune di Lastra a Signa
	Autosufficienza fisica e psichica
	ISEE < 40.000 €
	No proprietario; no co-proprietario
	No usufrutto
Funzionamento	Accesso libero alla struttura 24h/24; regolamento interno di utilizzo degli spazi; elezione periodica di 1/2 rappresentanti degli inquilini
Quota affitto	La quota va da un min. 56 € ad un max. 125 € ed è comprensiva di tutte le utenze
Costi	-

SEZIONE IV - Struttura e servizi

Alloggi	61	40 appartamenti singoli
		21 appartamenti doppi
Tipologia e caratteri edilizi	Organismo architettonico in cemento armato dallo stile brutalista. Occupa cinque livelli e per la sua mixità di funzioni non è ascrivibile ad una tipologia precisa di organismo architettonico	
Impiantistica e tecnologia	Ascensore	
	Riscaldamento centralizzato	
	WIFI	
Spazi e servizi	lavatrice a gettoni, prenotazione visite mediche, distribuzione farmaci, trasporto per visite mediche attività ludiche e ricreative	
Città e territorio	La struttura vede la compresenza di altre funzioni pubbliche aperte alla città tra cui la biblioteca comunale, la mensa comunale, la scuola di danza, la sede dell'AUSER.	
	La struttura è ben inserita nel tessuto urbano della città e sorge in prossimità di spazi verdi pubblici e di un importante centro commerciale.	



Lucca



CO-HOUSING IL MORO





CO-HOUSING IL MORO



SEZIONE I - Informazioni principali

Progetto	Co-Housing Il Moro
Città	Lucca
Anno di attivazione	2016 - in corso
Conduzione	Privato sociale
Tipologia	Condominio solidale/Co-abitazione
Utenti	Persone anziane over 65 autosufficienti
Utenti effettivi	8 donne e 1 uomo fascia 80-over85; accolgono anche persone in situazione di disagio abitativo segnalate dai servizi sociali
Capienza	13 residenti

SEZIONE II - Governance

Proprietario immobile	Misericordia di Lucca	
Gestore servizio	Fondazione Casa Lucca	affittuario dell'immobile
Personale impiegato	1 operatore FCL	10 ore su tre gg
	Volontari Servizio Civile	
Attori coinvolti	Università 50&Più Lucca	istruzione
	AUSER Lucca	animazione
	APS L'amore non conta i cromosomi	animazione
	Scuole - Progetto alternanza scuola lavoro	animazione
	Servizio civile universale e regionale	animazione, gestione, logistica

SEZIONE III - Accesso e gestione

Modalità di accesso	Colloquio motivazionale; valutazione del bisogno; lista di attesa	
Requisiti di accesso	OVER 65	
	ISE > 6000 €	
	Autosufficienza fisica e psichica	
Funzionamento	Stipula di un contratto di locazione comprensivo di tutte le utenze. L'inquilino in base ai requisiti e alle motivazioni verrà collocato in singola o in doppia	
	Regolamento interno di utilizzo degli spazi comuni	
Quota affitto	appartamento singolo	800 -1000 €
	appartamento in co-abitazione	650€
	comprende tutte le utenze (gas, luce, acqua, WIFI) e le spese condominiali	
Costi	Le entrate sostengono i costi di affitto e delle utenze della struttura. Il costo del personale non rientra.	

SEZIONE IV - Struttura e servizi

Alloggi

8 appartamenti di cui:

5 in co-abitazione

3 singoli

Tipologia e caratteri edilizi

Palazzo storico su quattro piani fuori terra. Recentemente ristrutturato, presenta ottime finiture e cura nei dettagli con pavimento in cotto e soffitti con travi in legno. Gli appartamenti vengono forniti completamente arredati

Impiantistica e tecnologia

Impianto di riscaldamento è centralizzato ma gli appartamenti sono dotati di un fancoil per l'aria condizionata

Ascensore

Non ci sono dispositivi domotica e apparecchi tecnologici di sorveglianza

WIFI

Ogni appartamento e ogni camera privata sono provvisti di un citofono autonomo

Spazi e servizi

Sala comune polifunzionale composta da 3 stanze più 1: front office, cucina, lavanderia, sala TV e lettura, sala per cene e attività

Settimanalmente l'operatore stila un calendario con attività ricreative spesso aperte anche alla città come la tombola e il burraco

Raccolta settimanale dei rifiuti e rifornimento acqua

Città e territorio

La struttura è localizzata nel centro storico della città ed è vicina alla maggior parte dei servizi e negozi di prossimità. Le persone esterne frequentano la struttura per partecipare ad attività ricreative come la tombola o il cineforum, tanto che nel linguaggio comune si usa dire "si va al Moro"



CONDOMINIO I PASSI









Pisa

CONDOMINIO I PASSI

SEZIONE I - Informazioni principali

Progetto	I (4) Passi nel Futuro
Città	Pisa
Anno di attivazione	2023 - in corso
Condizione	Pubblica
Tipologia	Condominio solidale
Utenti	Persone anziane over 65 autosufficienti
Capienza	36 residenti circa

SEZIONE II - Governance

Finanziamento	Risorse POR CREO FESR 2014/2020 - Asse IV - Azione PIU Hope 4 (I) Passi nel futuro	
Proprietario immobile	Comune di Pisa	
Gestore servizio	APES	
Personale impiegato	-	
Attori coinvolti	ETS da individuare	Progetto Un anziano per amico
	ETS da individuare	Progetto Sempre giovani
	ETS da individuare	Progetto Tutti in Piedi

SEZIONE III - Accesso e gestione

Modalità di accesso	Bando pubblico
Requisiti di accesso	OVER 65
	Autosufficienza fisica e psichica
	ISEE
Funzionamento	-
Quota affitto	Canone ERP

SEZIONE IV - Struttura e servizi

Alloggi 18 appartamenti

Tipologia e caratteri edilizi

Organismo architettonico di nuova costruzione in linea distribuito su tre corpi scala e disposto su 4 livelli fuori terra. Gli alloggi sono tutti dotati di un ampio terrazzo che affaccia sul prospetto principale. Il piano terra è destinato agli spazi comuni e alle progettualità da attivare. Cortile esterno sul retro e orti in prossimità della struttura; in dotazione annesso.

Impiantistica e tecnologia

Dispositivi domotici Efficientamento energetico Classe A, Ascensore, Dispositivi di sorveglianza

Spazi e servizi

Il piano terra è adibito a spazi e servizi per la collettività. Gli spazi verranno dati in concessione a enti del terzo settore per la realizzazione di progetti per favorire inclusione, autonomia e coesione sociale.

Ogni alloggio è dotato di uno spazio esterno per coltivare l'orto comprensivo di un annesso in legno.

Il parcheggio è riservato ai condomini.

Città e territorio

Il quartiere I Passi è un quartiere che nasce come PEEP in una zona periferica a nord della città. Il quartiere è circondato dalla linea ferroviaria ed è caratterizzato da insediamenti di edilizia residenziale pubblica; sono presenti molti spazi per attività sportive come il centro sportivo, la scuola calcio, la palestra comunale. Sono inoltre presenti: una scuola di musica, un centro sociale e la scuola per l'infanzia. Il quartiere è stato oggetto di un intervento di riqualificazione degli spazi pubblici grazie al fondo POR-FESR con cui è stata realizzata la struttura.



Firenze



VILLAGGIO MONTEDOMINI





VILLAGGIO MONTEDOMINI



SEZIONE I - Informazioni principali

Progetto	Villaggio Montedomini
Città	Firenze
Anno di attivazione	in corso
Conduzione	Pubblica/Privato sociale
Tipologia	Condominio solidale
Utenti	Persone anziane over 65 autosufficienti
Capienza	65 residenti

SEZIONE II - Governance

Finanziamento	Regione Toscana
	Comune di Firenze
	Fondazione Cassa di Risparmio di Firenze
	Azienda Sanitaria Provinciale Montedomini
Proprietario immobile	Azienda Sanitaria Provinciale Montedomini
Gestore servizio	Azienda Sanitaria Provinciale Montedomini
Personale impiegato	da definire
Attori coinvolti	da definire

SEZIONE III - Accesso e gestione

Modalità di accesso	da definire
Requisiti di accesso	da definire
Funzionamento	ASP Montedomini gestirà gli appartamenti. Negli appartamenti gli anziani vivranno in autonomia, ma se necessario potranno usufruire dei servizi socio-sanitari resi da Montedomini, di quelli offerti nel quartiere e di quelli che verranno erogati nella Casa di Comunità che nascerà a Montedomini nell'area di proprietà dell'Azienda sanitaria in via de' Malcontenti.
Quota affitto	Canone di locazione calmierato

SEZIONE IV - Struttura e servizi

Alloggi	36 mini appartamenti di cui:	14 monolocali
		7 monolocali soppalcati
		15 bilocali
Tipologia e caratteri edilizi	Il Villaggio nascerà dal recupero dell'ex convento ed avrà una superficie complessiva di 3173 mq di aree interne e di circa 600 mq di aree esterne.	
Impiantistica e tecnologia	Criteri di efficientamento energetico e di sostenibilità ambientale	
Spazi e servizi	é prevista l'integrazione con i servizi socio sanitari offerti dalla struttura Montedomini adiacente.	
Città e territorio	Centro storico di Firenze	



VILLAGGIO NOVOLI



CUCINA



VILLAGGIO NOVOLI



SEZIONE I - Informazioni principali

Progetto	Villaggio Novoli
Città	Firenze
Anno di attivazione	in corso
Conduzione	Privata
Tipologia	Co-residenza
Utenti	Persone anziane over 65 autosufficienti
Capienza	-

SEZIONE II - Governance

Proprietario immobile	da definire	
Gestore servizio	progetto Vivi Smart di cui fanno parte gli attori sottostanti	
Personale impiegato	-	
Attori coinvolti	Co&So	titolare progetto Vivi Smart
	Consorzio Fabrica	partner
	Cooperativa Il Girasole	partner
	Fondazione CR Firenze	partner

SEZIONE III - Accesso e gestione

Modalità di accesso	da definire
Requisiti di accesso	da definire
Funzionamento	da definire
Quota affitto	da definire

SEZIONE IV - Struttura e servizi

Alloggi	Bilocale e trilocale dai 40 ai 65 mq
Tipologia e caratteri edilizi	Ristrutturazione di un edificio esistente tipologia multipiano su 6 piani fuori terra.
Impiantistica e tecnologia	Alte prestazioni energetiche e tecnologia integrata, impianto TV, WI-FI, fibra ottica e telefono
	Impianto climatizzazione centralizzato
	Assenza di barriere architettoniche
Spazi e servizi	Gli utenti Senior possono mantenere l'autonomia all'interno dell'appartamento privato e combinarla con il sostegno di servizi di base e di servizi personalizzabili offerti da personale specializzato.
Città e territorio	La struttura si trova nel quartiere 5 della città a caposaldo dell'incrocio tra Via Baracca e Via San Donato, due strade interessate da flussi di traffico veicolare consistenti.

La proposta

Target di riferimento	99
Relazione con il territorio e tipologia architettonica	103
Gestione e sostenibilità	112



Foto a cura degli autori - Lucca aprile 2023

La proposta

Se abitare l'invecchiamento è l'occasione per una nuova urbanità

Oggi c'è tanto "istituto" perché **manca la città**, intesa come habitat umano, come organismo vitale. Gli anziani cercano la città ma quest'ultima non riesce ad uscire dalla sua crisi storica se non ridefinisce la sua modernità anche in termini di solidarietà sociale, se non trova forza proprio nelle sue debolezze, cioè nel servizio a chi è debole, a chi cerca relazioni e in quanto tale è **"costruttore" di città**. (C. Marcetti op. cit. pag 111).

Il percorso di ricerca è stato segnato dall'individuare, attraverso le analisi di sfondo demografiche, le politiche per l'abitare anziano in corso o in progetto sia nel panorama nazionale che internazionale, il ruolo della silver economy, **quale potesse essere una direttrice progettuale innovativa sull'abitare contemporaneo** per quella fascia di anziani che, trovandosi in difficoltà socio economiche, necessitano di un intervento di sostegno che non avesse solo il carattere assistenziale.

La proposta

Se abitare l'invecchiamento è l'occasione per una nuova urbanità

Sono state analizzate esperienze di assistenza domiciliare che consentono il mantenimento quotidiano della propria sfera di relazioni e consuetudini partendo dal presupposto che in genere si pensa che l'anziano preferisca di gran lunga la permanenza nel proprio domicilio, luogo conosciuto dei ricordi, degli affetti, di un minimo di rete relazionale.

Realtà europee consolidate negli anni e caratterizzate da sistemi di residenzialità collettiva con alloggi autonomi integrati in una rete comunitaria di sostegno, dalle forme del condominio solidale o del villaggio esclusivo.

Interventi di condivisione abitativa all'interno di centri storici o piccole realtà cittadine da parte di strutture del terzo settore già impegnate nel campo del sociale che hanno saputo dare risposta ad un bisogno che non trovava risposte.

Tentativi di ricollocazione di Strutture sanitarie assistite verso percorsi di autonomia abitativa ma non in grado di svincolarsi dal concetto di assistenza.

E, ancora, **complessi abitativi collocati in maniera indifferenziata** nel tessuto cittadino ma in grado di “offrire un sistema integrato di servizi rivolto agli over 65 che mette insieme offerte di servizi e prestazioni sanitarie, sociali e culturali”.

La proposta

Se abitare l'invecchiamento è l'occasione per una nuova urbanità

Di fronte ad una così **eterogenea diversificazione dell'offerta prestazionale**, del target di riferimento, del contesto di inserimento, dei riferimenti normativi oltre che della tipologia architettonica adottata, non appare così immediato individuare un modello riproponibile se non andando a verificare caso per caso quelle esperienze che hanno come fondamento l'aver dato rilevanza a quella fascia di anzianità povera o impoverita che non ha i mezzi per sostenere scelte di carattere abitativo più favorevoli rispetto ad una progressiva perdita di autonomia soprattutto socio economica e quelle esperienze che nella loro visione di intervento non sono stati in grado di mettere al centro l'anziano ancora in grado di essere "costruttore di città".

La proposta di una residenzialità in grado di rispondere a questi assunti, dovrebbe quindi rifarsi alla **realizzazione di una nuova urbanità** in grado di dare risposte a quelle istanze che partono dallo spazio domestico fino al quartiere e alla città, finalizzate alla costruzione di un ambiente complessivamente adeguato alla vita della persona anziana in ogni contesto, salvaguardandone dignità, autonomia e partecipazione. Riconoscere e non negare all'anziano capacità di relazione, di trasmettere competenze, attivare progettualità e percorsi virtuosi, dare sostegno, creare socialità, ovvero essere ancora parte integrante della società concorrendo appunto alla continua costruzione della città.

La proposta

Se abitare l'invecchiamento è l'occasione per una nuova urbanità

Questo approccio, questa necessità di **una offerta abitativa che diventi anche opportunità di vita**, non nasce solo in conseguenza dei mutati sviluppi demografici e dell'innalzamento delle aspettative di longevità, ma anche da **una visione anticonvenzionale dell'anzianità** in cui l'approccio scientifico si fonde con la tutela della libertà della persona, col rispetto del bagaglio di esperienza di vita vissuta, con una grande attenzione ai contenuti umani del processo di invecchiamento affinché la persona non si trovi a dover cambiare radicalmente i propri comportamenti e le proprie abitudini, allontanandosi da una concezione istituzionalizzata dell'abitare.

In quelle realtà, soprattutto in quelle estere nelle quali gli interventi relativi all'abitare condiviso per gli anziani sono presenti ormai da decenni tanto che hanno avuto la possibilità di verificarne gli esiti, è stato riconosciuto come questo aspetto di urbanità intrecciato al concetto di invecchiamento attivo, abbia portato alla diffusione di interventi che anche dal punto di vista progettuale vanno a privilegiare **interventi di scala più ridotta e integrati con il contesto urbano/abitato**.

La necessità di riconoscere ancora forti potenzialità nella persona anziana di autodeterminarsi l'esistenza, per quanto anche in un contesto di fragilità, ha poi anche una ricaduta a livello gestionale e prestazionale della struttura che li ospita, che vedrà diminuire la necessità di offerte di servizi di coordinamento, di cura, di assistenza o addirittura di manutenzione, con una notevole ricaduta per esempio sui costi generali di gestione.

La proposta

Se abitare l'invecchiamento è l'occasione per una nuova urbanità

Definito il concetto di urbanità e autodeterminazione ed entrando più nello specifico della proposta progettuale, pare opportuno affrontare la questione abitativa in un'ottica di sistema che tenga conto di quegli elementi significativi in grado di abilitare un modello, quali:

- **TARGET DI RIFERIMENTO**
- **RELAZIONE CON IL TERRITORIO E TIPOLOGIA ARCHITETTONICA**
- **GOVERNANCE E GESTIONE**

Target di riferimento



La proposta

Target di riferimento

La nostra proposta di residenzialità si rivolge, avendo comunque ben chiaro le nuove definizioni di anzianità - riconducibili ad un ventaglio più ampio che comprende terza e quarta età -, a una **popolazione di ultra sessantacinquenni di ambo i sessi**, in una **condizione di fragilità socio od economica, fisicamente autonomi** o che comunque pur con deficit siano in grado di non richiedere una assistenza sanitaria continua.

Abbiamo distinto il concetto di fragilità in quanto non sempre i due ambiti sociale ed economico debbano essere associati; avere economie deboli derivanti per esempio da posizioni pensionistiche al di sotto della soglia di povertà non sempre è conseguenza di un disagio sociale, così come magari la perdita di una comunità di riferimento con la caduta in una situazione di disagio non è necessariamente causa di problemi economici. Storie di vita che per quanto banali abbiamo incontrato durante colloqui con alcuni anziani ospiti delle strutture che abbiamo visitato, strutture dove per altro l'appartenenza al genere era prevalentemente, se non esclusivamente, femminile.

Le storie di vita che abbiamo incontrato inoltre ci hanno confermato nella necessità del fatto che l'offerta abitativa per il nostro target di riferimento debba costruirsi su una **pluralità di opportunità** fra le quali la condivisione abitativa è una delle tante.

La proposta

Target di riferimento

Avere un'abitazione non è necessariamente "abitare". Abitare è una **funzione complessa della città**, una condizione dell'essere che va oltre il numero delle stanze e l'atto di proprietà e che si lega esplicita grazie alla relazione indissolubile con le altre funzioni della città, in una chiave di "felicità territoriale" (Paba, 2012): lavoro, salute, ambiente, educazione relazioni. **"La casa è interazione** poiché struttura il modo in cui gli individui interagiscono con la comunità.» (Madden, Marcuse, 2020).

Nei racconti, il grande appartamento depositario di ricordi e vita vissuta, improvvisamente con l'allontanamento dei suoi abitanti diventava un vuoto, "un vuoto dell'anima" che una ospite di una struttura ci ha confessato non esser più in grado di sopportare.

All'inverso pur nella stessa situazione, uno sradicamento dalla propria abitazione non sempre è accettato e allora l'abitare richiede interventi di riadeguamento magari con programmi efficaci di assistenza domiciliare di misure che consentono il mantenimento quotidiano della propria sfera di relazioni e consuetudini, oppure modelli di condivisione in convivenza dell'alloggio che consentano di sostenere la perdita progressiva o traumatica di un precedente stile di vita.

Relazione con il territorio e tipologia architettonica



Fonte: www.acrhdaily.cr PH Jordi Castellano

La proposta

Relazione con il territorio e tipologia architettonica

Affrontare la questione in termini progettuali significa entrare in un'ottica di sistema nel quale le varie componenti, localizzazione, struttura, dotazioni, sostenibilità, spazi interni ed esterni, devono tutte concorrere al raggiungimento degli obiettivi di urbanità e autodeterminazione delle persone coinvolte; il **condominio solidale** a nostro avviso può essere dal punto di vista tipologico la struttura che più di altre può essere in grado di interpretare in maniera costruttiva queste componenti.

Per condominio solidale intendiamo **una struttura in grado di relazionarsi con le altre risorse territoriali, intese sia come servizi che come spazi all'aperto, nella quale la condivisione degli spazi comuni possa essere generatrice di socializzazione e solidarietà.** Una struttura, che nelle varie ipotesi realizzative (nuova costruzione o recupero dell'esistente) possa contenere al suo interno o in stretto contatto, funzioni in grado anche di offrire opportunità di vita integrata dal punto di vista generazionale creando una mixed test sociale tra anziani e giovani, coppie, studenti, famiglie. E' il caso per esempio del Centro Sociale di Lastra a Signa dove gli spazi comuni dei piani dove trovano collocazione le residenze sono dedicati a sale studio per studenti o sala riunioni per eventi, mentre i piani inferiori ospitano servizi di utilità fruibili anche per la collettività.

La proposta

Relazione con il territorio e tipologia architettonica

Una condizione questa, che crea quella continuità nella vita dell'anziano con modalità precedentemente vissute in grado di eliminare sensazioni di straniamento e di sentirsi maggiormente libero e parte del contesto ancora vitale. Quello che comunque deve essere dirimente in un percorso progettuale è **la capacità di declinare l'intervento in base alle peculiarità del territorio**, alle relazioni di urbanità già in atto, senza questa capacità di lettura è impossibile definire a priori quale modello di inserimento nel territorio e localizzazione possa essere la migliore.

Il riferimento va qui al caso di Lucca con il Co-Housing “Il Moro”. La peculiarità del progetto, che ha sede in un edificio ristrutturato del centro storico della città, trova la sua specificità nell'essere inserito in un centro urbano ancora vivo, vissuto dai suoi abitanti con i servizi di vicinato (mercato, negozi, farmacia, ambulatori...) e che, nonostante l'età (età media 80), gli ospiti della struttura della struttura frequentano giornalmente. Una soluzione difficilmente replicabile in altre realtà, senza le condizioni di urbanità che Lucca ha saputo mantenere all'interno del suo centro. In questo senso vanno lette anche tutte quelle opportunità di offerte residenziali per anziani “in un'oasi verde in mezzo alla natura, lontani dal caos della città” dove alla mancanza di relazione con il mix sociale a cui si faceva riferimento, della possibilità di essere raggiunti con facilità dai propri affetti (figli, nipoti...) e dialogo con il territorio, si supplisce con tutta una serie di servizi aggiuntivi difficilmente sfruttabili e che incidono sui costi di gestione.

La proposta

Relazione con il territorio e tipologia architettonica

Rispetto al dimensionamento di un'ipotetica struttura, i vari esempi che la ricerca ha intercettato, non ci danno indicazioni precise rispetto ad un numero ottimale dell'utenza e di conseguenza del numero di alloggi, fattori che comunque vanno letti in relazione al ruolo del management e della gestione. Ragionamento analogo andrebbe fatto anche per la scelta della tipologia dell'intervento, ottimi esempi sono stati individuati anche in interventi di recupero di volumetrie esistenti così come in strutture realizzate ex novo.

Nell'uno e nell'altro caso, quello che comunque va tenuto presente in fase di progetto è la **capacità di prevedere ambienti abitativi che contemplino il progressivo adeguamento alle esigenze** derivanti dai cambiamenti dello stato di salute della persona anziana, magari con una leggera perdita di autonomia e il manifestarsi di disabilità, e quindi del rapporto che questa ha con la percezione e gestione dello spazio; questa attenzione fa sì che le soluzioni residenziali adottate siano legate alla progettazione di strutture con un largo margine di adattabilità.

La proposta

Relazione con il territorio e tipologia architettonica

Dovendo individuare invece una tipologia architettonica, che dovrà tener conto di una progettazione in termini di risparmio energetico e sostenibilità, il campionario delle esperienze internazionali riguardanti strutture con le nostre finalità, fa riferimento per quanto riguarda i gruppi appartamento, alla **realizzazione di piccoli nuclei interconnessi fra di loro da spazi di socializzazione, con il verde o con i servizi**. Esclusa a priori la distribuzione lineare a corridoio che richiama l'istituzionalizzazione dello spazio degli ambienti ospedalieri o ancor peggio detentivi, si privilegiano in alternativa soluzioni a nastro affacciate su ampie vetrate o aperture verso l'esterno.

La conformazione dell'alloggio vera e propria è diretta conseguenza dell'articolazione tipologica del modello di servizio offerto e delle attività svolte; a seconda del tipo di gestione si possono trovare appartamenti singoli, multipli in caso di convivenza o predisposti anche per coppie, tipologicamente di dimensioni non tanto differenti dalle soluzioni alberghiere o da quelle degli studentati, con una zona soggiorno con angolo cottura, la camera, il bagno ed eventualmente uno spazio all'aperto (terrazzino).

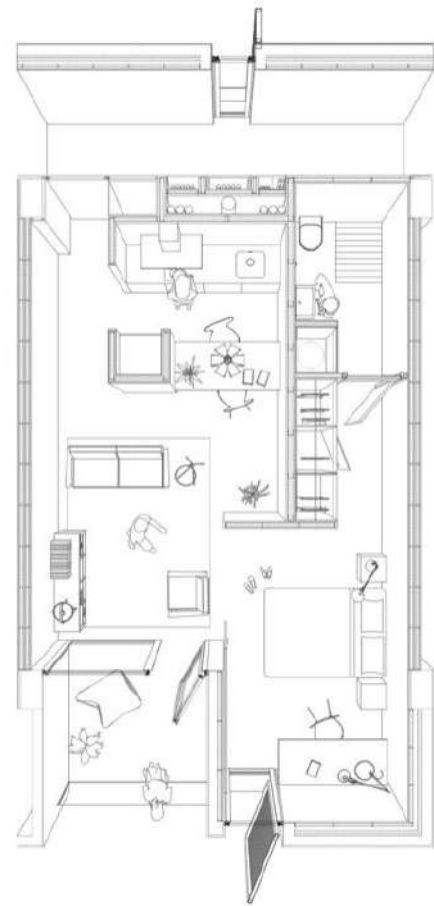
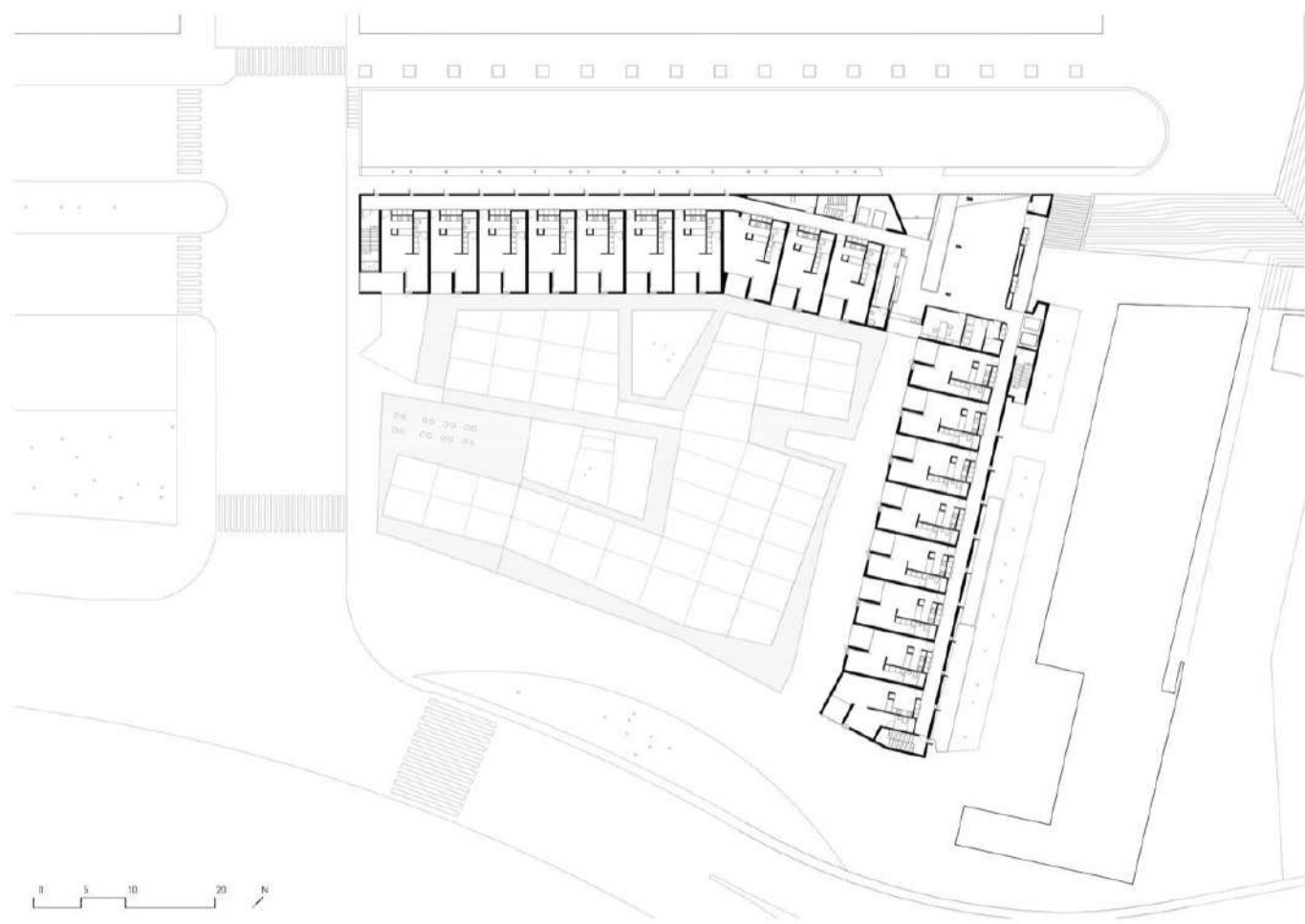
La proposta

Relazione con il territorio e tipologia architettonica

Nella definizione dell'alloggio, particolare attenzione andrebbe mantenuta per offrire quelle **attenzioni che sottolineano l'appartenenza e l'indipendenza**, come l'utilizzo di mobilio proprio, la possibilità di poter ospitare oltre alla possibilità di cucinare in autonomia.

Riguardo al supporto impiantistico dell'alloggio, dando per scontato le forniture di base in funzione di una migliore vivibilità, dalla climatizzazione all'impianto TV e WI-FI, o a supporto dell'autonomia (citofono riservato), è possibile pensare a sistemi di alloggi che coniughino sicurezza, indipendenza abitativa e comfort senza cadere nella mitologizzazione della domotica.

Trattandosi comunque di strutture che prevedono situazioni di convivenza, particolare attenzione sarà posta nella dotazione di tutti quei servizi collettivi previsti in situazioni di condivisione abitativa e cioè, luoghi di incontro, di socializzazione, lavanderia, cucina, ecc.



Residenze di Carrer Can Travi, Barcellona
Fonte: <https://www.archdaily.c> Project by GRND82



Residenze Passeig Urrutia nel quartiere del Nou Barris a Barcellona
Fonte: <https://abitaresociale.net/>

Gestione e sostenibilità



Foto a cura degli autori - Appenino toscano settembre 2022

La proposta

Gestione e sostenibilità

Una buona parte della responsabilità del buon funzionamento di una struttura per anziani, così come declinata nei punti precedenti, deriva dal modello di gestione adottato e dalla sua sostenibilità economica. Per quanto riguarda quest'ultimo punto, dando per scontati e acquisiti tutti gli accorgimenti strutturali e tecnici derivanti da una accurata progettazione finalizzata al risparmio energetico e alla sostenibilità ambientale, uno dei punti che dovrebbe far parte del processo di progettazione è la **capacità di poter fare rete con gli altri attori** che per affinità di intenti di intervento già sono presenti sul territorio: enti del terzo settore o associazione di volontariato impegnate nel favorire l'invecchiamento attivo degli anziani e valorizzare il loro ruolo nella società (vedi Auser), strutture che offrono specifici servizi di assistenza sanitaria e no (vedi Misericordie) oltre alla prossimità con le strutture sanitarie di prossimità.

Non ultimo in questo elenco è quell'aspetto del **mutuo aiuto** che, come abbiamo verificato nei casi studiati, si riesce a generare, anche spontaneamente, fra gli ospiti delle strutture in termini di accompagnamento, pronto intervento, supporto alla spesa, piccole riparazioni, ecc.. Si tratta di un aspetto fondamentale da favorire attraverso un progetto di co-abitazione anche nell'ottica dell'impatto sui costi generali, che potrebbero essere sgravati dall'insieme di piccole azioni di supporto.

La proposta

Gestione e sostenibilità

A monte di tutto questo indispensabile rimane la **capacità di intervento dell'azione pubblica** che deve essere in grado di costruire modelli normativi efficaci in grado, per esempio come riportato nel “Piano sanitario sociale integrato toscano 2018/2020” proprio la dove si parla di silver cohousing, di mettere in atto “...una programmazione congrua di offerte residenziali “modulari” grazie alla cooperazione tra i soggetti istituzionali (Società della Salute o Zone distretto) e i gestori...” (Pag. 131)

Nelle poche norme nazionali che affrontano il tema questa collaborazione assume rilevanza strategica “*Forme sperimentali di co-housing intergenerazionale possono essere individuate anche attraverso la collaborazione tra le associazioni di volontariato e gli enti locali sulla base delle singole realtà e dei bisogni che emergono dai rispettivi territori*”. (Piano sociale regionale denominato «Prendersi cura, un bene comune. Lazio, 2019).

La Legge Regionale 2 Maggio 1990, n°21 del Molise “Interventi in favore delle persone anziane”, definito nel dettaglio il concetto di comunità alloggio per anziani totalmente o parzialmente autosufficienti agli articoli 6 e 7 specifica “...la progettazione e la realizzazione delle comunità alloggio è affidata ai Comuni, che possono avvalersi degli I.A.C.P competenti per territorio. ... I Comuni potranno anche acquistare o locare unità abitative di immobili privati residenziali, con preferenza per quelli siti nei centri storici, o in subordine, in zone ampiamente dotate di servizi.”

Riferimenti

Bibliografia

Passi d'Argento 2021, SALUTE E QUALITÀ DELLA VITA DEGLI ANZIANI IN TOSCANA I RISULTATI DELL'INDAGINE -
Rapporto ARS, 2022

Regione Toscana, *Abitare in Toscana - Undicesimo rapporto sulla condizione abitativa*, 2022

Regione Toscana, *Rapporto Welfare e salute in Toscana*, 2022

Università Bocconi Cergas –Centro di ricerche sulla Gestione dell'assistenza Sanitaria e Sociale, *5° Rapporto Osservatorio Long Term Care*, Egeaeditore, Milano 2023 <https://cergas.unibocconi.eu/>

Le condizioni di salute della popolazione anziana in Italia anno 2019, ISTAT, Statistiche report, 14 luglio 2021

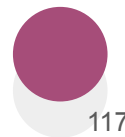
A cura di, L. Biotti, G. Maciocco, *Il centro sociale di Lastra a Signa. La sfida continua*, la Nuova Grafica, Signa, 2013

A.lacomoni, *Architetture per anziani*, Alinea Editrice, Firenze, 2009

AA.VV, *Politiche e pratiche innovative a supporto dell'ageing in place*, Politecnico di Milano-Dipartimento di architettura e studi sociali, LPS Laboratorio di Politiche Sociali, DASTU Working Papers n. 2/2021

G. Paba, *Felicità e territorio. Benessere e qualità della vita nella città e nell'ambiente*, in A. Magnaghi, a cura di, *Il territorio bene comune*, Firenze University Press, 2012.

D. Madden P. Marcuse, *In difesa della casa. Politica della crisi abitativa*, Editpress, Firenze, 2020



Bibliografia

Fondazione Cariplo, *ABITARE LEGGERO VERSO UNA NUOVA GENERAZIONE DI SERVIZI PER ANZIANI*, Rapporto di ricerca a cura di Fabrizio Giunco, Collana "Quaderni dell'Osservatorio, 2014

Age UK, *Factsheet 2 Buying retirement housing*, November 2022

Costruire in laterizio - Abitazioni per anziani - n.186/2021

Plan de Vivienda de Barcelona 2008-2016, Comune di Barcellona, maggio 2009

Proposta progettuale per il complesso ATC a Torino. Residenze universitarie e residenze per anziani (Tesi di Laurea) di

Riccardo Vaccaneo A.A. 2019/2020, Politecnico di Torino, Corso di Laurea Magistrale in Architettura per il progetto sostenibile



Articoli su riviste online

Villaggio Montedomini: a Firenze il primo condominio sociale over 65, di Ilaria Romano su Spazio 50. Il portale degli over, 12/09/2022

Fare spazio ai desideri in Rsa, di Redazione su VITA, 17/04/2023

Residenze sanitarie assistenziali, serve un modello sostenibile per lo sviluppo del settore, di Redazione su VITA, 24/01/2019

L'anziano ieri e oggi: verso una definizione, di Chiara Gallione su UPO Aging Project Università del Piemonte Orientale, 19/10/2020

Dove abiteranno gli anziani lo decide il mercato, di Sarah Gainsforth su L'Essenziale, 12/04/2023

Residenze per anziani e Senior housing: due segmenti di mercato, due target di utenza, di Nomisma, su www.nomisma.it 03/11/2020

Il senior housing in Italia: numeri e prospettive dei modelli residenziali per la terza età, di Nomisma, su www.nomisma.it 17/01/2020

Una popolazione che invecchia, di Istat su www.istat.it

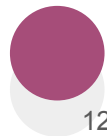
Le strutture per anziani dopo la pandemia e in attesa del PNRR, di Fabio Bonetta su I luoghi della cura rivista online Network Non Autosufficienza (NNA), 18/02/2022

Articoli su riviste online

Case a misura di anziani: più fondi al senior housing, di Paola Perotti su Il Sole 24 ore, 8/01/2019

Si chiamano «Longennials» e il Real Estate ancora li ignora, di Evelina Marchesini su Il Sole 24 ore, 15/06/2022

La “vivienda dotacional”: residenze sociali con servizi a Barcellona. Alloggi integrati per anziani. Come funziona il modello Barcellona, di F. Cocco, R. Pibiri su Abitare e Anziani informa, 2016



Sitografia

<https://www.regione.toscana.it/residenze-sanitarie-assistenziali>

<https://www.regione.toscana.it/osservatoriosocialeregionale/attivit /condizione-abitativa>

<https://www.regione.toscana.it/osservatoriosocialeregionale>

<https://www.fondazionecasalucca.it/portfolio/cohousing/>

<https://www.vivismart.org/senior-housing/>

<https://www.facebook.com/vivismart.org>

<https://fondazionecrfirenze.it/villaggio-montedomini-al-via-i-lavori-in-autunno/>

<http://www.rossiprodi.it/?p=6848>

<https://www.toscanaoggi.it/Toscana/Anziani-a-Firenze-nascera-il-Villaggio-Montedomini>

<https://www.comune.pisa.it/it/ufficio/operazione-hope>

<https://www.comune.pisa.it/it/ufficio/progetto-innovazione-urbana-piu-4-i-passi-nel-futuro>

<https://www.comune.pisa.it/it/ufficio/assegnazione-alloggi-erp>

<https://www.pisatoday.it/cronaca/inaugurazione-piazza-i-passi-pisa.html>

<https://www.pisatoday.it/cronaca/consegna-nuove-case-popolari-anziani-i-passi-pisa-gennaio-2023.html>

<https://www.epicentro.iss.it/passi-argento/info/info>

<https://seniorhousingitalia.it/cose-il-senior-housing/spazi-e-attivit />

<https://seniorhousingitalia.it/cose-il-senior-housing/>

Sitografia

<https://www.abitaretoscana.it/>

<https://www.ancescao.it/>

<https://badacare.com/senior-housing/>

<https://appartamenti.korian.it/servizi/>

<https://www.acrhdaily.cr/>

<https://www.pour-les-personnes-agees.gouv.fr/>

<https://www.ageuk.org.uk/>

Appendice

Riferimenti a politiche di condivisione abitativa per anziani all'interno delle normative regionali - Piano sociale o sociosanitario

TOSCANA - Piano sanitario sociale integrato toscano 2018-2020

Destinatari E. Dedicato agli anziani. (Pag.129)

Nuovi ruoli e nuovi bisogni. “...Garanzia di percorsi innovativi per la residenzialità, in particolare stimolando il silver cohousing, con le sue declinazioni di rigenerazione urbana di edifici pubblici, mettendo in atto ovunque una programmazione congrua di offerte residenziali “modulari” grazie alla cooperazione tra i soggetti istituzionali (Società della Salute o Zone distretto) e i gestori, garantendo maggiore appropriatezza nell’utilizzo dei posti letto.” (Pag. 131)

Focus 3 Dedicato alla salute mentale. (pag. 167)

“...L’introduzione della metodologia del “budget di salute” quale strumento attraverso cui promuovere la partecipazione degli utenti alla definizione del proprio percorso di cura a supporto dell’integrazione degli interventi sanitari e sociali individuati nei progetti individuali personalizzati e riferiti anche all’abitare supportato, anche tramite il cohousing e il social housing, e all’inclusione lavorativa per favorire un’autonomia sociale accettabile.” (Pag. 168)

Valutazione degli effetti attesi (pag. 233)

“...Modelli abitativi nuovi (come il cohousing) e procedure di realizzazione e di accesso basate sulla partecipazione dei destinatari (come l’autorecupero e l’autocostruzione) possono efficacemente integrare l’offerta convenzionale, così come la realizzazione di alloggi temporanei può svolgere un ruolo decisivo nella prevenzione di situazioni di grave disagio socio-abitativo. Si aumentano così le possibilità di accesso all’alloggio, favorendo maggiore coesione sociale.” (pag 238)

LOMBARDIA - Piano socio-sanitario integrato lombardo 2019-2024

Percorsi del paziente dall'ospedale al territorio. (pag.22)

“...Una nuova politica abitativa per la popolazione anziana e per le persone con disabilità promuovendo soluzioni abitative di Cohousing/Housing, che siano dotate delle più moderne e avanzate tecnologie domotiche (casa intelligente) per renderle pienamente fruibili a persone che vivono anche sole e possono avere compromissioni funzionali. Possono essere sperimentate queste nuove soluzioni abitative, peraltro già presenti sul territorio regionale, anche all'interno di modelli organizzativi in cui si integra una pluralità di offerta (ad esempio servizi residenziali, diurni, domiciliari, ambulatoriali) con capacità di assicurare risposte diversificate di carattere sociale e sociosanitario ed offrire soluzioni di “abitare protetto” mediante anche l'uso della domotica. Anche in questo settore la libertà di scelta si coniuga con un potenziamento delle varietà di soluzioni possibili adeguatamente interconnesse”. (pag.e 25/26)

UMBRIA - Piano Sociale Regionale 2017-2019

5.5 Le politiche per le persone anziane (pag.181)

5.5.3 Dimensioni operative (pag.183)

“...Occorre configurare servizi - Di prossimità e mutualità che possano sostenere la famiglia con anziani o l'anziano solo nella scelta di continuare a vivere nella propria casa e nel proprio tessuto sociale. - È necessario porre particolare attenzione a interventi mirati al sostegno dell'abitare al fine di incrementare la disponibilità di alloggi sociali e servizi abitativi, sperimentando anche modelli innovativi quali, a titolo esemplificativo: housing e cohousing sociale, servizi di assistenza alla persona, lavanderia, pasti ecc.” (pag 183)

I. Innovazione. (pag. 88)

Cohousing (pag.91)

La questione dell'abitare è uno dei fattori su cui si basa l'inclusione sociale. La situazione abitativa è di primaria importanza nella costruzione di percorsi di benessere delle comunità. In questo settore il co-housing rappresenta una linea innovativa di intervento che il Piano sociale intende attivare nel prossimo triennio. I co-housing sono composti da abitazioni private corredate da spazi e servizi comuni, progettati e realizzati, fin dalla concezione del progetto, in collaborazione con i loro futuri fruitori. Le strutture di co-housing combinano infatti l'autonomia dell'abitazione privata (che garantisce la libertà e la riservatezza dei singoli e delle famiglie) con i vantaggi di servizi, risorse e ambienti condivisi, sia interni che esterni.

L'esperienza ha messo in evidenza i molti aspetti positivi del co-housing, sia dal punto di vista microsociale che da quello macrosociale. Si tratta di soluzioni abitative che:

- in un contesto di progressiva riduzione della numerosità dei nuclei familiari e di aumento delle famiglie monopersonali contribuiscono a contrastare e ridurre la solitudine, soprattutto delle persone anziane;
- promuovono rapporti basati sul rispetto e la comunicazione consapevole, relazioni di buon vicinato, condivisione, mutuo aiuto e responsabilità sociale;
- favoriscono le relazioni tra pari e intergenerazionali, la conciliazione del lavoro con le responsabilità familiari, l'inclusione sociale e la protezione comunitaria dei soggetti più deboli (bambini, anziani, persone con disabilità);
- favoriscono la ripresa dei percorsi di autonomia abitativa delle donne vittime di violenza le quali, a seguito di dimissioni dalle case rifugio, non sempre possono fare rientro nella propria abitazione;
- migliorano la sostenibilità ambientale ed economica, mediante la generazione di economie di scala, la riduzione degli sprechi, il risparmio energetico, il recupero e riuso di beni pubblici e privati, l'autoproduzione di beni e servizi;
- promuovono l'auto-organizzazione, la mutua collaborazione, la cittadinanza attiva e la partecipazione alla vita civica;

LAZIO - Piano sociale regionale *Prendersi cura, un bene comune 2019*

- favoriscono l'adozione di misure al miglioramento dell'abitabilità, della salute, della sicurezza e dell'accessibilità dell'abitare, anche mediante la riduzione delle barriere architettoniche e culturali;
- promuovono l'etica dei beni comuni e generano un diffuso benessere personale e collettivo;
- contribuiscono a rivitalizzare il territorio, generando una migliore qualità della vita e lo sviluppo di relazioni positive tra gli abitanti.

In questo contesto, tenendo conto delle migliori esperienze realizzate nel Lazio e in altre regioni, il Piano sociale prevede, anche attraverso la predisposizione di specifici bandi, la sperimentazione di diverse forme di co-housing, non necessariamente alternative tra loro, tra cui il co-housing intergenerazionale, il co-housing di paese e il co-housing agricolo-montano. Forme sperimentali di co-housing possono essere individuate anche attraverso la collaborazione tra le associazioni di volontariato e gli enti locali sulla base delle singole realtà e dei bisogni che emergono dai rispettivi territori.

Cohousing intergenerazionale

Sono ormai numerose le esperienze di co-housing intergenerazionali realizzate in diversi contesti geografici e sociali. (...) La Regione intende sostenere e incentivare nuove azioni sperimentali di cohousing intergenerazionale, anche con l'obiettivo di fornire maggiori opportunità di socialità e di convivenza alle persone anziane, che allunghino il loro tempo di autosufficienza, allontanando così la prospettiva dell'accoglienza in strutture residenziali. (...) L'offerta abitativa dovrà prevedere adeguati spazi di privacy, aspetto spesso fortemente compromesso nella generalità delle strutture residenziali. La creazione di questa filiera innovativa di co-housing sociale, mentre riduce i costi, in particolare per il ricorso alle assistenti familiari personali, va ad arginare in modo sostanziale il fenomeno dell'isolamento e della fragilità dell'anziano, generando nello stesso tempo benefici concreti per le persone più giovani, dal punto di vista economico, operativo e relazionale. La coabitazione potrà favorire infatti anche lo sviluppo di relazioni tra pari, generando, ad esempio, nuove possibilità di co-working e di co-production tra i giovani.

Cohousing di paese

Sono numerosi nel Lazio i piccoli comuni e i borghi che si stanno spopolando, con il rischio di una vera e propria “desertificazione antropica”. Spesso in questi paesi sono rimaste poche famiglie, molte delle quali composte da anziani che vivono soli, con molte case vuote ed edifici pubblici vuoti o sottoutilizzati spesso soggetti a totale deterioramento e/o abbandono. Il co-housing di paese prevede di inserire una componente di nuovi residenti in questi piccoli centri abitati, che comunque hanno mantenuto ancora un proprio tessuto vitale. (...) In questo modo potrebbe essere coniugato il desiderio delle persone anziane di continuare (o andare) ad abitare in luoghi gradevoli e interessanti, a misura d'uomo, in un contesto ricco di relazioni interpersonali e socialmente attivo. (...) La realizzazione di progetti di questa natura risponderebbe anche al bisogno di inclusione sociale e di incontro tra generazioni, valorizzando il dialogo e lo scambio culturale tra narrazione e tradizione da una parte e senso di responsabilità e progettualità dall'altra.

MOLISE - Progetto di legge regionale n. 92 (12 ottobre 2019), «Norme in materia di co-housing a tutela delle persone anziane»

Relazione del proponente

“...Il presente progetto di legge, che non prevede oneri finanziari per la Regione Molise, si propone lo scopo di aiutare le persone anziane molisane a trovare un inquilino o più inquilini "fidati" con cui dividere le spese, farsi compagnia e affrontare le difficoltà della vita quotidiana.

Questo progetto di legge è composto da 6 articoli:

- l'articolo 1 definisce l'oggetto e le finalità;
- l'articolo 2 contiene le definizioni;
- l'articolo 3 definisce i compiti e le funzioni delle organizzazioni intermediarie;
- l'articolo 4 disciplina la regolamentazione del rapporto di cohousing;
- l'articolo 5 contiene la norma finanziaria;
- l'articolo 6 disciplina l'entrata in vigore della legge.

MOLISE - Progetto di legge regionale n. 92 (12 ottobre 2019), «Norme in materia di co-housing a tutela delle persone anziane»

Art.2 - Definizione

1. "cobousing" una forma di convivenza in cui una persona decide di ospitare all'interno della propria abitazione altre persone, anche di età diverse, per dividere con queste le spese quotidiane e farsi compagnia;
2. "soggetto ospitante" è la persona proprietaria di un'abitazione che mette a disposizione la stessa per ospitare altre persone, anche di età diverse, per dividere con queste le spese quotidiane e farsi compagnia;
3. "soggetto ospitato" è la persona che viene ospitata all'interno dell'abitazione del soggetto ospitante;
4. "organizzazione intermediaria" è l'organizzazione di volontariato che mette in contatto il soggetto ospitante e il soggetto ospitato al fine di instaurare un rapporto di cohousing.

(...)

MOLISE - Legge Regionale 2 Maggio 1990, n°21 Interventi in favore delle persone anziane

Art.

1

Finalità

1. La Regione Molise, in attuazione dell'art. 6, quinto comma, dello Statuto, nell'ambito di misure tendenti a realizzare un integrato sistema di sicurezza sociale, promuove, con la presente legge, l'istituzione, lo sviluppo e la qualificazione di servizi al fine di assicurare alle persone anziane, mediante la prevenzione e la rimozione di situazioni di bisogno e di emarginazione anche inespresse, dignitose condizioni di vita, nonché la permanenza nell'ambito familiare e sociale.

2. Per la realizzazione degli obiettivi della presente legge, si utilizzano prioritariamente i servizi sociali esistenti, coordinati e integrati nel territorio con i servizi sanitari di base, secondo modalità che garantiscono la libertà e la dignità personale ed assicurino eguaglianza di trattamento riconoscendo alle persone, per i problemi che le coinvolgono direttamente, congrue possibilità di scelta di servizi, di strutture e di prestazioni.

3. La Regione in particolare:

- promuove ed agevola la trasformazione dei servizi esistenti in favore degli anziani ed il loro adeguamento a forme d'assistenza aperta;
- promuove indagini, studi e rilevazioni sistematiche sulla condizione e sui problemi delle persone anziane;
- promuove e sostiene iniziative dirette a rivalutare la persona anziana nel contesto familiare e sociale ed a prevenirne le alterazioni psicofisiche;
- promuove e realizza, nell'ambito dei piani per la istruzione professionale, la formazione e l'aggiornamento professionale del personale da impegnare o impegnato nei servizi in favore degli anziani;
- promuove interventi di edilizia abitativa a favore degli anziani;
- promuove forme di sostegno nei confronti di cooperative costituite prevalentemente da anziani sia per la loro utilizzazione in attività sociali sia per favorire la trasmissione della loro professionalità nelle attività produttive.

MOLISE - Legge Regionale 2 Maggio 1990, n°21 Interventi in favore delle persone anziane

Art. 13 Comunità alloggio

1. La comunità alloggio è un complesso di appartamenti minimi dotati di servizi generali interni.
2. Le comunità alloggio sono destinate ad ospitare un ristretto numero di soggetti totalmente o parzialmente autosufficienti, i quali non hanno la possibilità di vivere autonomamente presso il proprio nucleo familiare né possono essere affidati a famiglie o comunità di tipo familiare.
3. Le comunità alloggio sono insediate in strutture abitative ubicate in zone che consentono l'agevole accesso ai servizi ricreativi, culturali e socio sanitari presenti nel territorio.
4. Al fine di favorire l'inserimento degli utenti, la struttura deve essere funzionale e priva di barriere architettoniche.
5. Le comunità alloggio gestiscono autonomamente la propria vita comunitaria, ma non sono provviste d'autonomi servizi sanitari e sociali al fine di assicurare adeguata assistenza ai propri ospiti.
6. La progettazione e la realizzazione delle comunità alloggio è affidata ai Comuni, che possono avvalersi degli I.A.C.P. competenti per territorio.
7. Per la realizzazione di comunità alloggio i Comuni potranno anche acquistare o locare unità abitative di immobili privati residenziali, con preferenza per quelli siti nei centri storici, o in subordine; in zone ampiamente dotate di servizi.
8. I sussidi tecnici e le attrezzature, se trattasi di beni durevoli, possono essere forniti e messi a disposizione degli utenti a titolo di comodato.

ABRUZZO - LEGGE REGIONALE 9 GIUGNO 2016 N. 16 Promozione e valorizzazione dell'invecchiamento attivo

Art.1

(...)

La Regione riconosce e valorizza il ruolo delle persone anziane nella comunità e ne promuove la partecipazione alla vita sociale, civile, economica e culturale, favorendo la costruzione di percorsi per l'autonomia e il benessere nell'ambito dei propri abituali contesti di vita; valorizza altresì le esperienze formative, cognitive, professionali e umane conseguite dalle persone anziane nel corso della vita, nonché il loro patrimonio di relazioni personali. 2. A tal fine, la Regione promuove e sostiene politiche a favore degli anziani, volte a favorire un percorso di invecchiamento attivo atto a valorizzarne il portato di esperienze e conoscenze, visto quale importante risorsa per l'intero contesto sociale.

(...)

Art. 7

(...)

La Regione promuove azioni per lo sviluppo di programmi di edilizia sociale mirati a favorire l'inclusione abitativa delle persone anziane e di misure atte a favorirne l'accoglienza in **microresidenze, gruppi appartamento e condomini solidali**.

BASILICATA - Delibera di Giunta n°194 del 9 marzo 2017

Oggetto: Art.10. comma 1 lettera i) della LR n.4/2007. Approvazione definitiva del Manuale per l'autorizzazione dei servizi e delle strutture pubbliche e private che svolgono attività socio-assistenziali e socio-educative dopo il parere n.1872/C della IV Commissione Consiliare Permanente.

(...)

M3.2 Servizi residenziali e semiresidenziali a bassa, media o alta densità assistenziale

M3.2.1 Appartamento diffuso

L'appartamento diffuso è una struttura residenziale destinata ad anziani autosufficienti a prevalente accoglienza alberghiera costituita da un insieme di alloggi, di piccola dimensione e di varia tipologia, dotati di servizi collettivi e degli accessori necessari per consentire una vita autonoma. Ha caratteristiche funzionali ed organizzative orientate al modello comunitario e garantisce attività a sostegno dell'autonomia individuale e sociale.

E' una struttura a bassa intensità assistenziale, consistente in un nucleo di convivenza a carattere familiare per anziani autosufficienti che necessitano di una vita comunitaria e di reciproca solidarietà. Sono erogate prestazioni e servizi alberghieri inclusivi della somministrazione pasti, attività di supporto nell'espletamento delle funzioni e delle attività quotidiane, attività a sostegno dell'autonomia individuale e sociale, attività assistenziali e sanitarie a bassa soglia (monitoraggio dei parametri di base, iniezioni, ecc.) erogate da personale qualificato.

BASILICATA - Delibera di Giunta n°194 del 9 marzo 2017

Ricettività

il numero massimo di ospiti è pari a 20 (venti).

Requisiti organizzativi

Le figure professionali previste sono: un coordinatore responsabile della struttura, che assicuri una presenza di almeno 18 ore settimanali, un assistente sociale che garantisca la presenza programmata per fasce orarie di almeno 12 ore settimanali, di altri operatori sociali per le attività di socializzazione ed animazione che garantiscano la presenza programmata, di operatori dell'assistenza e di personale ausiliario nel numero di almeno 1 per 10 ospiti e per un minimo di 5 ore giornaliere.

Requisiti strutturali

La ricettività dell'appartamento diffuso deve essere organizzata in modo da favorire la vita comunitaria. Gli spazi devono essere adeguatamente arredati e dimensionati in relazione ai bisogni degli ospiti accolti. Il nucleo abitativo deve essere composto da un minimo di 3 alloggi contigui, che costituiscono unità abitative autonome all'interno della stessa struttura, adeguatamente arredati e dimensionati in relazione ai bisogni degli ospiti accolti e 1 presidio sanitario condiviso.

Le stanze e i servizi collettivi devono essere dotati d'impianto di condizionamento d'aria.

BASILICATA - Delibera di Giunta n°194 del 9 marzo 2017

L'unità abitativa minima è costituita da:

- superficie netta esclusi i servizi igienici compresa tra un minimo di mq. 20 per una persona; Ogni appartamento deve contenere:
- camere da letto singole con uno spazio notte individuale o doppie, con uno spazio complessivamente non inferiore a mq. 16 per due posti letto;
- ogni stanza da letto deve essere dotata di un servizio igienico attrezzato per l'igiene quotidiana completa degli ospiti, dotato di campanello di allarme.

La struttura deve comprendere: una sala pranzo e cucina attrezzata, uno spazio destinato alle attività giornaliere ed al tempo libero, una linea telefonica abilitata a disposizione degli ospiti, un servizio igienico doppio, distinto per uomini e donne, ad uso collettivo, opportunamente attrezzato ed un servizio igienico riservato per il personale, condizionatori d'aria in tutti gli ambienti utilizzati dagli ospiti.

Non devono essere presenti barriere architettoniche per l'accesso e la mobilità interna alla struttura ma la distribuzione interna degli spazi deve permettere facilità di movimento e di circolazione.

PUGLIA - Legge Regionale n. 31 del 5 luglio 2019; “Promozione della cultura dell’abitare sociale”

Deliberazione di giunta regionale n. 2235, 28 novembre 2019, «Legge Regionale 5 luglio 2019, n. 31 – Promozione della cultura dell’abitare sociale. Criteri di riparto e modalità di assegnazione delle risorse per il finanziamento di progetti pilota di coabitazione sociale

(...)

Richiamata la Legge Regionale n. 31 del 5 luglio 2019;

Premesso:

che negli anni più recenti si è affermata la necessità di promuovere politiche familiari differenti rispetto al classico sistema socio-assistenziale, passando così dai servizi destinati alla persona a quelli operanti sulla comunità locale nel suo complesso;

che dalla condizione economica-finanziaria del territorio sono emerse nuove problematiche tra cui l’impoverimento del ceto medio, dovuto a eventi che minano gli equilibri familiari, con il conseguente aumento di persone in condizione di fragilità, quali:

- coppie di anziani soli che vivono sempre più esperienze di esclusione sociale;
- nuclei familiari con persone disabili che se aiutati e sostenuti potrebbero esprimere le proprie potenzialità ed evitare fenomeni di marginalità sociale;
- nuclei monogenitoriali con bambini, sempre più in crescita, per i quali è maggiore il rischio di cadere in povertà;
- persone singole in età avanzata;

VENETO - Delibera Giunta Regionale n°1426 del 6 agosto 2013

Delibera Giunta Regionale n°1426 del 6 agosto 2013

Progetto sperimentale di housing e co-housing sociale a favore di famiglie in situazione di disagio soprattutto con figli minori e di nuclei famigliari composti da persone anziane sole ed autosufficienti a rischio di isolamento e marginalità sociale.

(...)

Lo scopo del presente provvedimento è di definire una specifica sperimentazione di housing e/o co-housing sociale in risposta ai moderni indirizzi di interventi sociali e di individuare i possibili soggetti attuatori. Vengono quindi definiti i criteri richiesti dalla sperimentazione e quelli per la valutazione delle progettualità presentate da soggetti no profit che abbiano la forma giuridica di cooperative sociali e con particolare capacità di realizzazione e di sostenibilità di programmi per un arco di tempo almeno quinquennale.

Allegato C alla Dgr n. 1462 del 06 agosto 2013

Progetto Sperimentale di cohousing a favore di famiglie in situazione temporanea di disagio e di persone anziane sole ed autosufficienti a rischio di isolamento e marginalità sociale.

“Se io campassi altri novantanove anni, mi basterebbero appena per rincorrere questo sogno, quest’idea, questa cosa: la città!”

Giovanni **Michelucci**

Fiesole, Giugno 2023

