

Patrimonio immobiliare pubblico e servizi urbani. Scenari di riuso e gestione per una rinnovata offerta abitativa.

Mara Ladu

Dipartimento di Ingegneria Civile, Ambientale e Architettura – DICAAR, Università degli Studi di Cagliari
mara.ladu@unica.it

Martina Ferraro

Dipartimento di Ingegneria Civile, Ambientale e Architettura – DICAAR, Università degli Studi di Cagliari
ferrarom96@gmail.com

Ginevra Balletto

Dipartimento di Ingegneria Civile, Ambientale e Architettura – DICAAR, Università degli Studi di Cagliari
balletto@unica.it

Received: March 2023 / Accepted: July 2023 | © 2023 Author(s).
This article is published with Creative Commons license CC BY-SA 4.0 Firenze University Press.
DOI: 110.36253/contest-14588

1. Introduzione

Gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico sono temi al centro delle agende politiche dei governi impegnati a promuovere modelli di sviluppo sostenibile di città e territori (Gaeta e Savoldi, 2013; Rigamonti, 2015; Ladu, 2022a; Richiedei e Pezzagno, 2022).

In Italia, dove l'asset pubblico rappresenta una componente significativa, sia in termini quantitativi che qualitativi (MEF, 2021), l'efficace gestione dei beni appartenenti allo Stato e agli altri Enti territoriali appare fondamentale per rispondere alle nuove esigenze della società contemporanea e, quindi, alle prerogative del buon andamento degli enti pubblici (Boriani e Scaramozzino, 2013; Ladu, 2020; Camerin e Gastaldi, 2023).

Da decenni la questione è diventata ancora più incalzante soprattutto alla

Public real estate management is an important issue at the core of the main government policies, especially in Italy, where public properties represent a significant component of the existing city. This issue has progressively become a priority problem due to the complex development processes, including the phenomenon of shrinking cities, which generates an overabundance of urban voids. This condition requires a comprehensive commitment of public bodies, civil society and the private sector to reuse the built environment thus responding to the needs of contemporary society. Within this framework, the present study proposes a comparative approach to analyze cohousing experiences in Italy and to evaluate

to what extent these projects affect the determination of the living conditions of the populations, in line with the equitable and sustainable well-being indicators (Bes), introduced in Italy to evaluate and monitor economic, social and environmental progress.

luce dei processi di dismissione e potenziale abbandono di un cospicuo numero di beni (Falanga et al., 2013; Campagnoli, 2019), tra cui:

- le dinamiche di sviluppo e di crescita urbana che già sul finire del XX secolo hanno determinato la chiusura di importanti servizi pubblici e attività produttive localizzate nella città antica o nei suoi margini (ferrovie, fabbriche, mattatoi, opifici, ospedali, carceri, caserme, università), per essere trasferite e potenziate in aree più marginali, adatte ad ospitare strutture all'avanguardia e tecnologicamente avanzate;
- l'assetto geopolitico stabilito a seguito dei conflitti bellici del Novecento, assieme alle notevoli trasformazioni delle forme e delle tecnologie di guerra, che hanno comportato un progressivo indebolimento del sistema militare nelle città e un ridimensionamento

degli spazi legati alla difesa (Camerin et al., 2021);

- la digitalizzazione della Pubblica Amministrazione (PA) e la conseguente riduzione degli spazi necessari allo svolgimento delle funzioni, all'interno del più generale obiettivo di ridurre la spesa pubblica, che ha richiesto una razionalizzazione degli spazi in uso dalla PA finalizzati all'abbattimento dei costi di gestione;
- lo stesso fenomeno dello shrinking (Calace e Rana, 2022) - ovvero della contrazione demografica e urbana - specialmente nelle regioni del Mezzogiorno, da tempo investite da un significativo declino demografico (Salone, 2013), e la contestuale sovrabbondanza di vuoti urbani generata non solo dal ridimensionamento dei servizi pubblici ma anche dell'abbandono di un consistente patrimonio di edilizia residenziale che, specie nelle aree urbane meno attrattive del Paese, risulta di difficile collocazione sul mercato immobiliare (Rusci, 2021).

Sono tutti segni di un profondo cambiamento che investe la contemporaneità nel processo di transizione ecologica, energetica e digitale, e che richiama organismi pubblici, società civile e

soggetti privati a restituire nuova funzionalità al costruito (Ladu et al., 2020; Piscopo, 2021) per contrastare modelli insediativi insostenibili (persistente consumo di suolo e riduzione della densità abitativa a fronte del declino della popolazione) (Caselli et al., 2019) che hanno lacerato il Paese esponendo a molteplici rischi il territorio, il paesaggio, le popolazioni (Lanzani, 2015) e rispondere, piuttosto a fabbisogni e nuove sfide imposte dai cambiamenti climatici e dalla recente emergenza pandemica (Cutini, 2021; Balletto et al., 2022b), in chiave sostenibile e circolare. In questo senso, il riuso di beni di proprietà pubblica o di uso pubblico e, più in generale, della città esistente, si rivela estremamente funzionale al miglioramento dell'offerta e dell'organizzazione dei servizi urbani per costruire una città più equa che superi la dicotomia centro-periferia (Balletto et al., 2022a).

Un tema da sempre di grande centralità e con forti ricadute sociali è il fabbisogno abitativo, che non riguarda solo quelle fasce di popolazione in condizione di povertà ma anche una componente che manifesta difficoltà per sopraggiunte condizioni di instabilità economica, fragilità e vulnerabilità sociale, fra cui gli studenti universitari fuori sede, anche alla luce del caro affitti. L'incremento dei canoni, spesso aumentati ben più del costo della vita, appare oggi una delle principali emergenze da affrontare, specialmente nelle città di medio-

grande dimensione e a vocazione turistica, dove si afferma con sempre maggiore incisività il mercato degli affitti brevi, a fronte di una strutturale scarsa offerta del residenziale in locazione (Morri, 2023).

La questione del riuso del patrimonio edilizio esistente per rispondere al bisogno abitativo è un tema caro alla disciplina urbanistica. Le prime proposte in questo senso si fanno risalire agli anni '60 e '70, in pieno clima riformista, e hanno trovato applicazione nel PEEP per il centro storico di Bologna (1973). Oggi, la disponibilità di un consistente patrimonio di edifici pubblici, unita all'aumento delle persone in stato di povertà consente di riformulare la proposta con la finalità di garantire quel "diritto alla città" che secondo Lefebvre (1970) «si presenta come forma superiore dei diritti, come diritto alla libertà, all'individualizzazione nella socializzazione, all'habitat e all'abitare» (Lefebvre, 1970).

In Italia, l'housing sociale, in quanto servizio di interesse economico generale, è stato riconosciuto come standard urbanistico aggiuntivo da assicurare mediante cessione gratuita di aree o di alloggi sulla base delle modalità stabilite dalle normative regionali (De Matteis et al., 2014).

Il "Programma innovativo per la qualità dell'abitare (PinQuA)" (Rapporto PinQuA, 2022), ossia l'investimento 2.3 della misura 5 del PNRR (Inclusione e Coesione) promosso dal

Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibili. (MIMS) (PNRR, Homepage), riconosce priorità al tema dell'abitare. Con una dotazione complessiva di 2,8 Miliardi di euro, questo importante investimento nel Social housing si articola in due principali linee di intervento da realizzarsi senza consumo di nuovo suolo: la prima è finalizzata alla riqualificazione e aumento dell'housing sociale, ristrutturazione e rigenerazione della qualità urbana, miglioramento dell'accessibilità e della sicurezza, mitigazione della carenza abitativa e aumento della qualità ambientale, utilizzo di modelli e strumenti innovativi per la gestione, l'inclusione e il benessere urbano; la seconda a interventi sull'edilizia residenziale pubblica ad alto impatto strategico sul territorio nazionale. Si tratta di una misura fondamentale di fronte all'aumento di "nuovi poveri" e all'incremento delle richieste di alloggi, che in Italia ha trovato una progressiva risposta nel quadro delle politiche regionali (Pennestri et al., 2022) e locali e nell'ambito di iniziative promosse da nuovi attori locali (Ladu, 2022b). Sono diverse le sperimentazioni sulle forme dell'abitare riconducibili all'edilizia sociale (social housing) e quelli fondati sui principi della coabitazione (cohousing) (Di Francesco, 2019). All'interno di questo quadro, l'obiettivo dello studio è quello di sviluppare un metodo per analizzare, secondo un approccio comparativo, le principali esperienze di cohousing in ambito

italiano e per valutare in che misura queste incidano nel determinare le condizioni di vita delle popolazioni, sulla base del set di indicatori del Benessere Equo e Sostenibile (Bes) (ISTAT, 2023) attraverso i quali è possibile valutare e monitorare il progresso della società non solo dal punto di vista economico, ma anche sotto l'aspetto sociale e ambientale.

Dopo aver introdotto il tema, il contributo si sofferma sull'evoluzione dei servizi urbani (paragrafo 2), con particolare riferimento alle rinnovate forme dell'abitare (2.1), sviluppa un metodo per la costruzione di una matrice di comparazione e per valutare l'incidenza dei progetti di cohousing nel determinare le condizioni di benessere della popolazione (paragrafo 4) e ne propone una prima applicazione a tre casi studi selezionati in ambito italiano (paragrafo 4). Infine, le autrici discutono i risultati della ricerca e si soffermano sui futuri sviluppi (paragrafo 5).

2. Servizi urbani, evoluzione e prospettive

All'indomani della fine della pandemia si lavora per valorizzare la socialità urbana su cui si fondano i servizi fisici strettamente connessi con la residenza e le urbanizzazioni secondarie introdotte in Italia con la legge fondamentale dell'urbanistica (1942), che hanno ispirato le normative regionali, sia a statuto ordinario, sia a statuto speciale, come pure le successive evoluzioni con la definizione degli standard (DI

1444/68) ancora oggi vigenti. I servizi connessi alla residenza, inoltre, e le urbanizzazioni secondarie, a loro volta si fondano sulla prossimità, ovvero sul principio secondo il quale tutto ciò che serve e di cui si ha bisogno quotidianamente deve essere raggiungibile in 15-20 minuti a piedi dalla residenza. In altri termini, a partire dal secondo dopoguerra e sino ai primi anni '80, la prossimità spaziale fisica ha permesso la generazione e/o il consolidarsi di una prossimità di relazioni di vicinato-quartiere, che ha caratterizzato la vita nelle città, in Italia in particolare. Non è un caso se i rapporti sociali, la cura reciproca e la valorizzazione dei beni comuni costituiscono il principale esito della città della prossimità, fondamento dell'organica urbanistica, dove il vicinato è il cuore delle relazioni tra l'abitare e i servizi capillari oggetto di attento urban-design.

Nella città contemporanea che si è progressivamente dilatata nel territorio, assumendo dimensioni metropolitane (Balletto et al., 2020), i motivi di spostamento diventano sempre più articolati e complessi a causa dell'introduzione di nuovi stili di vita che vedono il motivo del viaggio non solo per lavoro e studio, ma anche per shopping e tempo libero.

Contestualmente, il termine ibrido è entrato nella pianificazione urbana, per descrivere spazi e architetture urbane. L'ibridizzazione

urbana assume un ruolo determinante solo verso la fine del XIX secolo, con la crescita delle città metropolitane, ovvero il momento in cui la densità della città richiede la sovrapposizione di funzioni per garantire la crescita urbana. Se quindi in passato alle diverse funzioni o servizi poteva essere in genere univocamente associato un determinato spazio e viceversa, nel presente sfuma la separazione spaziale tra di essi. Infatti, sempre più spesso funzioni diverse coesistono in uno stesso spazio.

A ciò si aggiunge che l'esperienza post-moderna sposta la ibridizzazione promuovendo nuove modalità di interpretazione dello spazio che travalica la dimensione fisica urbana nella dimensione digitale. Infatti, al rinnovamento dei servizi fisici - tangibili, si associa la crescente moltitudine di servizi digitali - intangibili (*Digital service: Homebank, Shopping online, Fascicolo Sanitario, SPID, DAD, ecc.*) che, con la crisi sanitaria, hanno dimostrato di essere fondamentali per garantire la continuità dei servizi ed il dialogo con cittadini e imprese. Servizi tradizionalmente urbani trovano sempre più spazio nell'ambiente digitale per dare risposte ai nuovi bisogni della sempre più complesse comunità urbane (abitanti, residenti, city users), sebbene la fornitura di servizi da remoti e individuali ibridi la componente fisica della socializzazione che storicamente aveva caratterizzato i servizi urbani.

Secondo l'indice DESI 2021- *Digital Economy and Society Index* (EC, 2022), l'Italia si colloca al 18° posto fra i 27 Stati membri dell'UE, salendo di due posizioni rispetto al 2021. In questo senso si inseriscono importanti capitoli di spesa del PNRR finalizzati a ottenere ulteriore diffusione e miglioramento della *performance* dei servizi digitali. La transizione digitale urbana si diffonde a partire dal paradigma della *smart city* che, passando dalle grandi città ai piccoli centri e ai territori a bassissima densità abitativa, approda alla *Smart Region* (Matern et al., 2020), che promuove sinergie inclusive per rinnovare le politiche dei servizi tra città dense e aree interne a bassa densità. Servizi urbani ibridi, fisici e digitali, possono essere integrati tra loro per garantire maggiore efficienza, sostenibilità e configurare una rinnovata 'prossimità' spaziale-temporale e digitale, che costituisce un aspetto fondamentale nelle nuove analisi di accessibilità dei servizi urbani. In questo senso, il diffondersi delle tecnologie digitali ha forti implicazioni nella concezione fisica dei servizi urbani. Tuttavia, la dematerializzazione dei servizi pubblici, che gradualmente trasmigrano nel web, potenzialmente riducendo la necessità di spazio, determina il progressivo aumento del patrimonio edilizio dismesso che, sebbene generi occasione di inserimento di nuove destinazioni d'uso, alimenta la complessità della gestione del patrimonio pubblico nella

attuale fase di transizione energetica (Balletto et al., 2022b).

Con il Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) si intende rinnovare la pianificazione e la progettazione di un sistema di spazi aperti di elevata qualità ecologica e ambientale, multifunzionale - multiservizio, integrato ai sistemi insediativi a scala metropolitana, urbana e di quartiere (Nepa e Bernardini, 2021) per rendere le città più resilienti rispetto ai rischi ambientali, migliorando le prestazioni sia riguardo al necessario adattamento al cambiamento climatico (Murgante et al., 2021), sia relativamente a costruire e/o ripristinare la prossimità dei servizi urbani (fisici e/o digitali). Le pratiche di rigenerazione urbana nel quadro della città circolare agiscono anche nelle reti di connessione lente sul modello della *15 minute city* (Balletto et al., 2021), che svolge un rinnovato ruolo per i servizi di prossimità (assistenza sanitaria, sociale housing, scuole, parchi, uffici ed esercizi commerciali di prima necessità) basati sulla *slow e-mobility* e sul *Design for all* (Persson et al., 2015). All'interno di questo quadro, torna centrale la sperimentazione di modelli di social housing come risposta alla questione abitativa contemporanea che coniuga sostenibilità, socialità e condivisione.

2.1 Nuovi modelli abitativi

La crescente offerta di beni pubblici determinata da una serie di fenomeni che da tempo investe le città in transizione, ha generato una nuova domanda di spazi da parte di diversi soggetti pubblici e, con sempre maggiore frequenza, di attori locali appartenenti alla società civile. Sono numerosi i casi di cittadini che, in forma singola o associata, richiedono alle amministrazioni locali la disponibilità di immobili per usi legati alla dimensione sociale, abitativa e lavorativa (Mangialardo, 2017): giovani e associazioni reclamano spazi per promuovere l'incontro e la socializzazione, per sperimentare nuove forme dell'abitare (co-housing, bad-sharing, foresterie, residenze artistiche, ostelli), per avviare attività di co-working, fab lab e sviluppare start up culturali e sociali. Agli alloggi realizzati attraverso contributi o finanziamenti pubblici e privati per essere affittati con canoni di affitto convenzionato (social housing), si affiancano i complessi residenziali composti da spazi privati e da ampi spazi comuni (cohousing).

Contestualmente, nel nostro paese è in corso da tempo un interessante dibattito sull'aggiornamento degli standard urbanistici Arcidiacono, Viviani, 2016; Renzoni, Tosi, 2016; Marchigiani, Savoldi, 2019; Baioni et. al., 2021), ovvero dei principi che regolano la dotazione minima di servizi pubblici da

garantire in relazione agli abitanti insediati, introdotti nella normativa italiana dal D.M. 1444 del 1968 (Renzoni, 2018). Di fatto, a 50 anni dall'emanazione del D.M., baluardo dell'urbanistica moderna per il progetto della città pubblica (Giaimo, 2019), il mutato quadro sociale, economico e ambientale porta ad aggiornare i contenuti di una legislazione nata per pianificare la città in espansione, e a formulare, piuttosto, nuove regole per la città in contrazione, prevalentemente da rigenerare, nell'ottica di integrare l'approccio quantitativo-fondario con una dimensione qualitativo-prestazionale. Il tutto, nell'attuale quadro della «silver economy», ossia dell'economia dei consumi che caratterizza la popolazione dei 50-65enni, sino agli over 65, che necessita di un determinato sistema di servizi (Brambilla, 2023). Di fatto, dinanzi a una società che invecchia, l'evoluzione dei concetti di standard urbanistico e di welfare urbano, investe anche l'abitare, inteso come servizio.

Il Silver Cohousing, per esempio, è un sistema di coabitazione rivolto agli over 60, principalmente persone pensionate e autosufficienti che decidono di vivere insieme, condividendo le spese. Trova particolare riscontro nelle grandi città, dove il costo della vita è più elevato e il senso di solitudine più accentuato. In queste strutture si paga un canone e, oltre al proprio spazio privato e condiviso, gli utenti possono beneficiare di

una serie di servizi per la persona come spazi destinati al primo soccorso o agli ambulatori medici. Inoltre, essendo generalmente situati in zone centrali, consentono agli anziani di muoversi liberamente e usufruire dei servizi di prossimità.

La sperimentazione di forme dell'abitare in risposta alla domanda di housing sociale nella maggior parte dei paesi europei coinvolge non solo il soggetto pubblico ma anche quello privato, aprendosi quindi a investimenti immobiliari con rendimenti non speculativi ma, piuttosto, più vicini al concetto di finanza "etica" (Corbino, 2022). In questo senso, il soggetto pubblico, in particolare il Comune, non è più il principale e unico attore che pianifica, finanzia e gestisce il servizio, ma diviene sempre più spesso promotore e garante degli interventi, assumendo il ruolo di regia di politiche integrate basate sul partenariato tra pubblico e privato, dove Terzo Settore, Fondazioni bancarie e investitori divengono attori chiave del processo.

Da questo punto di vista, la città di Torino è impegnata da tempo nella definizione di un complesso quadro di "politica per la casa" che hanno diversificato l'offerta mediante la sperimentazione di varie tipologie dell'abitare (Città di Torino.InformaCasa, Homepage): gruppi di coabitazione; residenze collettive; alberghi sociali e residenze temporanee (city users, persone che fanno uso dei servizi

sanitari, culturali e commerciali della città e altri soggetti temporaneamente privi di alloggio); condomini sociali (tipologia rivolta prevalentemente ad anziani, donne vittime di violenza, che spesso necessitano anche dell'accompagnamento sociale); coabitazioni giovanili solidali (comunità di coabitazione, costituite in alloggi di proprietà pubblica che favoriscono autonomia abitativa dei giovani). Coerentemente alle linee programmatiche approvate dalla Regione Piemonte nel 2007, che suddivide gli interventi di Social Housing in due macro-tipologie (residenze temporanee e alloggi individuali destinati alla locazione permanente), il Programma di social housing adottato dalla Città di Torino (deliberazione della Giunta Comunale n. 8 del 11/01/2022) risulta essere costituito da diverse residenze temporanee, realizzate o in corso di realizzazione, gestite da operatori privati (Città di Torino, 2021).

È solo uno dei tanti esempi di buona governance in Italia, che costituiscono un fondamentale supporto al rafforzamento della consapevolezza collettiva e quindi, alla crescente attivazione di progetti di social housing e cohousing su tutto il territorio nazionale.

3. Metodo

A partire da una prima ricognizione delle principali iniziative di social housing avviate in ambito italiano, con particolare riferimento a quelle ascrivibili alla categoria del cohousing (Homers SBrl, Homepage), l'obiettivo del presente studio è quello di definire una matrice di comparazione dei progetti e un metodo di valutazione del livello di incidenza (I) di ciascun progetto in riferimento alla particolare condizione socioeconomica e demografica del contesto territoriale di riferimento, descritta dagli indicatori del Benessere equo e sostenibile (Bes) (ISTAT, 2023).

Gli elementi della matrice di comparazione coincidono con determinate caratteristiche quantitative e qualitative dei progetti, che possono essere così riassunte:

- ID e nome del progetto;
- Localizzazione: Comune, Provincia/Città Metropolitana, Regione.
- Soggetto proprietario della struttura: ente pubblico; soggetto privato; altro.
- Tipologia di intervento: riuso dell'esistente; nuova costruzione.
- Servizio offerto: edilizia economica e popolare, case di riposo, alloggio studenti, silver housing ecc.
- Modello di gestore del servizio: pubblico; pubblico-privato, pubblico-Terzo Settore, altro.
- Fonte del dato.

In definitiva, la matrice mette in luce caratteristiche che consentono di valutare in che misura il riuso del patrimonio immobiliare pubblico (soggetto proprietario e tipologia di intervento) e il contributo della cittadinanza attiva (servizio offerto e modello di gestione) caratterizzino tali iniziative.

Per quanto riguarda il livello di incidenza (I), esso è determinato dal numero di indicatori del Bes (N_i) sui quali si stima che il progetto di cohousing (ID) possa incidere qualitativamente sugli scenari regionali per anno descritti dagli indicatori del Bes, migliorandone i valori attuali.

In particolare, a fronte di un totale di 152 indicatori del Bes (Tab. 1), si considerano i seguenti range di N_i :

Se $1 \leq N_i \leq 10$, l'incidenza (I) = 0,5 (incidenza molto bassa)

Se $11 \leq N_i \leq 20$, l'incidenza (I) = 1 (incidenza bassa)

Se $21 \leq N_i \leq 40$, l'incidenza (I) = 1,5 (incidenza media)

Se $41 \leq N_i \leq 60$, l'incidenza (I) = 2 (incidenza medio-alta)

Se $61 \leq N_i \leq 100$, l'incidenza (I) = 2,5 (incidenza alta)

Se $101 \leq N_i \leq 152$, l'incidenza (I) = 3 (incidenza molto alta)

Modello Matrice di valutazione progetti di cohousing

Tab. 1

Matrice di valutazione di incidenza dei progetti di cohousing		
Domini Bes (d)	Indicatori Bes (i)	Ni_ID
01_Ambiente	22	x/22
02_Benessere economico	11	x/11
03_Benessere soggettivo	4	x/4
04_Innovazione, ricerca e creatività	10	x/10
05_Istruzione e formazione	15	x/15
06_Lavoro e conciliazione dei tempi di vita	17	x/17
07_Paesaggio e patrimonio culturale	11	x/11
08_Politica e istituzioni	10	x/10
09_Qualità dei servizi	16	x/16
10_Relazioni sociali	9	x/9
11_Salute	15	x/15
12_Sicurezza	12	x/12
Tot. (d) = 12	Tot. (i) = 152	Tot. Ni_ID = x/152

In definitiva, al crescere di Ni , cresce il livello di incidenza (I) di ciascun progetto (ID) e, quindi, la sua capacità di rispondere alla particolare condizione del contesto regionale di riferimento.

Mettere in relazione numero e qualità dei progetti di cohousing esaminati con i valori dei diversi indicatori del Bes consente di valutare quali territori possano trovare in queste iniziative una risposta a determinate condizioni socioeconomiche e demografiche e quali, invece, debbano ancora attivare misure capaci di rispondere ad alcune tendenze rilevate.

4. Casi studio

Molte città mettono in atto vari programmi di solidarietà e ospitalità per affrontare problemi sociali come la povertà, la disoccupazione e la mancanza di alloggi, coinvolgendo un mix di

risorse governative, private e organizzazioni no profit per fornire assistenza a coloro che ne hanno bisogno.

Ci sono diverse problematiche riguardanti l'alloggio che potrebbero trovare risposta all'interno di edifici esistenti, inutilizzati o parzialmente utilizzati. Tra queste, si segnala la scarsità di alloggi per gli studenti nelle città universitarie; il deficit di strutture e servizi appropriati per la vita della comunità Silver - considerata l'attuale tendenza demografica che prevede un aumento significativo della popolazione anziana -; l'esperienza della recente pandemia, che ha evidenziato l'importanza di potenziare le opportunità di socializzazione, fondamentali per il benessere psicologico e l'integrazione sociale.

Tra le varie iniziative, quella del Cohousing rappresenta una risposta significativa alle esigenze di natura sociale, economica e

ambientale delle comunità. Infatti, proprio le iniziative realizzate in forma di Social Housing all'interno di edifici pubblici dismessi rappresentano una valida alternativa alla domanda di riuso dell'asset pubblico, in linea con le prerogative dello sviluppo sostenibile e circolare.

La Tabella 3 riporta l'analisi di tre progetti di Cohousing attivi in ambito italiano (ID_01-03), secondo la matrice di comparazione definita dal presente studio (Tab.2):

- Progetto Ospitalità Solidale (Milano, Lombardia)
- Silver House del Moro (Lucca, Toscana)
- Freedom condominio solidale (Empoli, Toscana)

Ospitalità Solidale (ID_01) (Ospitalità Solidale, Homepage) è un progetto di CoHousing promosso dall'Assessorato alla Casa e Demanio del Comune di Milano e realizzato da DAR=CASA Società Cooperativa con Comunità Progetto e Arci Milano. Il progetto offre 24 miniappartamenti interamente ristrutturati e arredati, situati nei quartieri Ponti e Niguarda di Milano, in contesti di edilizia residenziale pubblica; agli appartamenti si aggiungono due spazi a uso diverso, uno per ogni quartiere, destinati a nuovi servizi per la collettività e finalizzati a promuovere la coesione sociale e il reciproco aiuto. Gli appartamenti vengono concessi per periodi rinnovabili da 6 mesi a 2 anni ai giovani tra i 18 e i 30 anni: gli utenti

possono essere studenti, studenti-lavoratori, lavoratori precari con reddito mensile non superiore ai 1500 euro con l'unica esclusione per i giovani assunti a tempo indeterminato. Ai giovani assegnatari, in cambio di un canone calmierato, si chiede di dedicare almeno 10 ore al mese ad attività di vicinato sotto il coordinamento degli enti partner del progetto, in orario da concordare ed in ogni caso compatibile con le attività di lavoro o studio della persona. Il progetto sviluppa attività in risposta ai reali bisogni della popolazione interessando bambini, adulti e anziani nell'ottica della socializzazione e del miglioramento della qualità dell'abitare, anche a supporto di proposte, gruppi e attività già esistenti nei quartieri. Tra le varie attività proposte ci sono spazi gioco/compiti per bambini, creazione di un orto condiviso, cineforum, feste e azioni di cura del quartiere. L'obiettivo è quello di fornire un'abitazione a chi ha poche garanzie per muoversi nel mercato privato dell'alloggio, e allo stesso tempo incentivare azioni di volontariato per la comunità mirate, ad esempio, al contrasto della solitudine degli anziani, al supporto scolastico ai bambini o all'uso condiviso degli spazi comuni.

Dal febbraio 2015, nella città di Lucca è operativo il Silver Cohousing del Moro (ID_02) (Silver Cohousing del Moro, Homepage) ubicato nell'omonima via, in pieno centro

Matrice di comparazione progetti di cohousing							
ID	Nome	Localizzazione (Comune, Provincia, Regione)	Soggetto proprietario	Tipologia di intervento	Servizio offerto	Modello di gestione del servizio	Fonte
01	Ospitalità Solidale	Quartiere Ponti e Quartiere Niguarda, Milano, Città metropolitana di Milano, Lombardia	Comune di Milano	Riuso dell'esisten- te (stabili di edilizia popolare)	Alloggio per giovani: studenti, studenti- lavoratori, lavoratori precaro con reddito inferiore ai 1500 euro	Accordo pubblico- Terzo Settore	https://comunitaprogetti.org/progetti/ospitalita-solidale-0 https://www.arcimilano.it/it/ospitalita-solidale http://www.darcasa.org/portfolio/ospitalita-solidale-2/
02	Silver Cohousing del Moro	Lucca, Provincia di Lucca, Toscana	Misericordia di Lucca	Riuso dell'esisten- te	Anziani autosufficienti over 65	Terzo Settore	https://www.fondazioneccasalucca.it/portfolio/cohousing/ https://www.comune.lucca.it/flex/cm/pages/ServeBLOB.php/L/IT/IDPagina/14332
03	Freedom Condominio Solidale	Empoli, città metropolitana di Firenze, Toscana	Comune di Empoli	Riuso dell'esisten- te (ex Caserma dei Carabinieri, poi sede di uffici e ambulatori)	Edilizia residenziale pubblica	Accordo pubblico- Terzo Settore	https://www.comune.empoli.fi.it/freedom-condominio-solidale

Matrice di comparazione progetti di cohousing selezionati

Tab.2

storico. Il progetto è stato avviato dalla Fondazione Casa Lucca in collaborazione con la Misericordia di Lucca e il Comune di Lucca e il sostegno della Fondazione Cassa di Risparmio di Lucca e della Provincia di Lucca. L'edificio, completamente ristrutturato, offre in affitto appartamenti autonomi con una camera o coabitazioni di massimo tre camere, più un ulteriore spazio comune. Questo tipo di strutture garantisce autonomia e privacy e allo stesso tempo uno spazio dove fare comunità in un'ottica di sostegno reciproco. Possono beneficiare di una cucina con sala da pranzo, salotto e sala lettura-tv, bagno e zona lavanderia. La gestione è affidata agli operatori di Fondazione Casa di Lucca, così come quella degli abitanti. La disponibilità quotidiana di operatori e di volontari nella struttura fornisce un servizio di assistenza alla persona, sia nella cura degli ambienti condivisi che delle relazioni tra gli anziani. Il Silver Cohousing riuscirebbe, così, a risolvere i problemi legati alla solitudine in tarda età, fornendo, tra le altre cose, un vero e proprio supporto organizzativo e logistico, accompagnando l'anziano nel disbrigo di pratiche quotidiane. Favorire la socializzazione rimane uno degli obiettivi principali - organizzando anche eventi aperti a coloro che non vivono nel Cohousing - insieme con il controllo del benessere dell'anziano: grazie alla presenza della Misericordia di Lucca con i spazi destinati al primo soccorso e agli ambulatori

medici situati al piano terra, e al costante impegno dei volontari, il Cohousing di Lucca si prefigura sempre di più come un ambiente sicuro e attento alla salute dei suoi inquilini. Non solo sicuro, ma anche accogliente: inserendo e accompagnando anziani autosufficienti che vogliono sperimentare un'esperienza di coabitazione e condivisione di spazi e servizi.

Il Freedom Condominio Solidale (ID_03) (Freedom Condominio Solidale, Homepage) è un progetto sperimentale di cohousing sociale promosso dal Comune di Empoli, in Toscana (Fig. 1), portato avanti dal raggruppamento Freedom Condividere l'abitare, composto da Auser Abitare Solidale, Cooperativa Sociale Casae, Cooperativa Sociale Sintesi Minerva, Cooperativa Sociale Pietra d'Angolo, Cooperativa Impresa Sociale Sociolab e Associazione Filo d'Argento Empoli. È il primo nel suo genere nella regione e fa parte del programma di rigenerazione "HOPE - Home Of People and Equality" che ha come obiettivo il recupero e la riqualificazione degli edifici e degli spazi pubblici nel centro storico di Empoli per permettere ad essi di tornare ad essere vissuti ed utilizzati dai cittadini e limitare così fenomeni di degrado e di abbandono.

Il progetto intende promuovere un nuovo tipo di abitazione che unisce la dimensione fisica con quella relazionale, il bisogno e il diritto di una casa ad un costo sostenibile con



la necessità di migliorare la qualità della vita dei soggetti coinvolti e contrastare diverse forme di solitudine. È rivolto a singoli, coppie con o senza figli e nuclei monoparentali che intendono affittare un alloggio partecipando attivamente alla vita della comunità in cui vivono, condividendo la gestione degli spazi comuni e realizzando attività che migliorano la qualità della vita. L'edificio, completamente ristrutturato¹, è di proprietà comunale e situato in Piazza XXIV Luglio, nel centro storico della città, a breve distanza dai servizi e dai mezzi di trasporto locale. Il progetto si inserisce all'interno del più generale obiettivo di migliorare l'utilizzo funzionale del centro storico, permettendo all'edificio di integrarsi con altri servizi già esistenti, formando un sistema di edifici pubblici e spazi aperti in un ambiente urbano facilmente accessibile. La struttura si compone di 10 appartamenti

di diverse metrature (monocalci, bilocali e trilocali) progettati per favorire la creazione di una comunità abitativa eterogenea in grado di instaurare dinamiche relazionali ricche e variegate. Gli spazi comuni, sia al primo che al secondo piano, sono predisposti per lavanderia e cucina comuni, ma includono anche spazi polivalenti la cui destinazione d'uso finale sarà decisa dai futuri abitanti.

Il progetto ha preso avvio nel mese di giugno 2022, attraverso una serie di fasi (bandi pubblici, giornate informative e incontri di gruppo). Il 30 gennaio 2023 sono stati individuati ufficialmente i futuri abitanti che comporranno la comunità abitativa del condominio Freedom. Saranno dieci i nuclei familiari, otto già residenti a Empoli, che entreranno nell'edificio per un totale di 21 persone, suddivise in 3 famiglie con figli e 7 tra coppie e nuclei composti da una sola

persona. L'età media è di 29 anni. Il 28% ha esperienze pregresse di abitare condiviso, il 19% ha avuto esperienze di cittadinanza attiva e associazionismo nel territorio di riferimento. In questo senso, Freedom Condominio Solidale rappresenta un esempio di come alcuni edifici pubblici dismessi possano essere recuperati per ospitare nuovi usi, nella fattispecie abitazioni private e servizi per la comunità, contrastando l'abbandono dei nuclei antichi e favorendo, piuttosto, virtuosi processi di rigenerazione.

La matrice di comparazione ha consentito di procedere alla valutazione del livello di incidenza (I) di ciascun progetto analizzato (ID_01-03) in riferimento alla particolare condizione socioeconomica e demografica del contesto territoriale di riferimento, descritta dagli indicatori del Benessere equo e sostenibile (Bes) (Tab. 3).

I progetti ID_01 e ID_02 totalizzano un *Ni* pari rispettivamente a 36 e 37, raggiungendo un valore di incidenza pari a 1,5, che corrisponde a un livello medio. Il progetto ID_03, invece, totalizza un *Ni* pari a 43, con un valore di incidenza pari a 2, che corrisponde ad un livello medio-alto.

5. Discussioni e conclusioni

L'analisi comparativa di alcune esperienze di Cohousing attive in ambito italiano rivela come tali progetti generino un impatto significativo

sul benessere delle comunità, dal punto di vista economico, sociale e ambientale. Infatti, seppur in forma diversa, essi incidono sugli indicatori di tutti e 12 i domini del Benessere equo e sostenibile (Bes): i domini 02_Benessere economico, 03_Benessere soggettivo e 10_Relazioni sociali, risultano essere quelli con il maggior numero di indicatori interessati dai progetti (*Ni*), a differenza del dominio 6_Lavoro e conciliazione dei tempi di vita, su cui incide solo un progetto (ID_03), interessando per altro due soli indicatori (2/17). Nello specifico, i risultati della matrice di comparazione rivelano che il progetto ID_03 incide su tutti i domini del Bes, totalizzando il numero maggiore di *Ni*, e, quindi, raggiungendo un livello di incidenza medio-alto, rispetto agli altri progetti (ID_01 e ID_02), che si attestano invece su un livello di incidenza medio. Questa distinzione è attribuibile al fatto che il progetto ID_03 si rivolge all'intero spettro della popolazione, mentre il progetto ID_01 è destinato ai giovani tra i 18 e i 30 anni, e il progetto ID_03 è riservato alla fascia di età superiore ai 60 anni.

Per quanto riguarda il dominio 01_Ambiente, tra i domini meno interessati dai progetti esaminati, appare il caso di sottolineare che, essendo tutti e tre i progetti ascrivibili a esperienze di riuso del patrimonio edilizio esistente, essi incidono positivamente sui valori dell'indicatore 'impermeabilizzazione del suolo da copertura artificiale' e,

Matrice di valutazione di incidenza dei progetti di cohousing				
Domini Bes (d)	Indicatori Bes (i)	Ni_ID_01	Ni_ID_02	Ni_ID_03
01_Ambiente	22	1/22 Impermeabilizzazione del suolo da copertura artificiale	2/22 Impermeabilizzazione del suolo da copertura artificiale Qualità dell'aria - PM2.5	2/22 Impermeabilizzazione del suolo da copertura artificiale Qualità dell'aria - PM2.5
02_Benessere economico	11	8/11 Bassa intensità di lavoro Grande difficoltà ad arrivare a fine mese Grave deprivazione materiale Povertà assoluta (incidenza) Ricchezza netta media pro capite Rischio di povertà Situazione economica della famiglia Sovraccarico del costo dell'abitazione	6/11 Grande difficoltà ad arrivare a fine mese Grave deprivazione materiale Ricchezza netta media pro capite Rischio povertà Situazione economica della famiglia Sovraccarico del costo dell'abitazione	9/11 Bassa intensità di lavoro Grande difficoltà ad arrivare a fine mese Grave deprivazione abitativa Grave deprivazione materiale Povertà assoluta (incidenza) Ricchezza netta media pro capite Rischio di povertà Situazione economica della famiglia Sovraccarico del costo dell'abitazione
03_Benessere soggettivo	4	3/4 Giudizio negativo sulle prospettive future Soddisfazione per il tempo libero Soddisfazione per la propria vita	3/4 Giudizio negativo sulle prospettive future Soddisfazione per il tempo libero Soddisfazione per la propria vita	3/4 Giudizio negativo sulle prospettive future Soddisfazione per il tempo libero Soddisfazione per la propria vita
04_Innovazione, ricerca e creatività	10	3/10 Disponibilità in famiglia di almeno un computer e della connessione ad internet Mobilità dei laureati italiani Occupazione culturale e creativa	3/10 Disponibilità in famiglia di almeno un computer e della connessione ad internet Occupazione culturale e creativa	3/10 Disponibilità in famiglia di almeno un computer e della connessione ad internet Occupazione culturale e creativa

soprattutto i progetti ID_02 e ID_03, sul valore dell'indicatore 'Qualità dell'aria'. Infatti, la localizzazione di questi ultimi nel nucleo antico della città, caratterizzato dalla presenza

di servizi essenziali nelle vicinanze delle abitazioni e dall'elevata frequenza dei mezzi di trasporto pubblico, consente agli utenti di ridurre l'utilizzo dell'auto privata.

La disponibilità di alloggi adeguati e a prezzi calmierati, unita alla riduzione delle spese dovuta alla condivisione di spazi e servizi, alleggerisce il carico economico degli inquilini (dominio 02_Benessere economico). Di conseguenza, a fronte di una maggiore dotazione di servizi domestici (connessione internet, pc), proprio grazie alla politica dello sharing (04_Innovazione, ricerca e creatività), diminuisce la difficoltà di arrivare a fine mese e si riduce il rischio di povertà. Una condizione economica più stabile insieme al senso di comunità che si sviluppa in queste realtà, incrementa la soddisfazione per il tempo libero e per la propria vita, migliorando le prospettive future (dominio 03_Benessere soggettivo). La presenza di spazi comuni dedicati all'organizzazione di eventi supportati dal terzo settore, che accomuna tutti i progetti, sensibilizza la popolazione, rafforza le relazioni sociali e incentiva la partecipazione alle attività culturali. Il progetto ID_01 si caratterizza per la sua attenzione verso i giovani che vogliono intraprendere una carriera universitaria o affacciarsi al mondo lavorativo. La garanzia del diritto all'abitazione è considerata da più parti come una condizione fondamentale per favorire il passaggio dei neodiplomati all'università e ad altri percorsi di perfezionamento (dominio 05_Istruzione e formazione), senza gravare eccessivamente sulla famiglia. In generale, si ritiene che i modelli di abitare

condiviso migliorino l'offerta di servizi al cittadino (dominio 09_Qualità dei servizi), compresa l'assistenza sanitaria. Si pensi alla difficoltà degli anziani nel raggiungere talune strutture ospedaliere. In questo caso, il progetto ID_02, grazie alla presenza della Casa della Salute che garantisce una presenza continua di operatori e volontari all'interno della struttura, assicura agli utenti un'assistenza tempestiva.

L'impegno più marcato delle istituzioni verso le fasce di popolazione che necessita di supporto, attraverso finanziamenti specificamente dedicati a questi progetti, può rafforzare la fiducia delle comunità verso le istituzioni e verso la politica, stimolando la partecipazione alla vita civile (dominio 08_Politica e istituzioni).

Creare una comunità forte e coesa è uno degli obiettivi chiave del cohousing, poiché la gestione degli spazi comuni richiede buone relazioni e fiducia reciproca tra gli abitanti. Questo clima di collaborazione e sostegno si estende anche all'esterno del complesso residenziale, promuovendo una maggiore coesione sociale (dominio 10_Relazioni sociali). Il progetto ID_01, per esempio, richiede almeno 10 ore al mese di attività di vicinato coordinate dalle associazioni partner del progetto. Nel progetto ID_03, invece, è stato affidato un appartamento all'associazione "Vorrei prendere il treno", che sperimenta un

progetto di autonomia abitativa per persone con disabilità. Inoltre, tre appartamenti sono stati riservati per anziani non autosufficienti, in collaborazione con la Società della Salute Empolese Valdarno Valdelsa, nell'ambito delle attività in seno alla Misura 5 "Inclusione e coesione" del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR). Le organizzazioni no profit svolgono un ruolo cruciale in queste iniziative, sia nella fase di creazione che di gestione dei progetti.

In riferimento al dominio 11_Salute, indispensabile per il benessere individuale e per la crescita del paese, si ritiene che equilibri interni e stili di vita caratteristici dell'abitazione condivisa, rapporti di buon vicinato e coinvolgimento degli utenti in attività da organizzarsi negli spazi comuni, possa incidere positivamente sulla condizione di salute mentale degli individui (disagio psicologico in termini di ansia, depressione, perdita di controllo comportamentale o emozionale e benessere psicologico). Inoltre, la costante presenza di residenti nelle abitazioni migliora la percezione generale del rischio di criminalità (dominio 12_Sicurezza).

In conclusione, si stima che i progetti esaminati incidano positivamente non solo sul benessere soggettivo ed economico delle comunità, ma anche sulle relazioni sociali, generando potenziali benefici indiretti su diversi domini dell'ecosistema urbano e sperimentazioni in

tutto il paese, soprattutto in quei contesti regionali che, secondo gli indicatori del Bes, registrano maggiori criticità in termini di qualità della vita. Inoltre, alla luce del progressivo invecchiamento della popolazione, il sistema di coabitazione rivolto agli over 60 (Silver Cohousing) rappresenta una tipologia di housing destinata a crescere, in termini quantitativi e qualitativi.

I futuri step della ricerca consisteranno nell'implementazione della matrice di comparazione dei progetti di cohousing e nella relativa applicazione ai sopracitati casi e a nuove esperienze.

Acknowledgments

Il presente studio si inquadra all'interno di precedenti ricerche condotte dalle autrici Ginevra Balletto e Mara Ladu. In particolare, l'approfondimento della Sezione 4 fa parte dell'esercitazione svolta dalla studentessa Martina Ferraro nell'ambito del corso di "Progettazione urbanistica sostenibile" tenuto dalla Prof. Ginevra Balletto (DICAAR, Università di Cagliari) per il Corso di laurea magistrale in Ingegneria Civile, A.A. 2022-2023, avente come tutor didattico la ricercatrice Mara Ladu (DICAAR, Università di Cagliari).

Bibliografia

- Arcidiacono A., Viviani S. 2016, *Nuovi standard per la pianificazione urbanistica*, in Istituto Superiore per la Protezione e la Ricerca
- Ambientale ISPRA (a cura di), *Consumo di suolo, dinamiche territoriali e servizi ecosistemici*, ISPRA, Roma.
- ArciMilano, <<https://www.arcimilano.it/it/ospitalita-solidale>> (06/23).
- Baioni M., Basso S., Caudo G., Franzese A., Marchigiani E., Munarin S., ... & Vazzoler N. 2021, *Diritti in città. Gli standard urbanistici in Italia dal 1968 a oggi*, Donzelli.
- Balletto, G., Mundula, L., Milesi, A., & Ladu, M. 2020, *Cohesion policies in Italian metropolitan cities. Evaluation and challenges*, in *Computational Science and Its Applications-ICCSA 2020: 20th International Conference, Cagliari, Italy, July 1-4, 2020, Proceedings, Part VII 20*, Springer International Publishing, pp. 441-455.
- Balletto G, Pezzagno M., & Richiedei A. 2021, *15-Minute city in urban regeneration perspective: two methodological approaches compared to support decisions*, in *Computational Science and Its Applications-ICCSA 2021: 21st International Conference, Cagliari, Italy, September 13-16, 2021, Proceedings, Part V 21*, Springer International Publishing, pp. 535-548.
- Balletto G., Ladu M., Milesi A., Camerin F., Borruso, G. 2022a, *Walkable City and Military Enclaves: Analysis and Decision-Making Approach to Support the Proximity Connection in Urban Regeneration*, «Sustainability», 14, 457.
- Balletto, G., Ladu, M., Camerin, F., Ghiani, E., & Torriti, J. 2022b, *More circular city in the energy and ecological transition: a methodological approach to sustainable urban regeneration*, «Sustainability», 14(22), 14995.
- Boriani E., Scaramozzino G. 2013, *Il patrimonio immobiliare pubblico. Indicazioni operative*, Maggioli Editore, collana Politecnica.
- Brambilla A., 2023. *Lavoro e PIL. Perché l'invecchiamento della popolazione è una buona notizia*, «L'Economia».
- Calace, F., Rana, A. 2022, *Città in contrazione e scenari di de-crescita. Note sul caso italiano*, «BDC. Bollettino Del Centro Calza Bini», 22(1), pp- 115-128.
- Camerin, F., Camatti, N., Gastaldi, F. 2021, *Military barracks as cultural heritage in Italy: A comparison between before-1900-and 1900-to-1950-built barracks*, «Sustainability», 13(2), 782.
- Camerin F., Gastaldi F. 2023, *I risultati del processo di dismissione di fari, torri ed edifici costieri dal 2015 ad oggi*, «TERRITORIO», 2022/101.
- Campagnoli G. 2019, *Riusiamo l'Italia-Da spazi vuoti a start-up culturali e sociali*, Gruppo 24 ore.
- Caselli B., Ventura P., Zazzi M., 2019. *Città in Contrazione. Modelli interpretativi per ambiti urbani di piccole e medie dimensioni in Italia dal 1990 al 2016*, Santarcangelo di Romagna (RN), Maggioli Editore.
- Città di Lucca, <<https://www.comune.lucca.it/flex/cm/pages/ServeBLOB.php/L/IT/IDPagina/14332>> (06/23).
- Città di Torino. InformaCasa. *Le politiche per la casa e per lo sviluppo delle periferie*, <www.comune.torino.it/informacasa/> (06/23).
- Città di Torino, 2021, *Dipartimento Servizi Sociali Servizio Sanitari Abitativi E Lavoro Divisione Edilizia Residenziale Pubblica. Osservatorio Condizione Abitativa XVIII Rapporto - anno 2021*.
- Corbino A. 2022, *Sostenibile o etica? Territori e frontiere della nuova finanza*, «RASSEGNA ECONOMICA», pp. 41-52.
- Cutini V. 2021, *Cities at the Time of COVID; And after. Scienze Regionali*, «Italian Journal of Regional Science», 3/2021, pp. 319-326.

- darCostruiredsolidarietà, <<http://www.darcasa.org/portfolio/ospitalita-solidale-2/>> (06/23).
- De Matteis M., Del Brocco B. e Figliola A. 2014, *Rigenerare la città: il Social Housing come opportunità di rinnovo urbano e sociale.*, Università Iuav di Venezia, Venezia.
- Di Francesco G. 2019, *Cohousing experiences in some Italian urban contexts.* *Shar. Soc.*, 248.
- European Commission (EC) 2022, *The Digital Economy and Society Index – Countries' performance in digitization*, <<https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/countries-digitisation-performance>> (06/23).
- Falanga C., Cuzzola E. e Nasso I. 2013, *La dismissione del patrimonio immobiliare pubblico. Guida pratica per gli enti locali.* Maggioli Editore, Rimini.
- Freedom Condominio, <<https://www.comune.empoli.fi.it/freedom-condominio-solidale/>> (06/23).
- Gaeta, L. e Savoldi, P. 2013, *Orientamenti per la gestione del patrimonio pubblico*, Documento Società Italiana degli Urbanisti.
- Giaimo C., 2019, *Dopo 50 anni di standard urbanistici in Italia Percorsi di riforma*, INU Edizioni, Roma.
- Homers SBrI, <<https://homers.co/mappa-cohousing-in-italia/>> (06/23).
- ISTAT 2023, *Rapporto Bes 2022. Il Benessere Equo e sostenibile in Italia. Dashboard.*, <https://public.tableau.com/app/profile/istat.istituto.nazionale.di.statistica/viz/BES2023_Aprile/Regione?publish=yes> (06/23).
- ISTAT 2023, *Rapporto Bes 2022. Il Benessere Equo e sostenibile in Italia.*, <[https://www.istat.it/it/benessere-e-sostenibilit%C3%A0/la-misurazione-del-benessere-\(bes\)/gli-indicatori-del-bes](https://www.istat.it/it/benessere-e-sostenibilit%C3%A0/la-misurazione-del-benessere-(bes)/gli-indicatori-del-bes)> (06/23).
- Ladu M. 2020, *The role of city dashboards in managing public real estate in Italy: Proposals for a conceptual framework.*, «J. Urban Plan. Dev.», 146, 04020047.
- Ladu M., Balletto G., Milesi A., Mundula L., & Borruso G. 2020, *Public real estate assets and the metropolitan strategic plan in Italy. The two cases of Milan and Cagliari*, *International Conference on Computational Science and Its Applications*, Springer, Cham, pp. 472-486.
- Ladu M. 2022a, *Patrimonio immobiliare pubblico. Prospettive di rigenerazione per una città accessibile e di prossimità*, UNICApres, Cagliari.
- Ladu M. 2022b, *Patrimonio pubblico e innovazione sociale. La dimensione strategica del quartiere*, in R. Gerundo, (a cura di), *Città e piani del rischio pandemico*, ESI - Edizioni Scientifiche Italiane, Napoli, pp. 371-385.
- Lanzani A. 2015, *Città, territorio, urbanistica tra crisi e contrazione: muovere da quel che c'è, ipotizzando radicali modificazioni*, FrancoAngeli.
- Lefebvre H. 1970, *Il diritto alla città*, Marsilio Editori, Padova.
- Mangialardo A. 2017, *Il social entrepreneur per la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico*, «Scienze regionali», 16(3), pp. 473-480.
- Marchigiani E., Savoldi P. 2019, *Sugli standard: questioni e bilanci*, «TERRITORIO», pp. 21-26.
- Matern A., Binder J., Noack A. 2020, *Smart regions: insights from hybridization and peripheralization research*, «European Planning Studies», 28(10), 2060-2077, <<https://doi.org/10.1080/09654313.2019.1703910>> (06/23).
- MEF (Ministero dell'Economia e delle Finanze) 2021, *Rapporto sui beni immobili delle Amministrazioni Pubbliche. Dati 2018*, MEF, Dipartimento del Tesoro. A cura della Direzione VII - Valorizzazione del patrimonio pubblico.

Morri G. 2023, *Casa cara casa, riflessioni sull'incremento dei canoni*, «DiTe-Dinamiche territoriali», <<https://www.dite-aisre.it/casa-cara-casa-riflessioni-sullincremento-dei-canoni/>> (06/23).

Murgante B., Balletto G., Borruso G., Saganeiti L., Scorza F., Pilogallo A., ... & Castiglia, P. 2021, *Health hazard scenarios in Italy after the COVID-19 outbreak: A methodological proposal*, «Scienze Regionali», 20(3), pp. 327-354.

Nepa E.L., Bernardini S. 2021, *Progettista di quartiere*, Youcanprint, pp. 1-108.

Ospitalità Solidale, <<https://comuniprogetto.org/progetti/ospitalita-solidale-0>> (06/23).

Pennestri F., Pasini N., & Sergi R. 2022, *I servizi di condivisione abitativa per anziani in Italia. Una mappa comparativa delle politiche regionali*, «Rivista Italiana di Politiche Pubbliche», 17(1), 71-92.

Persson H., Åhman H., Yngling A. A., & Gulliksen J. 2015, *Universal design, inclusive design, accessible design, design for all: different concepts—one goal? On the concept of accessibility—historical, methodological and philosophical aspects*, «Universal Access in the Information Society», 14(4), pp. 505-526.

Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR)-Missione 5, <<https://sociale.regione.emilia-romagna.it/pnnr-missione-5>> (06/23).

Piscopo C. 2021, *Il patrimonio pubblico: una discussione non più rinviabile*, In R. Capozzi, F. Costanzo, F. Defilippis, F. Visconti (a cura di), *Patrimonio e progetto di architettura*, Quodlibet, Macerata, pp. 66-72.

Rapporto PinQuA 2022 - PinQuA. Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare. progetti e prime evidenze, <<https://www.mit.gov.it/nfsmitgov/files/media/notizia/2022-06/Report%20PINQuA.pdf>> (06/23).

Renzone C., Tosi M.C. 2016, *Oltre gli standard. Per un territorio attrezzato e accessibile*, in Cappelli A. et al. (a cura di), *Un manifesto per il territorio veneto. Scenari, obiettivi, azioni*, Mimesis, Milano, pp. 30-35.

Renzone, C. 2018, *Cinquant'anni di standard urbanistici (1968-2018): radici*, «TERRITORIO», pp. 21-23.

Richiedei A., & Pezzagno M. 2022, *Territorializing and monitoring of sustainable development goals in Italy: an overview*, «Sustainability», 14(5), 3056.

Rigamonti B. 2015, *Analisi del patrimonio e valutazione delle potenzialità di migliore gestione*, In Presidenza del Consiglio dei Ministri (a cura di), *Strategie e strumenti per la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico*, Presidenza del Consiglio dei Ministri – Dipartimento Affari regionali, Autonomie e Sport, Roma, pp. 160-162.

Rusci S. 2021, *La città senza valore: dall'urbanistica dell'espansione all'urbanistica della demolizione.*, FrancoAngeli.

Salone C. 2013, *Città e regioni in Italia negli anni della «crisi»*, «Mélanges de l'École Française de Rome - Italie et Méditerranée Modernes et Contemporaines», 125(2), pp. 229-240.

Silver Cohousing del Moro, <<https://www.fondazione-casalucca.it/portfolio/cohousing/>> (06/23).

Attribuzioni

Il contributo è frutto del lavoro condiviso delle autrici. Più precisamente, la redazione della Sezione 1 e 2.1 è di Mara Ladu; la redazione della Sezione 2 è di Ginevra Balletto; la redazione della Sezione 3 è di Ginevra Balletto e Mara Ladu; la redazione della Sezione 4 è di Martina Ferraro. La redazione della Sezione 5 è di Ginevra Balletto, Mara Ladu e Martina Ferraro.

Note

¹ In origine Caserma dei Carabinieri, dal secondo dopoguerra al maggio del 2013 sede di uffici e ambulatori del Servizio per le tossicodipendenze - Sert, a seguito di un complesso progetto di valorizzazione comprensivo di interventi di consolidamento statico e di riqualificazione energetica, lo stabile è stato recuperato per ospitare il CoHousing.