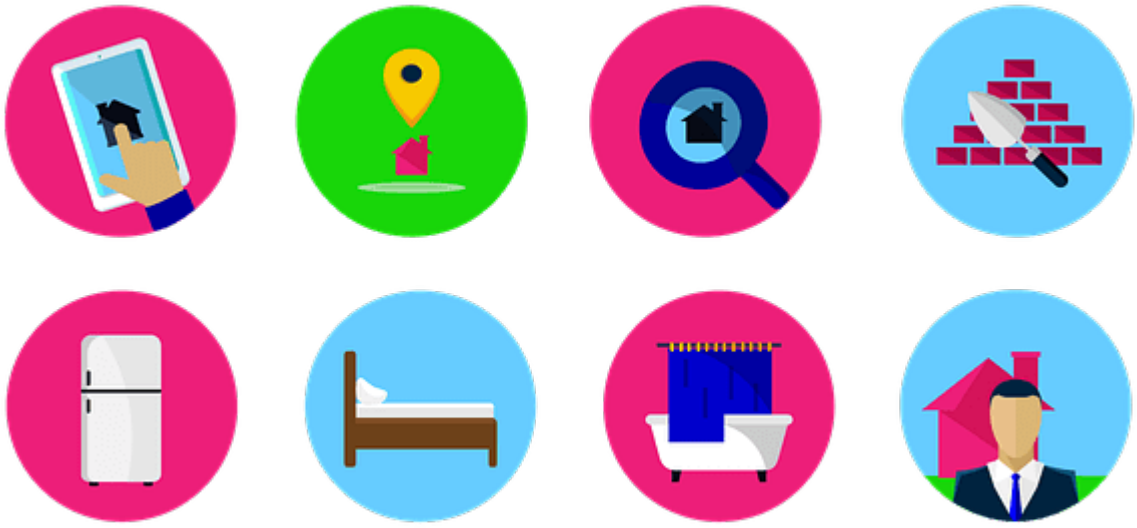
Co Housing e Social Housing: un modello abitativo contro il caro affitti e l’aumento dei tassi dei mutui per l’acquisto di abitazioni private

Co housing e Social housing. Fra gli operatori del mercato immobiliare va affermandosi in modo sempre più frequente l’utilizzo della definizione “GENERAZIONE AFFITTO” per indicare una tipologia di persone, solitamente giovani sotto i 35 anni, con basso reddito disponibile e contratti di lavoro a termine, ai quali non risulterà mai possibile l’accesso al credito bancario per l’acquisto di una abitazione, secondo le attuali condizioni del mercato immobiliare, finendo per prendere in affitto monolocali in centro città oppure alloggi più grandi in zone periferiche, con una spesa media mensile di circa euro 800,00.



Co-housing: un’alternativa abitativa per millennials e famiglie

Secondo le stime tale definizione dovrebbe interessare circa 1/3 dei c.d. “millenials” e le medesime condizioni possono riguardare famiglie monoparentali, monoreddito o anziani. Una risposta a questa prospettiva di disagio abitativo, pare essere rappresentata dal modello abitativo del COHOUSING, inteso come complesso residenziale composto da abitazioni private e spazi dedicati all’uso collettivo, come ad esempio i locali cucina, la sala TV o la stanza dei giochi dei bambini, la lavanderia, la libreria o il giardino.

Diversi progetti di cohousing nati in Danimarca negli anni 60 e successivamente anche in Francia, Olanda e Germania hanno dimostrato come la precarietà abitativa possa essere superata mediante lo sviluppo di pratiche di “abitare condiviso” in grado di favorire la socialità tra le persone, la sostenibilità ambientale ed il risparmio energetico, secondo

la logica della “comunità abitativa”.

Co-abitazione: scopri i benefici e le opportunità dell’abitare condiviso

Secondo l’interpretazione fornita in ambito giudiziario, inoltre, tale soluzione abitativa mira senz’altro a scopi meritevoli di tutela da parte dell’ordinamento, poiché il “*modello coabitativo segue essenzialmente le direttrici dell’incoraggiamento della socialità, dell’aiuto reciproco, dei rapporti di buon vicinato, della riduzione della complessità della vita, della sua migliore organizzazione con conseguente diminuzione dello stress, della riduzione dei costi di gestione delle attività quotidiane. L’esperienza è caratterizzata da un alto livello di condivisione delle scelte, da legami di collaborazione e socialità, dalla condivisione di molti spazi e servizi.*” (T.A.R. Lazio sezione seconda bis, sentenza n. 1286 del 3 febbraio 2022).

Al fine di incrementare l’offerta di alloggi di edilizia residenziale sociale, con la destinazione di residenze pubbliche a soggetti in condizioni di estremo disagio, in Italia è previsto nei prossimi anni un aumento degli stanziamenti di risorse per fondi specifici per i soggetti che intendano esercitare un obbligo di riscatto dell’abitazione entro un arco temporale definito, ad un prezzo già convenuto e rispetto ai quali i canoni già versati possano valere in acconto sul prezzo.

La promozione di soluzioni abitative collaborative prevederà anche agevolazioni fiscali in favore dei soggetti che realizzeranno nelle loro proprietà progetti aventi finalità di natura sociale, anche a “a termine”.

Evoluzione del Co housing: prospettive di crescita nel mercato immobiliare e ruolo dei soggetti privati

Avuto riguardo alle evoluzioni del cohousing già registrate in altri paesi europei, come nel caso di Germania, Austria e Regno Unito, l'intervento pubblico su tali progetti si dovrebbe poi progressivamente ridurre in favore di soggetti privati, anche aventi scopo di lucro, per cui lo sviluppo di tale modello abitativo rappresenterà un'alternativa alla tradizione compravendita immobiliare con contestuale stipula di mutuo bancario, specie quando sarà prevista una forma di garanzia pubblica o prestiti a tassi agevolati per i soggetti privati promotori del progetto.

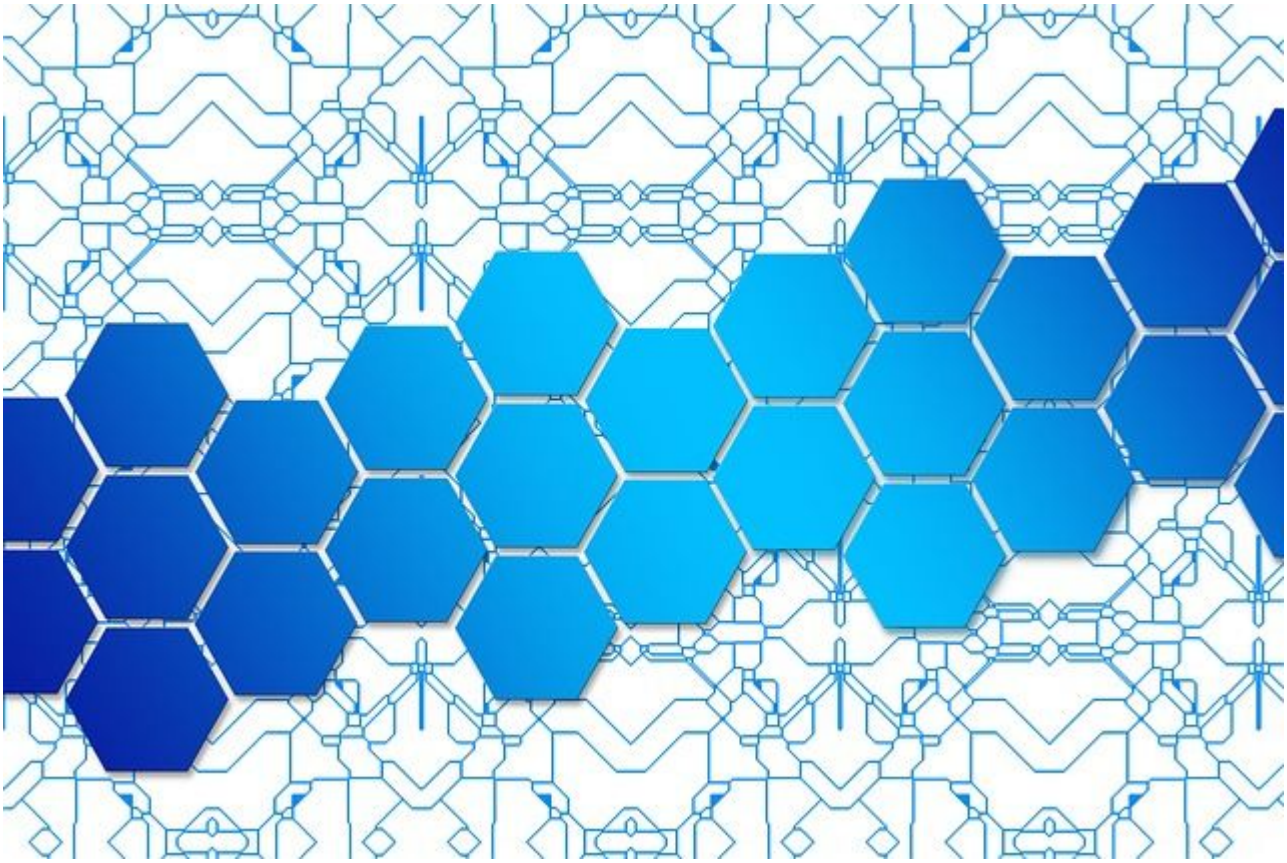
Dall'insieme di tali fattori, gli analisti traggono previsioni

che indicano il modello abitativo del cohousing come uno di quelli che avrà maggiore diffusione nel medio –lungo termine del mercato immobiliare, per cui la coesione fra i membri risulta un elemento portante per la corretta gestione della quotidianità condivisa e delle scelte specifiche per la proprietà.

Organizzazione e regolamentazione del cohousing: accordi e processi per una convivenza armoniosa

Ne consegue che per una puntuale adozione dei modelli organizzativi del cohousing, i partecipanti dovranno preliminarmente occuparsi di approntare una serie di accordi volti alla regolamentazione delle modalità operative con cui giungere all' acquisizione della proprietà ad alla successiva organizzazione della struttura.

In termini contrattuali, occorrerà quindi la predisposizione di un accordo di partecipazione al cohousing, ove le parti fisseranno i principi condivisi del modello abitativo prescelto e delle iniziative di sviluppo sociale che si intendono promuovere: l'insieme dei valori e delle prospettive collaborazionistiche che dovranno ispirare il cohousing intesi come "vision" e "mission", andranno quindi ad integrare il tratto distintivo del modello abitativo ed il piano operativo di integrazione sociale che si vuole realizzare, integrato dalla disciplina degli accordi interpersonali fra i partecipanti, volti alla individuazione degli spazi comuni ed esclusivi.



Accordi di partecipazione

In termini contrattuali, occorrerà quindi la predisposizione di un accordo di partecipazione al cohousing, ove le parti fisseranno i principi condivisi del modello abitativo prescelto e delle iniziative di sviluppo sociale che si intendono promuovere: l'insieme dei valori e delle prospettive collaborazionistiche che dovranno ispirare il cohousing intesi come "vision" e "mission", andranno quindi ad integrare il tratto distintivo del modello abitativo ed il piano operativo di integrazione sociale che si vuole realizzare, integrato dalla disciplina degli accordi interpersonali fra i partecipanti, volti alla individuazione degli spazi comuni ed esclusivi. I processi decisori dell'assemblea dei membri del cohousing, l' ammissione degli interessati e/o l'espulsione dal cohousing, ii trasferimento dei diritti a terzi, oltre che tutti gli altri processi organizzativi che possono condurre alla realizzazione del cohounsing potranno invece essere disciplinati in apposito regolamento.

Progetto sociale e cambio di destinazione d’uso: le possibilità del co housing e dell’housing sociale

Le peculiarità del progetto sociale previsto dai cohousers, infatti, possono anche consentire il cambio di destinazione d’uso di fabbricati urbani, come nel caso di asili nido privati dismessi dagli enti proprietari.

Una volta individuato l’immobile oggetto di possibile offerta d’acquisto, i membri dovranno quindi prevedere inizialmente la distribuzione degli spazi individuali rispetto a quelli di fruizione comune, secondo logiche di indipendenza e interdipendenza, sia se previsti in favore dei cohousers sia nel caso in cui i destinatari dell’iniziativa sociale rappresentata dalla “mission” individuata preliminarmente si rivolga a soggetti esterni, come nel caso del c.d. “cohousing per anziani autosufficienti” o del “cohousing per studenti”.

Lo sviluppo della progettazione, l’incarico all’esecuzione dei lavori e la decisione in ordine ai singoli budget di spesa riguardanti specifici interventi sull’immobile potranno invece essere oggetto di separati eventuali accordi fra cohousers nell’ambito delle riunioni tra membri o della persona giuridica che potrà essere utilizzata per lo sviluppo del progetto residenziale o anche solo per la gestione dell’appalto.

In modo paradigmatico rispetto al modello del cohousing, in Italia si stanno gradatamente sviluppando progetti di “Housing sociale”, con marcata vocazione di sostegno nei confronti di persone in situazione di difficoltà temporanea.

Co housing innovativi: dalla custodia dei figli alla protezione degli animali, esempi di progetti sociali

In questo senso, alcuni di progetti di cohounsig significativi interessano i padri separati o divorziati, titolari di reddito che non risulti però sufficiente ad adeguati standard abitativi: in questo quindi, i cohousers, nell'ottica della salvaguardia del diritto di visita genitoriale, hanno allestito camere indipendenti ove i padri possano ospitare con i figli nei giorni previsti e secondo una logica di temporaneità.

A Bari, di recente, Poste Italiane ha concesso in comodato d'uso gratuito un appartamento per la realizzazione di un cohousing per donne e minori vittime di violenza.

A Piacenza è stato realizzato un cohousing dove gli spazi, sia d'uso esclusivo che comune, debbono studiati appositamente per il confort degli animali da compagnia, in cui le unità residenziali siano tutte dotate di apposito giardino protetto utilizzabile liberamente dal proprio animale, oltre agli spazi comuni ed altri servizi. Negli accordi interpersonali tra cohousers è regolata anche la possibilità per tutti i cohousers di accogliere l'animale in caso di decesso o ricovero del proprietario.

In provincia di Treviso è stata costituita una comunità residenziale per famiglie con figli affetti da autismo, che offre ai piccoli cohousers laboratori per lo sviluppo di aree di indipendenza degli stessi, oltre a pet terapy e orto terapia.

Il tema dell'abitare sociale, data l'eterogeneità degli ambiti di applicazione cui può prestarsi rappresenterà quindi

senz’altro un capitolo sempre più rilevante anche nel settore dell’edilizia privata ed infatti sono già stati avviati programmi di investimento per soluzioni di cohousing che possano rendere sostenibili per chiunque i costi di una abitazione.

Avv. Luigi Serafini

Dipartimento Immobiliare di A.L. Assistenza Legale

Co Housing e Social Housing: un modello abitativo contro il caro affitti e l’aumento dei tassi dei mutui per l’acquisto di abitazioni private.

Hanno parlato di noi

CORRIERE DELLA SERA

la Repubblica

Il Sole 24 ORE

il Giornale

ItaliaOggi

Libero Quotidiano.it

fanpage.it

PANORAMA

TGCOM24

TG5

Rai News 24

Rai 1

Rai 2

Rai 3

Rai Radio 1

CORRIERE DELLA SERA

la Repubblica

Il Sole 24 ORE

il Giornale

ItaliaOggi

Libero Quotidiano.it

fanpage.it

Contattaci

- Orari

Lunedì – Venerdì: 9.00 – 13.00 / 14.30 – 19.00

Lunedì – Venerdì:
9.00 – 13.00 / 14.30 – 19.00

- Email

info@alassistenzalegale.it

- Telefono

+39 02 5450823

Chiamaci
Contattaci
□
□
□
□
□ Ho letto e accetto i termini dell'Informativa sulla Privacy
Invia