

# Silver Cohousing: l'abitare condiviso per gli over 65

di Gianni Giroto e Sandro Polci – *Silver cohousing* è un neologismo che l'Arch. Sandro Polci ha coniato per progettare e identificare la condivisione abitativa tra persone autosufficienti in età matura.

Il Silver cohousing è:

- L'abitare condiviso ma con le funzioni essenziali in autonomia (camera da letto, bagno, living) per ogni anziano;
- Una leva per la rigenerazione urbana e il rilancio dell'“industria edilizia buona” attraverso piccole opere diffuse di riqualificazione ecosostenibile degli immobili residenziali (soprattutto i condomini urbani degli anni 1950/'90);
- La qualità di vita, ovvero si risparmia fino al 30% dei costi di vita, maggiore sicurezza personale, migliore assistenza alla persona anziana e socialità diffusa, attraverso il superamento della solitudine e del “barbonismo domestico”;
- Con la condivisione di abitazioni ristrutturate, disponibilità di alloggi liberati per nuova domanda sociale non soddisfatta o inespressa.

## Premessa

Il tema dell'abitare in Italia non è così statico come solitamente descritto, perlomeno se lo consideriamo secondo un ampio lasso temporale. Se consideriamo infatti quanto edificato, anche e soprattutto di residenziale, dal secondo dopoguerra, abbiamo a disposizione case per far fronte a un incremento istantaneo della popolazione che potrebbe essere addirittura superiore al 30%! Non è un dato così scontato considerando i ripari di fortuna, le coabitazioni forzate

della ruralità e le abitazioni urbane da "Existenzminimum" della prima metà del xx secolo.

Abbiamo dunque dato una risposta quantitativa – anche se in parte abusiva, inappropriata o idrogeologicamente pericolosa – ma l'abbiamo data. Qualitativamente chiaroscurale perché per il Belpaese significa anche: 7,2 milioni di edifici costruiti prima del 1971 e 2,6 milioni catalogati in mediocri o pessimo stato di conservazione (Cresme).

Ma è interessante anche valutare l'onerosità dell'abitare per le famiglie con l'incidenza dei costi abitativi crescere costantemente e pesantemente (fin oltre il 30% del reddito familiare, tanto che molti cittadini hanno difficoltà a pagare bollette, affitti o rate di mutuo, circa un terzo vive in spazi danneggiati o non adeguatamente riscaldati mentre il "sentiment" negativo tra tutte le famiglie arriva a ben oltre la metà riguardo la pesantezza di tali oneri.

Occorre intervenire innanzitutto utilizzando il patrimonio esistente e non realizzandone di nuovo perché, oltre le precise e pressanti motivazioni ambientali, lo sprawl e la crescita a dismisura delle aree urbane è un costo insostenibile di infrastrutture, manutenzioni, energia e servizi necessari per il funzionamento.

Poi perché contenere le dimensioni degli aggregati urbani può generare maggiore qualità, pulizia ed efficienza delle funzioni locali e, di conseguenza, maggiore coesione sociale e sicurezza. E' poi dimostrato che ambiti ristretti ad isolati o piccoli quartieri sanno darsi regole gestionali migliori oltre, naturalmente, a praticare una migliore forma di sussidiarietà che si esprime anche nel volontariato organizzato, con beneficio per le famiglie, anche riguardo la tassazione locale.

L'obiettivo è dunque azzerare il consumo di suolo e incentivare da subito, anche fiscalmente, la rigenerazione

urbana e l'edilizia di qualità, costruire sul costruito puntando su risparmio energetico, sicurezza e qualità.

Tra le misure tentate da alcune amministrazioni locali, per mettere in efficienza subito il patrimonio disponibile va segnalata la cessione – a famiglie in graduatoria o emergenze impellenti – patrimonio non in perfetto stato, che necessita di manutenzione ordinaria o straordinaria. La riqualificazione degli immobili in disuso, assegnati, sarà a cura dei cittadini che li abiteranno. Sta inoltre prendendo piede il “Temporary use” ovvero l'uso temporaneo di strutture esistenti e generalmente abbandonate, per funzioni compatibili. Si pensi ad esempio a vecchie scuole, opifici, strutture produttive di dimensioni appropriate, che possono divenire alloggi temporanei, di emergenza e non, o spazi espositivi e didattici, coworking per artigiani e artisti secondo nuove tendenze di ibridazione con studi professionali e progettuali.

Un capitolo relevantissimo riguarda il “Silver cohousing”, che affronta le conseguenze dell'invecchiamento della popolazione sulle finanze pubbliche e sulla protezione sociale, promuovendo l'invecchiamento attivo e la solidarietà tra generazioni. Sono infatti 12 milioni gli anziani e oltre un milione di questi vive solo in una abitazione di proprietà. Siamo nella paradossale situazione in cui abitazioni per benestanti sono abitate da indigenti. Il cohousing è dunque la condivisione residenziale tra persone mature autosufficienti che, razionalizzando l'uso del patrimonio immobiliare esistente – pur nella autonomia delle funzioni principali – possono risparmiare fino al 30% della pensione, lasciando libere decine di migliaia di abitazioni da destinare all'housing sociale ( cfr “Condivisione residenziale, il silver cohousing per la qualità urbana e sociale in terza età”, Sandro Polci, Carocci Editore).

## **Per punti**

- Nel 2030 vi saranno circa 2 miliardi di anziani nel

mondo. In Italia, negli ultimi 40 anni, gli over 65 sono passati dal 9,5% della popolazione al 20,3%: oltre 12 milioni;

- Nel medesimo lasso di tempo la popolazione italiana è aumentata del 20%, mentre la popolazione anziana del 155%! E' prossima la generazione che vedrà un anziano ogni 3 abitanti!

- "Esemplificando: in futuro 20 genitori che vivono più a lungo non potranno, economicamente e socialmente, sostituire 11 figli che non nascono più, se non ridefinendo lo scenario complessivo: lavorare più a lungo, lavorare meglio, lavorare gioiosamente e con i necessari ausili" con la competenza e la presenza intellettuale: sono queste le vere capacità da preservare attentamente;

- Come? Rimanendo vigili, vitali, curiosi e... sbugiardando il pensiero sommo di Cicerone, che definiva la vecchiaia stessa quale malattia!"

- Guardando al futuro – ecosostenibile e biodiversificato – insieme alla augurabile green economy, occorre guardare ad altre forme "sharing", di condivisione. Così la "Silver economy", l'economia dei capelli grigi, va alla moltitudine dei meno garantiti "che vivono con oneri crescenti in alloggi spesso fatiscenti e subiscono la solitudine strisciante del tramonto della famiglia patriarcale, che sembra consegnare ognuno di noi alla pura, afona solitudine dell'età matura."

Da qui l'attenzione al "Cohousing", la condivisione di spazi e funzioni residenziali di nuova concezione in complessi immobiliari attrezzati, spesso in aree di espansione edilizia. Un tema assai di moda, viste le innovative applicazioni sperimentate, soprattutto all'estero. Ma non nel nostro Belpaese, piagato da una prevaricazione edilizia senza fine. Qui non occorrono nuove costruzioni ma rigenerare il già esistente. Come? Abbattendo e riedificando edifici con

modalità sostenibili, rinaturalizzando e riorganizzando gli spazi urbani e rifuggendo da nuovi disordini urbanistici.

Ma ove mancasse la forza imprenditoriale e le ingenti risorse economiche necessarie per progetti residenziali sostitutivi di rigenerazione urbana – che in ogni caso richiedono tempi lunghi – va razionalizzato l'esistente favorendo forme di condivisione immobiliare, soprattutto a fronte di appartamenti esistenti di grande dimensione. Si chiede un diverso ma non destabilizzante cambiamento di cultura dell'abitare: nel secondo dopo guerra si desiderava raggiungere la disponibilità di un vano per abitante, memori di quando la coabitazione costringeva famiglie intere in una sola stanza. Ma oggi, ampiamente superati i due vani per cittadino, come ottimizzare l'uso del patrimonio esistente? Come sottrarsi ai mali molteplici (e costosi) della solitudine?

Un giorno di ospedalizzazione (spesso mosso anche dalla solitudine) costa alla comunità più di un mese della pensione media sociale riconosciuta a un cittadino.

Da qui ha mosso l'indagine che ho inizialmente realizzato tra le attività "no profit" della Gianfranco Imperatori Onlus, per ricordare un amico che si è dedicato agli anziani, e che cerca di proporre una soluzione a suo modo elementare: considerare il bene immobiliare esistente come un bene razionalizzabile, parzialmente da condividere e da saper destinare alla migliore utilizzazione, acquisendone benefici significativi: innalzare fino al 30% in più la capacità di acquisto di una pensione modesta, godere di una assistenza attiva da parte del servizio sociale, vivere nella piena autonomia dei propri spazi essenziali per la privacy (camera, bagno, living, ecc.), evitare le onerose ospedalizzazioni, di comodo e non sempre di necessità, ritornando a socializzare, non più schiacciati da una diffidente autonomia dell'abitare.

*Ma vediamo in 3 semplici tabelle.*

## **1. La condizione abitativa degli over 75**

Il 32,7% (2,3 milioni) vive solo e in proprietà

Nel 61,2% dei casi posseggono un'abitazione con oltre 4 vani in abitazioni spesso malandate

- Le case dove vivono famiglie con almeno un anziano con più di 65 anni sono state costruite nel 48% dei casi prima del 1961 e circa il 27% prima del 1945;
- Case ante 1945 sono in condizioni mediocri o pessime nel 32,9% dei casi;
- Nel 27% dei casi queste case non hanno un vero e proprio impianto di riscaldamento • nel 37% dei casi queste case sono prive di ascensore.

## **2. La condizione sociale dei pensionati**

5,3 milioni (9% del totale naz.) con meno di 1000 euro al mese e con 65 e più anni.

Il numero di anziani con pensioni inferiori a 500 euro al mese è di 1,35 milioni.

80% della pensione per casa, bollette, spesa.

Casa ed energia: quasi il 50% del totale.

Un anziano con € 575 (media delle pensioni al di sotto di 1.000 euro):

- €275 spese di affitto/mutuo, bollette energetiche e altre utenze
- (€ 9,20 dì)
- €122 generi alimentari e bevande (€4,1 al dì)
- €41 trasporti e com. (€1,3 al dì)
- €28 servizi e sanità
- €32 spese per la casa (€1 dì)
- €21 tempo libero e istruz. (€ 0,70)
- €40 altre spese (1,3 dì)

## **3. "Liberazione di risorse" per ogni nucleo di**

## **condivisione**


- 352 euro al mese a nucleo per nuclei di 2 persone
- fino a 1.028 euro al mese per un nucleo di 4 persone
- riduzione dell'ospedalizzazione

Conseguenze a livello nazionale:

- reimmette nel mercato da 100mila a 200mila alloggi (cioè fino a 8/10% del target) oggi occupati da un anziano solo
- reimmettere nel mercato da 60mila a 120mila alloggi di grande dimensione (e avviare politiche diffuse di social housing)

a livello di grandi città metropolitane:

- reimmettere nel mercato da 17mila (5% del target) a 34mila alloggi (10% del target) oggi occupati da un anziano solo;
- reimmettere nel mercato da 10mila (5% del target) a 20mila alloggi (10% del target) di grandi dimensioni oggi occupati da un anziano solo.

	<p><b>SILVER CO HOUSING</b>  <b>2 PERSONE ANZIANE</b></p> <p><b>Pensione mensile disponibile:</b>  <b>575 euro x 2 = 1.150 euro</b></p> <p><i>fonte: ns. elaborazione e simulazione su dati Istat</i></p>		
<p><b>Distribuzione della spesa</b></p>	<p><b>Spesa in euro/mese procapite ante risparmio</b></p>	<p><b>% risparmio attivabile dal cohousing</b></p>	<p><b>Risparmio mensile procapite</b></p>
Abitazione ed energia	275	50%	138
Alimentari e bevande	122	10%	12
Trasporti e comunicazione	41	20%	8
Altre spese	40	25%	10
Arredamenti	32	25%	8
Servizi e spese sanitarie	28	0%	0
Tempo libero e istruzione	21	0%	0
Abbigliamento e calzature	16	0%	0
<b>Risparmio mensile attivabile procapite</b>			<b>176 euro</b>
<b>% risparmio attivabile</b>			<b>30,6%</b>
<b>Risparmio mensile complessivo del nucleo</b>			<b>352 euro</b>

## Per concludere

- Si alimentano entrate IVA sui consumi generati fino a € 200 milioni
- Si incrementa la capacità di spesa degli anziani fino all'equivalente del 30% delle pensioni;
- Si libera la popolazione anziana dai problemi della solitudine, dell'isolamento e dell'esclusione sociale, con l'anziano che continua a vivere nel proprio alloggio o nel proprio quartiere, anche attivando forme di



animazione e assistenza (sussidiarietà e terzo settore contro esclusione sociale);

- Si utilizza al meglio il patrimonio immobiliare con investimenti contenuti (incentivazione delle ristrutturazioni, fondi comunali con rotazione degli investimenti);
- Si liberano alloggi da reimmettere nell'offerta di social housing; si favorisce una residenzialità attiva e un invecchiamento sereno, promuovendo forme di assistenza domiciliare meglio organizzate e in grado di recuperare risorse al sistema pubblico di gestione della sanità grazie ai risparmi generati dalle minori ospedalizzazioni.

*“Silver cohousing” è il neologismo creato dall’arch. Sandro Polci, autore del presente draft, breve sintesi di pubblicazioni e studi compiuti in oltre 10 anni di attività.*

## **L’AUTORE –**

---

Sandro Polci – Architetto, partner Cresme Consulting (trasformazioni urbane e del territorio), Presidenza del Comitato Scientifico di Legambiente, Consulenze scientifico “SM Gianfranco Imperatori Onlus”, Promotore Fondazione Symbola, svolge attività di ricerca, insegnamento e progettazione partecipata. Nella vita ama camminare e dirige “European Festival Vie Francigene, Cammini, Ways, Chemins” giunto alla 8° edizione con oltre 500 eventi annuali.

Tra le numerose pubblicazioni: *“Condivisione residenziale, il silver cohousing per la qualità urbana e sociale in terza età”* Carocci editore.