

VIRUS DISAGIO ABITATIVO/NUOVI POVERI/BARBONISMO DOMESTICO/
DECADENZA URBANA/SOLITUDINE METROPOLITANA/



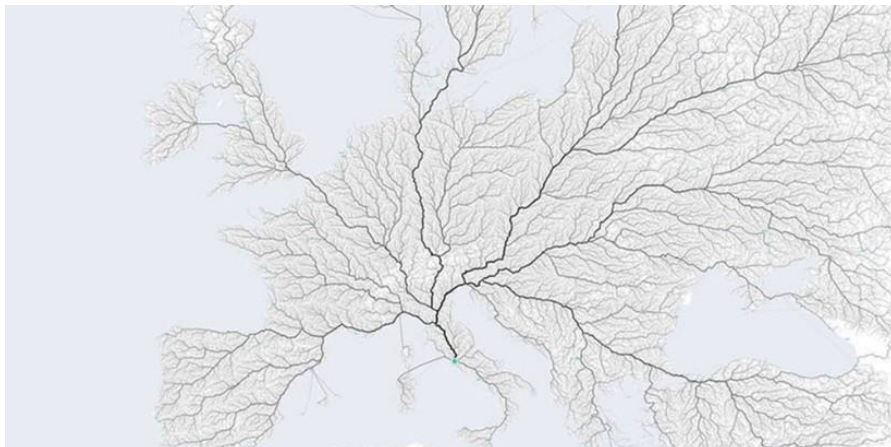
VIRTUS WELFARE ABITATIVO IN ETÀ MATURA/ SILVER COHOUSING/
BENEFICI AMBIENTALI, ECONOMICI, SANITARI/CONTRO OGNI SOLITUDINE

PROPOSTE PER IL PIANO NAZIONALE DI RIPRESA E RESILIENZA
Next Generation EU

Architetto/Ricercatore **Sandro Polci** sandropolci@gmail.com

Le persone evitano preferibilmente i rischi quando si tratta di vincere, e corrono invece rischi pur di sfuggire a una perdita sicura

Daniel Kahneman (Premio Nobel per l'economia 2002)



Siamo fatti della materia dei nostri sogni
"La tempesta" W. Shakespeare

IN SINTESI

Il Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) si prefigge il miglior utilizzo delle risorse del Bilancio EU 2021- 2027 e Next Generation EU e il presente documento formula proposte correlate per migliorare significativamente:

- l'uso del patrimonio immobiliare nazionale, rispondendo al crescente disagio abitativo e ai suoi costi ambientali;
- la qualità, abitativa e sociale dei cittadini, soprattutto in età matura;
- le loro necessità assistenziali, sociali e sanitarie;
- la condizione endemica di solitudine personale, con i suoi costi sociali, farmaceutici e clinici.

Ciò applicando i "principi cardine", secondo un approccio non unicamente economico ma olistico: ambientale, sociale ed economico:

- Distribuzione risorse (37% transizione verde e contrasto ai cambiamenti climatici, 20% digitale).
- Coesione, inclusione sociale, partecipazione e parità di genere e generazionale.
- Coerenza con la Guida dei piani nazionali, secondo il "Principio del non nuocere all'ambiente ("Do no significant harm" - Dnsh): sei criteri stringenti, non eludibili perché fissati dalla Commissione per evitare "danni ambientali" - sostanzialmente in una logica SAD/SAF -, secondo gli obiettivi climatici dell'Unione per il 2030 e della neutralità climatica UE entro il 2050. A tal proposito si verifichi la parte finale della presente proposta.

LA "SILVER ECONOMY"

- La "Silver economy", l'economia dei capelli grigi, si rivolge alla **moltitudine dei meno garantiti e capaci di reddito, che vivono con oneri crescenti in alloggi spesso fatiscenti** e subiscono una penetrante solitudine. Da qui l'attenzione al "Cohousing", **condivisione di spazi e funzioni residenziali, contenendo i costi di gestione, cancellando la solitudine e arginando i suoi pesanti follow up** sociali ed economici, soprattutto dopo il pesante impatto pandemico del Covid.
- La pandemia in atto sta infatti mostrando la necessità di un modello di **sanità territoriale, capillare e continuativo**. Ovvero, la rete dei medici di base, essenziale al pari del binomio "Pronto soccorso / Ospedale specializzato". Al contempo si considerino le criticità delle case di riposo, che hanno mostrato fragilità sanitaria proprio nelle grandi comunità di accoglienza.
- Tali elementi spingono a una riflessione sulla **condivisione abitativa in comunità, con persone autosufficienti ancorchè anziane, organizzate** in condivisione, reciproco aiuto, sussidiarietà delle comunità locali e ragionevole assistenza, innovativa nei modi, del Servizio Sanitario Nazionale.

LO STATO DELL'ARTE: ANZIANI E PENSIONI

In Italia, negli ultimi 40 anni, gli over 65 sono passati dal 9,5% della popolazione ad oltre il 20%: più di 12 milioni. Cioè, mentre **la popolazione italiana è aumentata del 20%, la popolazione anziana del 155%**. Saremo presto a un anziano ogni 3 abitanti e **20 genitori che vivono più a lungo non potranno, economicamente e socialmente, sostituire 11 figli che non nascono più**, se non lavorando più a lungo, affaticandosi meno e con più fiducia. Analiticamente osserviamo che la condizione italiana si caratterizza per le seguenti caratteristiche e quantità:

- **il numero di famiglie unipersonali è superiore a 7 milioni** (oltre il 30% del totale);
- **le famiglie anziane unipersonali sono oltre 3,5 milioni;**
- **le famiglie unipersonali over 75 anni sono oltre 2,3 milioni.**
- **oltre il 30% degli anziani vive da solo in case di proprietà;**
 - **oltre il 60% degli anziani che vivono soli posseggono un'abitazione con più di 4 vani;**
 - **le abitazioni dove vive un anziano con più di 65 anni sono state costruite, per quasi la metà, prima del 1961** e, in oltre il 50% non risultano essere state sottoposte ad interventi di manutenzione;
 - **in oltre il 30% dei casi, sono abitazioni prive di ascensore.**

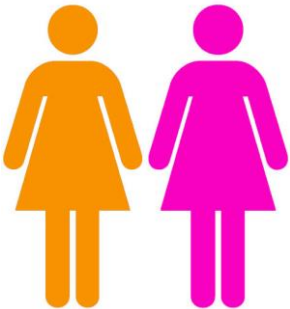
in sintesi: anziani soli, in abitazioni grandi e costose, senza risorse per una minima manutenzione!

In tale scenario, pesa inoltre la crisi economica e la condizione sociale:

- il progressivo aumento della popolazione anziana farà **crescere la domanda di assistenza sociale e sanitaria, sia per quanto riguarda la "long term care", sia per quanto riguarda le condizioni di residenzialità attiva.**

• oltre il 70% dei pensionati italiani è ultra sessantacinquenne e, circa la metà, ha una pensione ben inferiore ai mille euro mensili; di questi le persone con 65 e più anni sono più di 5 milioni, quasi il 9% del totale nazionale.

- Circa l'80% del bilancio mensile di un pensionato è speso per tre voci: casa, bollette, spesa quotidiana. Significativa, in particolare, l'incidenza della spesa per la casa e per l'energia sul totale della spesa, pari a quasi il 50% del totale. Sostanzialmente una persona anziana con una pensione mensile di 575 euro – cioè la media delle pensioni al di sotto di 1.000 euro - mediamente dispone di:
- 275 euro per spese di affitto/mutuo, bollette energetiche e altre utenze, pari ad una spesa media giornaliera di 9,20 euro;
- 122 euro, per acquisto di generi alimentari e bevande, ovvero 4,1 euro al giorno;
- 41 euro per trasporti e comunicazione, ovvero 1,3 euro al giorno;
- 28 euro per servizi sanitari e spese sanitarie;
- 32 euro per spese legate alla casa, pari a poco più di 1 euro al giorno;
- 21 euro per il tempo libero e l'istruzione;
- 40 euro per altre spese.

		SILVER CO HOUSING 2 PERSONE ANZIANE	
		Pensione mensile disponibile: 575 euro x 2 = 1.150 euro	
		<small>fonte: ns. elaborazione e sumilazione su dati Istat</small>	
Distribuzione della spesa	Spesa in euro/mese procapite ante risparmio	% risparmio attivabile dal cohousing	Risparmio mensile procapite
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
Risparmio mensile attivabile procapite			176 euro
% risparmio attivabile			30,6%
Risparmio mensile complessivo del nucleo			352 euro



PERCHE' IL "SILVER COHOUSING"

E' un momento di grande attenzione al Cohousing, tradizionalmente **inteso quale nuova costruzione performante per la condivisione abitativa**. Ma se è vero che lo scorso secolo, con il "Piano casa Fanfani" si perseguiva l'obiettivo di 1 vano per abitante, **oggi ne abbiamo realizzati quasi 2,5 ciascuno e quindi il vero tema è come razionalizzare l'uso dell'esistente, non costruire ancora, consumando suolo e con pesanti ricadute ambientali ed economiche**. Così il "Silver cohousing", ideato da chi scrive, è un approccio innovativo e sistemico alle nuove forme di socialità, attraverso la realizzazione di comunità residenziali nelle quali i singoli soggetti collaborano, coabitano, condividono e cooperano per il vivere comune. **Ma lo fanno ottimizzando l'uso del patrimonio immobiliare esistente, del 20° secolo e del secondo dopoguerra in particolare. Cioè alloggi di 80/100 metri quadri o anche più grandi.**

Considerando lo spazio essenziale per l'autonomia della persona - circa mq. 35 e in proporzione maggiore per l'eventuale coppia (camera, bagno e living), **è pensabile di ottenere più unità autonome** - oltre gli spazi comuni: soggiorno e cucina condivisi, balconi, terrazze, giardini, garage, soffitte e laboratori. **La vita di gruppo avviene attraverso le funzioni domestiche principali (spesa quotidiana, gestione cucina, piccole pulizie, ecc.) e in quelle di intrattenimento (conversazione, televisione, lettura, musica, gioco e altre funzioni condivise) mentre l'autonomia è totale nello spazio riservato.**

BENEFICI

- Uno studio redatto da chi scrive ha stimato che, **per ogni nucleo di condivisione, si può generare un risparmio personale pari a 352 euro al mese, per nuclei di 2 persone, e fino a 1.028 euro al mese per un nucleo di 4 persone.**
- **Sono risorse che incrementano la qualità della vita e attivano nuovi consumi** per il proprio benessere e la socialità.
- In tal modo si ridurrebbe l'ospedalizzazione non acuta degli anziani, che possono essere **accuditi con maggior efficacia nella propria casa, con riduzioni significative dei costi. Si pensi che una mensilità di pensione sociale è inferiore al costo di una sola giornata di ospedalizzazione.**

La ratio di tale proposta non è edilizia ma culturale e sociale: condividere per vivere meglio (insieme). Quindi, per la riuscita saranno essenziali i **lavori di “mediazione culturale e affettiva” che giovani esperti potranno compiere**, vigilando sulla qualità della convivenza e sulle piccole necessità della tarda età.

In sintesi, intervenire sul patrimonio edilizio esistente/eccedente significherebbe:

- innalzare fino al 30% in più la capacità di acquisto di una pensione modesta;
- godere di una più efficace “assistenza attiva” da parte del servizio socio-sanitario, che ha il suo target concentrato in piccole comunità “auto assistenziali” e non disperse;
- vivere nella piena autonomia dei propri spazi essenziali (camera, bagno, contenuto spazio living);
- con la socializzazione garantita dalla condivisione di piccole funzioni complementari;
- evitando ospedalizzazioni inutili, ben onerose per la collettività.

Ambientalmente i benefici sarebbero ancora maggiori:

- si evita in tal modo di consumare nuovo territorio;
- si evitano nuove infrastrutture per la mobilità e i servizi con vantaggi ambientali ed economici
- non si intaccano altri territori con le loro valenze paesaggistiche e agricole, già ampiamente compromesse nelle aree urbane e periurbane.

Eco Condominio

Tutto quello che non abbiamo mai osato



LEGAMBIENTE

www.viviconstile.org



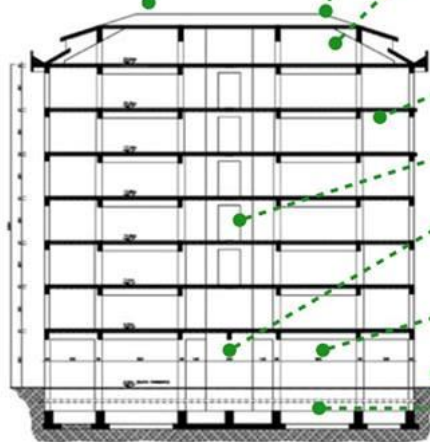
Tetto **verde**, giardino pensile.
Pannelli solari termici e fotovoltaici.

Tetto ben **isolato** (freddo)
e di colore **chiaro** (sole estivo)

Soffitte e locali comuni per ospiti occasionali, **condivisione** oggetti, attrezzi, incontri, feste, **giochi**, lavanderia, **stireria**



Riscaldamento centralizzato efficiente con **contabilizzazione** individuale.
Internet veloce con wifi e voip condominiale



Illuminazione scale **LED** lunga durata.
Ascensore alta efficienza.
Scale sicure e **accessibili** per disabili.



Ingresso con **bacheca** (video).
Distributore acqua potabile.

Locali comuni per riunioni, lettura, sport, **Gruppo d'acquisto (frigo)**, cucina e cene sociali

Cortile, garage, giardino: **giochi x bambini**, deposito **bici**, mini officina, car e bike sharing, **differenziate** (anche olii, pile e piccoli RAEE), orto, piccola serra, **giardino degli aromi**.

In cantina: breezer a comparti condominiale e locale a temperatura x la **conservazione dei vini**



L'IMPATTO NAZIONALE DEL PIANO STRATEGICO "SILVER COHOUSING"

Adottare una politica di questo tipo avrebbe ricadute certamente positive:

- A livello nazionale, **solo utilizzando il 5% o il 10% del patrimonio in tal modo liberabile, si reimmetterebbero nel mercato da 100mila a 200mila alloggi, oggi occupati da un anziano solo che decide di condividere: un ottimo plafond per avviare politiche di social housing, oggi limitatissime, su tutto il territorio nazionale**
- gli effetti di tale politica sul 5% - 10% della popolazione anziana che vive sola, permetterebbe di liberare risorse economiche, **da circa 400 milioni di euro e fino a 2,4 miliardi di euro (derivanti dal risparmio sulle pensioni degli oneri domestici).**
- Gli effetti positivi andrebbero anche a interessare le entrate per lo Stato, ad esempio con **l'IVA sui consumi generati in prodotti di consumo che potrebbe arrivare a 200 milioni di euro.**
- Tale approccio favorirebbe inoltre **la riqualificazione del patrimonio edificato, adattandolo alle esigenze di completa fruizione, al risparmio e all'efficientamento energetico e alla sicurezza urbana.**

In sostanza il “Silver co-housing” si presenta come un vero e proprio Piano Strategico per:

- rendere disponibile almeno il 30% della pensione di chi condivide, per aumentare il proprio benessere;
- utilizzare al meglio il patrimonio immobiliare - in ragione delle effettive necessità di utenti, proprietari e affittuari - oggi male utilizzato, liberando risorse per investimenti e riammodernamenti;
- le abitazioni liberate grazie alle scelte della condivisione abitativa, garantirebbero la successiva immissione degli alloggi nel mercato, integrando le scarse possibilità del social housing, secondo un circolo virtuoso, che permetterebbe un vero “Piano Marshall Abitativo” per lavoratori temporanei, studenti, senza casa che oggi attendono una risposta;
- liberare, almeno parzialmente, la popolazione anziana dai problemi della solitudine, dell’isolamento e dell’esclusione sociale, che spesso sfociano nel “barbonismo domestico”, superando i problemi di incuria e mancata assistenza;
- superare le difficoltà legate alle cure sanitarie a favore di una assistenza domiciliare che garantisca una residenzialità attiva e un invecchiamento sereno e recuperare risorse nella gestione sanitaria grazie alle minori ospedalizzazioni che tale organizzazione consente.

CITTÀ E TERRITORIO

Ci sono due principali tipologie di intervento, relative alle **dense aree urbane e alle aree rurali**.

*Una nuova vita vi attende nella colonia Extra-Mondo.
L'occasione per ricominciare in un Eldorado di buone occasioni e di avventure.
(Voce del dirigibile in "Blade runner")*

Nelle aree urbane, si può agire abbattendo e riedificando edifici con modalità sostenibili, rinaturalizzando e riorganizzando gli spazi e rifuggendo da nuovi disordini urbanistici ed energivori. Ma, mancando le ingenti risorse necessarie per progetti residenziali sostitutivi nelle immense periferie metropolitane e considerando i tempi medi attuativi, è certamente più proficuo un lavoro di riordino/ricucitura/rigenerazione dell’esistente favorendo forme di condivisione abitativa e, negli spazi collettivi, azioni di rigenerazione urbana, partecipata e condivisa. Due indagini, presso centri per anziani metropolitani, effettuate con “G. Imperatori Onlus”, sostanziano la disponibilità all’idea di condivisione da parte di un’ampia fascia del campione analizzato.

*L'armonica distribuzione della popolazione sul territorio
– peculiarità francese e italiana – è antidoto
contro le criticità ambientali / sociali / economiche*

Nei borghi e nei territori, cioè nel 70% della superficie nazionale dei comuni fino a diecimila abitanti, si possono produrre benefici concreti e tempestivi, attraverso il ripopolamento e l’efficientamento del patrimonio in una provvida maglia rurale di relazioni, autoproduzioni e condivisioni sociali e vitali. Qui l’azione è essenziale poiché occorre fortemente favorire il ripopolamento (presto avremo un anziano ogni tre persone e tre anziani per ogni bambino) con politiche di insediamento “omeopatico” di nuovi cittadini, per “intraprendere futuro” anche con anziani che lasciano periferie metropolitane insane e costose e con quanti

stanno tornando al lavoro in agricoltura (riutilizzando solo un quarto delle superfici abbandonate in vent'anni, avremo 125.000 aziende di 12 ettari).

- Occorre dare valore all'opportunità di una casa vuota ogni due occupate (con solo il 15% delle disponibili, ospiteremmo trecentomila abitanti, invertendo il calo demografico).
- Utilizzare il non residenziale, grazie a una nuova e sostenibile "eco-terziarizzazione", che favorirà, come nella città gotica, le attività produttive e creative, sostituendo il commercio morente, anche con opere di adeguamento edilizio che valgono miliardi di lavori e decine di migliaia di nuovi addetti.
- Va inoltre favorito il turismo "buono e salutista", definitivamente dimentico dell'overturism del popolo del trolley!
- Con l'organizzazione adeguata dell'accoglienza, sicura e culturalmente vitale, i posti letto turistici rurali potrebbero salire secondo l'occupazione media italiana (21,9% vs 18,2) con plus competitivi solidi: natura, outdoor, food e culture materiali.
- Infine "certificare i borghi", dandosi un disegno comune, (Borghi "autentici", "belli", "arancioni", "Unesco"), favorisce la condivisione sociale e il turismo culturale: si è dimostrato che possono essere concretizzate visioni condivise, ricettività e qualità del vivere, secondo i principi "olistici" dell'economia circolare.

In tal modo diverremo, da soli consumatori, produttori diretti del nostro benessere, sano e sicuro. "Community prosumer": produttori e utilizzatori di comunità, garanti della sostenibilità ambientale, economica e sociale.

In Italia? Molto poco e gli anziani...

“La mancanza di un’alternativa concreta nel mercato residenziale, sia esso pubblico o privato, e un patrimonio edilizio esistente funzionale a una famiglia giovane, autonoma nei trasporti, costringe spesso l’anziano ad andare a vivere con i figli o ad una residenza privata assistita. Questa scelta, per anziani ancora autosufficienti, ne accelera il processo di invecchiamento, sradicandoli dalla propria realtà sociale”. F. Cocco e R Pibiri, *Residenze sociali con servizi per anziani. Il modello “vivienda dotacional” del Comune di Barcellona*.

Paper for the Espanet Conference “Innovare il welfare”.
Milano, 29 Settembre — 1 Ottobre 2011

Concretezza

**No al consumo di territorio e
altri costi per infrastrutture:
partire dalla realtà, cioè
dal patrimonio esistente
guardandolo con occhi diversi**



AZIONI NECESSARIE

Volendo implementare la presente proposta, qui presentata sinteticamente e meglio valutabile nell’allegata bibliografia, le azioni possibili sono:

Prima fase (4 mesi)

- 1) Realizzazione “Libro bianco del disagio abitativo, dell’abitare condiviso e della rigenerazione urbana”;
- 2) Piano di fattibilità, con definizione operativa delle implementazioni necessarie:
 - Analisi comparata delle buone pratiche;
 - Sistematizzazione delle procedure attivabili;
 - Predisposizione degli strumenti amministrativi esecutivi per gli enti locali;
 - analisi economico finanziaria degli strumenti, in coerenza con altri già esistenti;
- 3) Predisposizione della piattaforma gestionale e realizzazione della “tool box” operativa per gli enti locali e direttamente coinvolti
 - aprire l’albo dei “coouser” di quartiere, esattamente come fossero asili;
 - formulare graduatorie ponderate, secondo peculiarità personali, affinità e facilità di ambientamento;
 - considerare formule miste, certamente preferibili, con disabili e anziani normodotati;
 - favorire l’accesso a microfinanziamenti per l’adeguamento degli alloggi (“Silver bonus”?);
 - garantire ai legittimi eredi, entro un anno dalla morte dell’anziano proprietario, la restituzione del bene e gli affitti intercorsi.
 - E’ una policy che si autofinanzia (“silver bonus”), che libera abitazioni per nuovi cittadini, soprattutto nelle periferie delle aree metropolitane, che necessitano di nuova vitalità sociale.

Seconda fase (4 mesi)

- 1) Azioni di comunicazione, nazionale e locale, formazione a distanza;
- 2) Politiche attive degli enti locali in accordo con imprese profit e no profit e associazioni di volontariato con sperimentazioni in 10 realtà nazionali esemplari;
- 3) Coinvolgimento dei livelli amministrativi locali con modalità operative condivise e certe. Ad esempio: accesso ai micro-prestiti con fondo di rotazione per le manutenzioni dell'alloggio; azioni di rigenerazione urbana che concilino il beneficio del singolo con quello complessivo del quartiere e del territorio; ruolo di "Public developer" aggregando la domanda esistente, stimolando la "latente" e mediando esigenze, risorse e tempi; ruolo di garanzia per i proprietari di alloggi, assolto dall'ente locale o in convenzione con l'istituto di credito.
- 4) Eventuali convenzioni per assistenza domestica differenziata ("Vecchiaia attiva", "Assistiti in casa", ecc.)

Terza fase (4 mesi)

- Consolidamento della fase sperimentale e azione a scala nazionale.

PUNTI DELLA “PROPOSTA DI PIANO NAZIONALE DI RIPRESA E RESILIENZA” AFFRONTATI DALLA PRESENTE AZIONE

5.2 INFRASTRUTTURE SOCIALI, FAMIGLIE, COMUNITA' E TERZO SETTORE

Obiettivi della componente

- Rafforzare le infrastrutture sociali a favore di minori, anziani e persone con disabilità, per migliorarne la qualità della vita, e favorire l'occupazione femminile
- Accelerare i processi di deistituzionalizzazione e di prevenzione della istituzionalizzazione al fine di migliorare l'autonomia delle persone con disabilità e/o non autosufficienti, anche sviluppando soluzioni residenziali ad alta tecnologia (es. domotica);
- Migliorare il sistema di protezione e le azioni di inclusione a favore di persone in condizioni di estrema emarginazione (es. persone senza dimora) e di deprivazione abitativa attraverso una più ampia offerta di strutture e servizi;
- Riconoscere il ruolo dello sport nell'inclusione e integrazione sociale come strumento di contrasto alla marginalizzazione di soggetti e comunità locali;
- Integrare politiche e investimenti nazionali che riguardino sia la disponibilità di case pubbliche e private più accessibili, sia la rigenerazione urbana e territoriale.

COERENZA DELLA PROPOSTA CON I CRITERI “DNSH”, FISSATI DALLA COMMISSIONE

I seguenti criteri sono ineludibili per evitare “danni ambientali” (sostanzialmente in una logica SAD/SAF) e perseguono gli obiettivi climatici dell’Unione per il 2030 e della neutralità climatica UE entro il 2050.

Di seguito sono citati e, quindi, descritte brevemente le coerenze delle azioni progettuali previste dalla presente proposta.

<p>1) Mitigazione dei cambiamenti climatici Razionalizzare l’uso del patrimonio edificato contribuisce significativamente a contenere il riscaldamento globale, causato dalle attività antropiche. In questo caso:</p> <ul style="list-style-type: none">- Il traffico cala favorendo “unità di vicinato residenziale” con servizi di prossimità;- Il riscaldamento domestico va soggetto ad un contenimento ed al suo efficientamento, vista l’ottimizzazione nell’uso delle superfici residenziali;- La domotica ottimizza l’uso della risorsa e rende i manufatti meno energivori.
<p>2) Adattamento ai cambiamenti climatici Dal Bonus 110% agli altri strumenti finalizzati, si favorirà la razionalizzazione dei consumi e, grazie al miglioramento della coibentazione dei manufatti, si mitigheranno i picchi climatici crescenti.</p>
<p>3) Uso sostenibile e la protezione delle acque e delle risorse marine La ristrutturazione degli immobili e l’efficientamento degli impianti favoriranno minori consumi e riuso delle acque di scarico e piovane.</p>
<p>4) Transizione verso un’economia circolare. Il Silver cohousing favorisce il ciclo gestionale, con minore produzione di rifiuti, sia nel segmento dell’alimentazione, che degli orti sociali e degli spazi verdi, ludici.</p>
<p>5) Prevenzione e riduzione dell’inquinamento Ritornare ad un modello di prossimità in buona misura autosufficiente (abitare, sanità, alimentazione, socialità) evita spostamenti inutili e nella condivisione abitativa anche il proliferare di automezzi (soprattutto a combustione)</p>
<p>6) Protezione e ripristino della biodiversità e degli ecosistemi. Evitare nuovo consumo di suolo, avere maggiore capacità di autoproduzione agricola e manutentiva del verde è la differenza sostanziale</p>

PER UNA “CARTA DEL SILVER COHOUSING”

Questo appello fa propria l'istanza, tra gli altri, della **Comunità di Sant'Egidio** - “**Senza anziani non c'è futuro**” - quando cita Papa Francesco e la “**cultura dello scarto**” che “**toglie agli anziani il diritto ad essere considerati persone, pur essendo fondamentali nella trama sociale della solidarietà tra generazioni**”. E dunque, “**Il valore della vita rimanga uguale per tutti**” e **perché tale assunto sia rispettato, si colga l'occasione delle risorse concesse dall'Unione Europea, per una rivoluzione gentile, economicamente conveniente e socialmente necessaria**. Per punti.

1. **IL SILVER COHOUSING E' CONDIVISIONE ABITATIVA, OTTIMALE PER LE PERSONE ANZIANE E AUTOSUFFICIENTI, UNITE IN PICCOLE COMUNITA' ASSISTITE.** Gli spazi essenziali (Camera da letto, living e bagno) sono autonomi e riservati alla persona o alla coppia mentre vengono suddivisi alcuni spazi e funzioni comuni (spazio comune, cucina, spazi all'aperto, assistenza sanitaria e sociale se necessaria, intrattenimento, cultura, natura; cioè qualità del vivere condiviso).
2. **NEL DOPO COVID, LA MEDICINA E' DI PROSSIMITA'.** Le gravi difficoltà nelle R.S.A hanno mostrato le difficoltà di strutture di gestione con convivenze troppo affollate e spersonalizzanti. Il tema del Silver cohousing è stato fino ad oggi affrontato quale strumento per superare la più endemica delle malattie: la solitudine e la povertà, che colpiscono fasce sempre più ampie di concittadini.
3. **E' RICHIESTO UN CAMBIAMENTO NELLA CULTURA DELL'ABITARE.** Nel secondo dopoguerra 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 superata la media di due vani per cittadino, dobbiamo ottimizzare l'uso del patrimonio esistente.
4. **IL PATRIMONIO IMMOBILIARE, PER REALIZZARE TALE DISEGNO DI DIGNITA' E RIGENERAZIONE, ESISTE GIA', SIA NELLE AREE METROPOLITANE CHE NELLE AREE RURALI, MA VA RIGENERATO E BEN GESTITO,** abbattendo i costi ambientali, senza consumo di nuovo territorio e ulteriori costi di gestione infrastrutturale.
5. **LA CRISI PANDEMICA HA SEGNATO IL TURISMO E NUOVE DESTINAZIONI FUNZIONALI POSSONO ESSERE IPOTIZZATE PER LE STRUTTURE ALBERGHIERE PICCOLE, SPESSO SOTTOCAPITALIZZATE E OBSOLETE.** Il silver cohousing può innescare nuove opportunità imprenditoriali attraverso una riconversione rivolta alla residenzialità, ecosostenibile, autosufficiente e condivisa.
6. **RISORSE DESTINATE AL “SILVER COHOUSING”,** favorirebbero: la rigenerazione urbana di spazi pubblici e condomini; servizi socio-sanitari più efficienti e coerenti con i nuovi obblighi; superamento della solitudine endemica, che muta in “barbonismo domestico” e ha costi sempre maggiori, sia umanitari che economici.

TuttiFrutti

di Gian Antonio Stella



Casa in condivisione per i futuri anziani

Se è possibile condividere un'automobile, come dimostra il successo del «car sharing» che a Milano può già contare su sei società e 1.500 macchine usate dai cittadini che rinunciano a ingolfare il traffico con la loro auto privata, perché non provarci con le case?

L'idea del *silver cohousing* (la condivisione della casa da parte di chi ha i capelli d'argento) ha già trovato spazio in altre parti del mondo. Ma per il nostro Paese, secondo l'architetto Sandro Polci, ricercatore del Cresme (Centro ricerche economiche sociologiche e di mercato) legato a Legambiente, è una strada obbligata. Proprio perché prima di altri ci troveremo a far fronte al problema dell'invecchiamento della popolazione e delle crescenti difficoltà abitative. Il mondo, scrive Polci nel saggio *Condivisione residenziale. Il silver cohousing per la qualità urbana e sociale in terza età*, «potrà contare nel 2030 su due miliardi di anziani; in Italia, nel 1961 gli over 65 erano il 9,5% della popolazione; nel 2011 il 20,3%». Una percentuale molto più alta di quella planetaria. Del resto nell'ultimo mezzo secolo «la popolazione italiana è aumentata del 20%, quella anziana del 155%». Ce ne accorgiamo già oggi, ma domani il fenomeno sarà ancora più vistoso: «L'invecchiamento collettivo è una patologia "palla di neve": invisibile in avvio e, quando diviene visibile, difficile e dispendiosa da gestire. Sarà un mondo — sempre che non avvengano ad oggi eventi imprevedibili e ben peggiori — in cui essere giovani europei sarà quasi un vezzo».



Secondo Sandro Polci, ricercatore del Cresme il silver cohousing è una strada obbligata

I nostri genitori mezzo secolo fa sognavano d'avere una stanza a familiare. Oggi ne abbiamo due, abbondanti. E per Polci «dobbiamo porci una domanda: come ottimizzare il patrimonio sfuggendo anche dai mali molteplici della solitudine?»

I problemi, infatti, sono due. Per cominciare, quello economico: gli anziani che vivono da soli sono 3,5 milioni, ben 2,3 hanno più di 75 anni e in poco meno di un terzo dei casi abitano in case di proprietà che sei volte su dieci hanno più di quattro vani. Spesso in condizioni mediocri se non addirittura pessime perché i proprietari, per quasi la metà (46%), hanno pensioni inferiori ai 1.000 euro al mese e non sono dunque in condizione di provvedere a una sana manutenzione.

Va da sé che, visto che «l'80% del bilancio mensile è impiegato per tre voci: casa, bollette, spesa», condividere una casa ristrutturata con spazi comuni «può generare una "liberazione di risorse" pari a 352 euro al mese a nucleo per nuclei di 2 persone, fino a 1.028 euro al mese per un nucleo di 4 persone. Si tratta di risorse che, una volta liberate, possono consentire notevoli incrementi della qualità della vita». Di più: una sistemazione del patrimonio abitativo, consentirebbe di rimettere sul mercato da cento a duecentomila case.

Più ancora, però, questa soluzione potrebbe «liberare la popolazione anziana dalla solitudine, dall'isolamento e dall'esclusione sociale, superando i problemi di incuria e di mancata assistenza...» Fantasie? Forse. Ma certo per uscire dalla crisi la creatività ci serve quanto l'ossigeno.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



LE COMUNI DELLE NONNE

In Italia tre milioni e mezzo di anziani abitano da soli

AAA Cercasi coinquilino over sessanta. Così gli anziani combattono crisi e solitudine

ROMA - Anna e Paola hanno iniziato a bere un caffè insieme, poi una partita a carte, a volte un dolce il pomeriggio. Una coabitazione quella tra le due donne, nata quasi per caso. La loro esperienza è solo un esempio di un fenomeno che sta cercando di prendere forma e di espandersi in tutta Italia. Si chiama “Silver Cohousing”, silver come il colore argento dei loro capelli grigi, cohousing come la possibilità di condividere l'alloggio e le esigenze della vita quotidiana: spesa, bollette, affitto e, non ultima, la voglia di non sentirsi soli. Secondo le ultime previsioni dell'Istat nel 2050 ci saranno 263 anziani ogni 100 giovani e il cohousing può rappresentare una valida alternativa alla nuda proprietà, un rimedio per integrare la propria pensione, fortemente in crescita negli ultimi anni. “L'aumento degli over 65 ci spinge a trovare nuove forme di aiuti economici e sociali” racconta Sandro Polci, esperto del Centro Ricerche Cresme e curatore di “Condivisione Residenziale. **Il silver cohousing per la qualità urbana e sociale in terza età**”, volume promosso dalla Fondazione Gianfranco Imperatori che vuole aiutare a mettere in contatto anziani per esperienze di convivenza che a volte nascono anche in modo spontaneo.

Proprio come quella tra Anna e Paola. La prima è una vedova napoletana che nei periodi di festa andava a trovare il figlio Ciro a Roma, mentre Paola (che abita nello stesso condominio del figlio di Anna), è una donna rimasta sola in un appartamento troppo grande. All'inizio il loro rapporto era limitato alle regole del buon vicinato, poi, Ciro, il figlio di Anna ha lanciato la proposta: “Nel mio palazzo ci sono diverse anziane”, racconta, “che spesso si riuniscono il pomeriggio per spezzare con qualche chiacchiera una giornata di solitudine. Da qui l'idea di introdurre anche mia madre 'nel circolo”. E l'idea ha funzionato perché non solo la signora Anna si è sentita meno sola, ma ha iniziato con il rispettare religiosamente l'appuntamento con le nuove amiche. Dal cucinare insieme, le due donne sono passate a scambiarsi favori reciproci come farsi la spesa e acconciarsi i capelli. “Un giorno”, spiega Ciro “parlando con mia sorella abbiamo pensato che la soluzione migliore per tutti fosse vendere la casa di Napoli e far trasferire definitivamente mia madre a Roma. Il risultato è stato dei più inaspettati: non solo ha accettato di separarsi dalla sua terra di origine, ma quando stavo qualche giorno fuori restava a dormire dalla mia vicina”. Il silver cohousing è iniziato così tra Anna e Paola, senza un progetto preciso o l'idea di ottimizzare le spese. “Anna”, racconta Paola, “è entrata nella mia vita piano piano e oggi ci occupiamo l'una dell'altra. Il problema degli spazi è inesistente: ho una casa molto grande e dopo la scelta di trasferirsi da me ho creato una stanza ad hoc per lei. Non le chiedo un affitto, ma solo di aiutarmi con le bollette e la gestione delle faccende domestiche”. “Oggi mi sento una privilegiata”, aggiunge Anna soddisfatta. “Aprò la porta, faccio tre metri e sono a casa di mio figlio, con la consapevolezza di non essere più un peso per lui e di essere invece un aiuto per Paola, sia economico che morale”. Il loro esempio nel quartiere sta facendo da apripista a nuove esperienze che potrebbero concretizzarsi nel futuro.

Vivere insieme per dividere le spese
La terza età si mette in gioco con un tablet

In tempo di crisi gli anziani si riorganizzano. Lo hanno fatto anche Leda, 87 anni, e la consuocera Letizia che per qualche anno hanno vissuto insieme la terza età in un villino acquistato dopo aver venduto i loro appartamenti. Altre iniziative nascono sulla spinta di associazioni come “Auser”, una rete di volontari ramificata in tutto il Paese e che si occupa di invecchiamento attivo. A Roma, la rete opera attraverso realtà territoriali come AeA (AbitareAnziani), l'associazione che supporta tutti gli over 65 che ne fanno richiesta, attraverso una serie di servizi alla persona di vitale importanza per chi ha i figli lontani o non ne ha. Anna Maria, 82 anni, dirigente della Regione Lazio in pensione, sorride e si diverte mentre scorre lo schermo touch del tablet di cui l'associazione l'ha dotata. “Un clic e chiedo la consegna di farmaci a domicilio. Un altro e chiedo la spesa. Un altro ancora e parlo con mia sorella che vive a Napoli ma che è molto malata e quindi non riesco mai a vedere. Insomma”, spiega entusiasta, “all'inizio non volevo proprio saperne di questo aggeggio, ora non saprei vivere senza. È un modo per non invecchiare ancora più velocemente, per tenerci sempre attivi

e distratti”. Il progetto dei tablet cofinanziato da Cnr, eResult, Bioresult e Finabita, è partito in Francia e ha preso piede con successo anche in Inghilterra e in Italia, ma solo grazie a privati che credono nei progetti delle associazioni.

Milano, generazioni si incontrano I nonni ‘adottano’ gli studenti

La “comune del terzo millennio” è fatta anche di coabitazioni tra diverse generazioni. Dalla collaborazione tra la Provincia di Milano, L’Associazione “Meglio Milano” e altri soggetti privati è nata un’iniziativa che mette insieme anziani soli e studenti in cerca di una sistemazione a costi contenuti. Obiettivo, la condivisione di bollette e spese quotidiane. L’esperimento va avanti da due anni in via Casoretto a Milano. A vivere insieme sono la signora Rosetta, 72 anni e Salvatore, 23 anni, studente iscritto al terzo anno di ingegneria presso il Politecnico. “È una convivenza straordinaria”, esordisce Salvatore. “Rosy mi alleggerisce da ogni carico di lavoro permettendomi di concentrarmi solo sullo studio. Niente pulizie, cucina quasi sempre lei, tiene in ordine. Io provo a ricambiare rendendomi utile con i lavori pesanti quando occorre e tenendole compagnia quando ha voglia di chiacchierare”. Stessa soddisfazione per Rosy: “Per me è una sicurezza avere in casa Salvatore. È come aver accolto un figlio. Dialoghiamo, a volte litighiamo, ma la sua compagnia mi aiuta a tenermi sempre attiva e mi alleggerisce anche le spese”.

L’alternativa salva pensioni e risorse pubbliche

Siamo una popolazione dai capelli “argentati”. Mentre aumenta la nostra aspettativa di vita (nel 2011 si attesta a 79,4 anni per gli uomini e a 84,5 per le donne), diminuisce la possibilità di trascorrere la terza età forti di una tranquillità economica e sociale. Il quarto Rapporto sulla Coesione sociale 2013, curato da Istat e Ministero del lavoro e delle politiche sociali, evidenzia come un pensionato su due (il 46,3 per cento) nel 2012 ha avuto un reddito da pensione inferiore a mille euro, il 38,6 per cento ne ha percepito uno fra mille e duemila euro, e solo il 15,1 per cento dei pensionati ha avuto un reddito superiore a duemila euro. Come mostra il Rapporto, infatti, l’Italia ha un sistema di trasferimenti sociali meno efficaci a contenere il rischio di povertà rispetto ad altre realtà nazionali europee. Ad aumentare oltre al numero degli anziani sarà anche la domanda di assistenza sociale e sanitaria che i nuovi modelli di cohousing potrebbero ridurre. Le prime sperimentazioni “spontanee” di questa forma di coabitazione dimostrano che non solo due anziani che vivono insieme si fanno compagnia e abbattano le spese, ma che spesso questo modello permette la riduzione anche dell’ospedalizzazione.

Lo studio realizzato dalla Fondazione Gianfranco Imperatori Onlus, tra i primi in Italia a fare ricerca sul Silver Cohousing, si prefigge precisi obiettivi da raggiungere: incrementare la capacità di spesa degli anziani fino all’equivalente del 30 per cento delle pensioni percepite; utilizzare al meglio il patrimonio immobiliare, liberando alloggi di grandi dimensioni oggi spesso abitati da un solo anziano; superare, attraverso una convivenza spontanea e attiva, le problematiche della solitudine, dell’isolamento e dell’esclusione sociale di molti anziani. E non ultimo recuperare risorse pubbliche di gestione della sanità con una migliore organizzazione dell’assistenza domiciliare. “L’80% del bilancio mensile di un pensionato è speso per tre voci: casa, bollette, spesa”, spiega Sandro Polci. “Il nostro studio evidenzia come per ogni nucleo di coabitazione e condivisione si può generare una ‘liberazione di risorse’ pari a 352 euro al mese per nuclei di due persone, fino a 1.028 euro al mese per un nucleo di quattro persone. Si tratta di risorse che possono consentire notevoli incrementi della qualità della vita”.

“Più di 7 milioni di persone in Italia vivono da sole (circa il 30 per cento del totale). Di queste 3,5 milioni sono famiglie unipersonali anziane, e circa un milione vive in appartamenti con oltre quattro stanze”, aggiunge Sandro Polci. “Il che significa un aumento delle spese e una difficile gestione degli spazi dimenticati”. Per questo in molti decidono di vendere il proprio immobile, continuando però a

usufruirne. L'ultima indagine realizzata dall'associazione Confabitare segnala come il 2013 sia stato caratterizzato da un boom di vendite di case in nuda proprietà. Un fenomeno che ha coinvolto sempre più anziani con una pensione media mensile di poco superiore ai mille euro: 85mila over 75 hanno scelto questa formula, facendo aumentare la vendita di immobili in nuda proprietà del 12,5 per cento rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. A essere colpite sono state specialmente le grandi città, come Bologna e Roma. “Spesso gli anziani arrivano a questa situazione non solo per problemi economici ma anche perché non hanno rapporti familiari e vivono soli in appartamenti enormi”, precisa Alberto Zanni, presidente di Confabitare. Al vantaggio economico spesso non si accompagna un vantaggio sociale, che può invece concretizzarsi nella realizzazione di comunità residenziali nelle quali i singoli soggetti collaborano, coabitano, condividono e cooperano insieme con un obiettivo comune.

17 febbraio 2014 © Riproduzione riservata

SANDRO POLCI. RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI SUL TEMA

- *“Condivisione residenziale. Il Silver cohousing per la qualità urbana e sociale in terza età”*. Carocci Editore, 2013. Con presentazioni di Carlo Azeglio Ciampi e Antonio Maccanico.
- *“I borghi avvenire, visioni possibili per nuove economie”*. Il lavoro editoriale 2017
- *“La povertà a Roma: un punto di vista”* Caritas Roma, 2017, *“L’abitare condiviso nella maturità: il «Silver cohousing» contro povertà e solitudine”*
- *“Anziani: dall’isolamento urbano al silver cohousing”*, Sandro Polci in *“Menabò, Etica Economia”* 1.3.2020
- *“Borghi in cammino. Shock creativo e condivisione tra radici e futuro”*. Il lavoro editoriale, 2020. Con contributo di Fabrizio Barca e Maurizio Franzini.

Roma 6 marzo 2021 sandropolci@gmail.com