il giornale dell'ARCHITETTURA.com
MAGAZINE LIBERO E INDIPENDENTE SULLE CULTURE DEL PROGETTO E DELLA CITTÀ



Dal distanziamento alla ricongiunzione sociale: un ecobonus per il cohousing

Dal distanziamento alla ricongiunzione sociale: un ecobonus per il cohousing

La pandemia ha portato una vera separazione sociale e generazionale. Ma ha generato inediti episodi di collaborazione che possono portare a nuove comunità

LEGGI GLI ALTRI CONTRIBUTI DELL'INCHIESTA "LE CASE E LA CITTA' AI TEMPI DEL CORONAVIRUS"

Il **distanziamento** fisico imposto dal Covid-19, impropriamente chiamato distanziamento sociale, ha **assunto con il tempo il suo reale significato di separazione** sociale e generazionale, contrapponendo garantiti e precari, occupati e disoccupati, abili e disabili, vecchi e giovani, bambini e adulti.

La pandemia ha cancellato ogni ipocrisia linguistica: archiviata la parola "anziani", i vecchi sono chiamati vecchi, sono apparsi deboli e vulnerabili, da chiudere in casa a tempo indeterminato secondo alcuni, vittime prescelte dal virus che ha imperversato nelle Residenze

sanitarie assistenziali (RSA) e nelle case di riposo. “Questo vecchietto dove lo metto” cantava Domenico Modugno, quando la trasformazione industriale del Paese aveva smembrato la famiglia patriarcale contadina e fatto esplodere soprattutto nelle grandi aree urbane il problema della sopravvivenza e cura degli anziani. Negli ultimi anni in Italia si è registrato il fenomeno della **proliferazione delle badanti** che non ha altra spiegazione se non quella che ognuno si deve arrangiare per conto proprio in assenza di un welfare efficace.
La pandemia ha svelato a tutti ciò che molti già sapevano: **le RSA e le case di riposo non sono la soluzione ma il problema**. Lo hanno capito da tempo alcuni Paesi come la **Danimarca**, che fin dal 1986 ha proibito la costruzione di nuovi istituti per anziani con la conseguenza che i posti letto si sono ridotti da 36.000 a 8.000 tra il 1996 e il 2010, mentre i posti letto in soluzioni abitative sono passati da 22.000 a 71.000. Soluzioni abitative che si configurano in vario modo, dalla casa famiglia al condomino nel quale ciascuno vive nel suo piccolo appartamento e usufruisce di servizi comuni. Ma quasi sempre anche le nuove soluzioni abitative sono caratterizzate da una netta prevalenza di persone anziane escluse dalla vita reale.

La pandemia e una riflessione su nuove soluzioni di coabitazione

L’esperienza della pandemia può aiutare a riflettere sull’argomento, ideare nuove politiche abitative che tengano conto della condizione degli anziani. I giornali ci informano del **pensiero di archistar** che avanzano ipotesi di realizzazione di nuove abitazioni che rispondono più alle loro personali ansie che ai bisogni reali delle persone: **l’idea di attrezzare ogni appartamento con dotazioni ospedaliere è quantomeno bizzarra**; l’idea di costruire nuovi edifici con un piano destinato a servizi sanitari anti pandemie e all’educazione digitale è una rivisitazione dell’idea lecorbuseriana del piano servizi dell’Unité d’habitation, un’utopia sociale che abbiamo rivisto naufragare al Corviale a Roma.
Nelle condizioni attuali il progetto di un nuovo modo di abitare non può più scaturire dalla mano demiurgica dell’architetto. È invece il risultato di un processo di natura complessa, che si nutre di un continuo scambio con l’ambiente esterno, partecipato e interdisciplinare, il cui esito dipende dalla capacità dei soggetti coinvolti di auto-organizzarsi. La sperimentazione di nuovi modelli abitativi **non dovrebbe comportare ulteriore consumo di suolo** e l’esperienza della pandemia suggerisce soluzioni che riguardano il patrimonio abitativo

esistente.

Il lockdown e le piccole comunità condominiali

Se rivediamo le fasi del lockdown, dopo le manifestazioni condominiali di esorcismo collettivo con canti e inni patriottici, **la fase più dura di isolamento ha registrato numerosi episodi di inedita socializzazione, di aiuto reciproco**, di condivisione nell'accudire i bambini, di assistenza spontanea ad anziani malati e soli, di lezioni gratuite di alfabetizzazione informatica e di doposcuola, di occasioni di lettura collettiva. Sono emerse attitudini e competenze di anziani ancora abili: cuochi e idraulici, insegnanti e artisti, architetti e ingegneri che si sono messi a disposizione di piccole comunità condominiali. Molte persone di diversa estrazione sociale sono state protagoniste di episodi di collaborazione e reciprocità che hanno coinvolto diverse generazioni e che sono tipici del cohousing.
Il cohousing non ha avuto molta fortuna nel nostro Paese per almeno due motivi: da un lato la mancanza di concrete politiche di sostegno da parte dello Stato e dall'altro i limiti di processi di aggregazione dei soci che hanno visto attiva in prevalenza una singola generazione, quella formata da giovani coppie con figli. La pandemia ha invece svelato che grandi opportunità di cohousing si annidano all'interno di condomini capaci di esprimere interessi comuni che coinvolgono tutte le generazioni. Le riunioni condominiali raramente inducono a pensare a qualcosa che vada al di là del proprio particolare, ma quando si accenna a un progetto fuori dall'ordinario, che stimola l'immaginazione, che prevede vantaggi di ampio respiro, emergono i caratteri distintivi di una comunità.

Un fondo speciale per il cohousing

Sulla base di queste considerazioni **si ritiene che il Governo e le Regioni dovrebbero istituire un fondo speciale di finanziamento a favore di condomini e a unità di vicinato per la realizzazione di iniziative di cohousing nei complessi abitativi esistenti**. Per le aree interne e i borghi che cercano motivi validi per attrarre nuovi residenti, i requisiti per accedere al finanziamento potrebbero essere formulati tenendo in considerazione la specificità dei luoghi e la capacità di creare nuove aggregazioni sociali intergenerazionali.
Nessuna nuova costruzione, ma rigenerazione del patrimonio immobiliare esistente ancorata a processi di rigenerazione sociale. Si potrebbe prevedere da parte dello Stato

un finanziamento diretto con una quota a fondo perduto o indiretto, con vantaggi fiscali simili all'ecobonus per la ristrutturazione edilizia finalizzata al risparmio energetico. La documentazione richiesta dovrebbe riguardare sia il progetto architettonico di riuso con l'indicazione degli spazi comuni da realizzare, sia un piano di gestione approvato dall'assemblea condominiale. I vantaggi che si potrebbero ottenere avrebbero un doppio valore perché unirebbero fattori economici e sociali: risparmi su sanità e welfare, meno solitudine, meno ospizi e badanti, nuove relazioni di vicinato.

Nel cohousing si possono realizzare nuovi percorsi di conoscenza grazie alla trasmissione dei saperi tra generazioni; ci si può sottrarre, almeno in parte, al consumismo di massa che divide la società in categorie di consumatori per fasce di età sempre più ristrette, creando miti e differenti culture identitarie fondate sul desiderio di distinguersi dagli altri anziché cercare di capirli.

In una visione organica dello sviluppo sostenibile non è possibile scindere la sostenibilità ambientale dalla sostenibilità sociale: a un ecobonus per la rigenerazione del patrimonio materiale dovrebbe corrispondere un ecobonus per la rigenerazione del patrimonio sociale.

Autore

Mario Spada

Laureato in Architettura nel 1971 presso il Politecnico di Torino ha svolto lavori di progettazione nel campo dell'edilizia scolastica. È stato docente e coordinatore di cantieri scuola presso il CEFME (Centro Formazione Maestranze Edili di Roma). In qualità di esperto del Ministero degli Esteri ha rimodulato in loco programmi di formazione e sviluppo in Angola e Mozambico. Tra il 1998 e il 2001 è stato direttore dell'USPEL (Ufficio Speciale Partecipazione e Laboratori di quartiere) del Comune di Roma, incaricato di promuovere l'urbanistica partecipata e l'Agenda 21 locale. Tra il 2001 e il 2007 è stato direttore della Unità Organizzativa 4 (Sviluppo locale sostenibile partecipato) del Dipartimento XIX (Sviluppo e recupero delle periferie). Dal 2011 al 2023 ha coordinato la Biennale dello spazio pubblico. È autore del libro "Roma barocca in punta di penna" (Iacobelli, 2025) e del libro "La città intelligente" (Iacobelli, 2026).