Risposte collettive alla crisi dell'abitare

Report dell'incontro del 24 Settembre 2026 a Firenze

Dialogo nazionale sull'abitare collaborativo

organizzato da **RIPESS Europe, RIES, CO-Energia,** quale tappa tematica del **Social Forum dell'Abitare**. In collaborazione con: Un Tetto sulla Testa, Fuori Binario, GIT Banca Etica Firenze, Alleanza per l'Abitare di Firenze. Con il supporto del Distretto di Economia Civile di Firenze. Nell'ambito del progetto CHOICE - Community-led HOusing for Inclusion, Climate and Equity

Abitare non è mai stato un gesto puramente individuale, ma piuttosto un processo di costruzione di relazioni: con lo spazio domestico, con chi lo condivide, con il vicinato e, in fondo, anche con se stessi.

Le forme dell'abitare raccontano il modo in cui una società si immagina e si organizza, come struttura le relazioni, distribuisce le risorse e costruisce fiducia.

Per questo l'abitare collaborativo non rappresenta solo un'alternativa residenziale, ma una proposta culturale e politica che interroga in profondità il nostro tempo.

Negli ultimi decenni, il modello abitativo dominante si è fondato su un'idea di autonomia individuale, spesso tradotta in isolamento, privatizzazione, frustrazione sociale oltre che del patrimonio costruito, che hanno generato una crescente vulnerabilità. La crisi del 2008 ha reso evidente la fragilità di questo assetto, accelerando processi di esclusione abitativa e restringimento dei diritti di cittadinanza. La casa, da spazio di relazione e reciprocità, si è trasformata in bene privato, investimento economico o dispositivo di protezione individuale. Parallelamente, l'aumento delle diseguaglianze, l'invecchiamento della popolazione, la precarizzazione del lavoro e la crisi ambientale hanno messo in evidenza i limiti di questo paradigma culturale.

È in questo contesto che l'abitare collaborativo riemerge come ricerca di un nuovo mutualismo. Non si tratta di nostalgia comunitaria né di utopia astratta, ma di una pratica concreta che sperimenta forme di condivisione degli spazi, dei servizi, delle responsabilità e delle risorse. In diversi paesi europei comunità attive e attori non profit hanno promosso progetti di community-led housing, utilizzando in modo creativo strumenti giuridici ed economici esistenti e costruendo alleanze inedite con l'attore pubblico. Coabitazioni, comunità di pratiche, modelli di gestione condivisa, sono esperienze eterogenee per assetto proprietario, genesi o composizione sociale, ma accomunate da un elemento decisivo: l'housing by people, la produzione dell'abitare come processo collettivo, un filo comune nella riscoperta del mutuo appoggio come principio organizzativo e politico.

C'è l'esigenza di comprendere come funzionano questi processi: quali attori li rendono possibili, quali risorse mobilitano, quali conflitti attraversano, quali condizioni ne permettono la scalabilità. Non si tratta di proporre modelli da replicare meccanicamente, ma di analizzare configurazioni istituzionali, assetti di governance, dispositivi finanziari e scelte progettuali che hanno consentito di rendere l'abitare più accessibile e meno dipendente dalle logiche speculative. La ricerca deve confrontarsi con la natura interdisciplinare dell'housing - economica, politica, architettonica, sociale - combinando analisi teorica e osservazione partecipante. Ne emerge un quadro fatto di pratiche spesso fragili, ma capaci di generare apprendimenti collettivi e innovazione istituzionale.

Il quadro europeo è uno strumento per nutrire immaginari e rendere visibili alternative già in atto. Da qui prende avvio l'interrogativo sul caso italiano: quali radici mutualistiche possono essere riattivate? Quali strumenti sono disponibili? In questa prospettiva, il patrimonio delle cooperative di abitanti - in particolare a proprietà indivisa - appare come un'infrastruttura che merita una ricostruzione critica e un aggiornamento alla luce delle sfide contemporanee. Significa riconoscere che la cooperazione non è un'eccezione, ma una forza strutturale dell'evoluzione sociale. Il mutuo appoggio non è soltanto una virtù morale: è una strategia di vitalità collettiva. Guardando oltre il dualismo proprietà-affitto, punto chiave della diseguaglianza abitativa, tipico del nostro sistema economico e di pensiero, c'è il suggerimento di strategie per fare della casa un punto fermo nelle nostre vite precarie anche al di fuori del paradigma proprietario, mostrando come progetti abitativi hanno sviluppato hackeraggi possibili della proprietà con sistemi innovativi e collettivi.

In sostanza un invito a considerare l'abitare collaborativo non come fenomeno marginale, ma come laboratorio in cui si ridefiniscono i rapporti tra mercato, attore pubblico ai vari livelli di governo e comunità. Un laboratorio che non promette soluzioni semplici, ma apre uno spazio di possibilità: quello di trattare la casa non soltanto come bene di scambio, ma come bene relazionale e infrastruttura di cittadinanza.

In un tempo di transizioni profonde, la ricerca di un nuovo mutualismo non è un'opzione ideologica, ma una questione pragmatica. Riguarda il modo in cui scegliamo di abitare il presente e di costruire il futuro.

(testo tratto da "Abitare Collaborativo. La ricerca di un nuovo mutualismo" di Silvia Cafora, Donzelli Editore, 2026)

Introduzione

A Firenze la carovana del Social Forum dell'Abitare ha già fatto tappa lo scorso anno, il 20 marzo 2025, con "Città liberATA – Città abitATA", Giornata nazionale per la regolamentazione delle locazioni brevi turistiche, per discutere pubblicamente dei diritti negati alle città e rilanciare la mobilitazione a sostegno della proposta di legge ATA (Alta Tensione Abitativa).

Ma soprattutto abbiamo scelto di fare questo incontro a Firenze, perché qui, in questa città ci si è dati un'organizzazione con l'Alleanza per l'Abitare, per unire le forze e mettere le energie in comune, "perché la lotta è lunga e l'unione fa la forza".

Il **Social Forum dell'Abitare** è uno spazio di incontro e confronto nato in Italia (c/o SpinTime Roma il 20 2 21 ottobre 2023 e con la sua prima assemblea nazionale a Bologna il 18-20 aprile 2024) per rispondere alla crescente crisi della casa e dell'abitare.

Riunisce movimenti sociali, associazioni, sindacati, cooperative, comitati di quartiere, ricercatrici e ricercatori e cittadine e cittadini che condividono una stessa convinzione: **l'abitare deve essere riconosciuto come un diritto fondamentale non può essere trattato solo come una merce**.

Il Forum nasce dall'esigenza di mettere in rete esperienze e lotte che, in molte città, affrontano problemi comuni: affitti sempre più alti, sfratti, scarsità di case popolari, precarietà abitativa, turismo e speculazione immobiliare. Di fronte a una crisi che non è più emergenziale ma strutturale, il Social Forum dell'Abitare prova a costruire una risposta collettiva, capace di andare oltre i singoli territori.

Non si tratta di un singolo evento, ma di **un percorso continuo**. Attraverso assemblee nazionali, incontri pubblici e tavoli di lavoro, il Forum diventa un luogo in cui si condividono analisi, si confrontano pratiche e si elaborano proposte concrete per politiche abitative più giuste. In questi momenti si discutono temi come l'edilizia pubblica e sociale, la regolazione degli affitti, il riuso del patrimonio pubblico inutilizzato, la rigenerazione urbana e il legame tra casa, welfare e diritti sociali. L'operatività è garantita da un coordinamento nazionale che tiene insieme le organizzazioni nazionali e le esperienze territoriali.

Uno degli obiettivi centrali del Social Forum dell'Abitare è quello di **incidere sul dibattito politico**, portando all'attenzione delle istituzioni la necessità di un piano pubblico per la casa e di politiche urbane che mettano al centro le persone e le comunità, non il profitto. Allo stesso tempo, il Forum valorizza la partecipazione diretta degli abitanti, rivendicando il diritto di prendere parte alle decisioni che riguardano i quartieri e le città.

In sintesi, il Social Forum dell'Abitare è un laboratorio collettivo di idee, pratiche e mobilitazioni che prova a immaginare e costruire un modo diverso di abitare, più equo, inclusivo ed ecologico.

Non c'è più spazio da perdere

La 3° Assemblea Nazionale del Social Forum dell'Abitare è stata quest'anno a Roma, ospite del Quarticciolo giovedì 4 giugno per l'apertura dei lavori, per poi spostarsi venerdì 5 giugno a Spin-Time: due spazi in cui convergono casa e abitare, mobilitazione e comunità. "***Non c'è più spazio da perdere****: convivere, progettare, agire"* è il titolo che abbiamo scelto per questa terza assemblea nazionale.

Perché vogliamo produrre un salto che metta al centro l'avvio di una mobilitazione che parte dalla costruzione di una proposta di legge dal basso sull'abitare. Proviamo a costruire una nuova idea delle nostre città, ma anche dei territori che vivono lo spopolamento.

Perché abbiamo di fronte grandi sfide. Le città, i quartieri, stanno diventando sempre più il terreno di conquista della speculazione finanziaria e ciò che dovrebbe essere un diritto accessibile a tutte e tutti come la casa sta diventando sempre più un bene di scambio e ulteriore fonte di accumulazione di ricchezza per pochi. Abbiamo l'ambizione di non voler essere espulsi dalle nostre città, dalle università, dalle case che abitiamo e dai luoghi della socialità. Per farlo abbiamo bisogno di approfondire, progettare e agire per **essere un movimento per un nuovo diritto all'abitare**

Noi vogliamo lavorare per riformare il concetto di abitare nelle nostre città e nei nostri territori.

Per imprimere nel Paese un cambiamento radicale in tema di diritto all'abitare è necessario innanzitutto recuperare la funzione sociale del pubblico in tutte le sue dimensioni, con una vertenza nazionale che restituisca a tuttə la titolarità dei diritti inalienabili.

Parlare di nuova centralità del pubblico significa affermare un suo ruolo centrale non solo attraverso la pianificazione delle risorse, ma anche nello sviluppo di politiche programmatiche in grado di colmare vuoti oggi presenti.

Ma una nuova centralità della politica pubblica significa necessariamente un'integrazione con la dimensione sociale. Considerare l'abitare come parte integrante del welfare può contribuire a rigenerare le città per renderle luoghi più inclusivi e accoglienti investendo sull'autogoverno delle comunità locali nella progettazione urbana e sociale. Il tema di una nuova concezione del pubblico e del suo utilizzo sociale è legato tanto alla capacità di rispondere a bisogni sociali nuovi e complessi, quanto al ripensamento di un diritto all'abitare come un orizzonte più vicino alle esigenze di persone e comunità.

Le città sono lo spazio democratico in cui dare senso e corpo ad una nuova idea di governo del territorio. Occorre una revisione del modello urbano che integri il tema dell'abitare con quello del lavoro, della qualità della vita delle persone, a partire dalle periferie, coniugando promozione sociale e culturale con la capacità di progettare un futuro, incentrato sulla sostenibilità ambientale, sulla lotta alle disuguaglianze sociali e su un'ecologia integrale.

Dalla casa all'abitare collaborativo

Il mercato immobiliare urbano, specialmente all'interno delle aree metropolitane, mostra una progressiva contrazione dei livelli di *housing affordability*, estendendo la condizione di vulnerabilità economico-abitativa anche a fasce di ceto medio storicamente solvibili. Il contesto italiano resta caratterizzato da un peculiare *regime abitativo familista*, fondato sulla proprietà dell'immobile come principale bene patrimoniale e forma di protezione sociale. Tuttavia, l'attuale contesto di diffusa precarietà lavorativa e la frammentazione dei percorsi biografici e relazionali impongono forme di mobilità geografica ad alta frequenza e a carattere temporaneo. Ciò determina un incremento quantitativo e qualitativo della domanda di locazione che si scontra, di contro, con l'inerzia e la ritrosia dell'offerta privata a immettere immobili nel mercato affittuario ordinario.

A fronte di tali distorsioni di mercato, si attesta l'urgenza di un decisivo intervento pubblico multilivello (dalle direttive europee agli strumenti regolatori regionali e locali), che agisca sinergicamente sulle leve normative e sui flussi d'investimento. Sotto il profilo della regolamentazione, risulta prioritario definire dispositivi d'incitamento e di condizionalità volti alla rimobilizzazione del patrimonio edilizio sfitto, affiancando agli incentivi economico-fiscali forme di coercizione/orientamento pubblico per accrescere la disponibilità locativa dei proprietari.

La strutturazione di agenzie sociali per l'abitare capaci di gestire il *matching* tra domanda e offerta — spingendosi fino all'assunzione diretta del rischio locativo (garanzia pubblica o sublocazione) — rappresenta una prima misura di mitigazione. Tale approccio rischia tuttavia di rivelarsi parziale se limitato alla sola dimensione materiale ed economica del "bene casa". L'evoluzione delle criticità urbane impone alle politiche pubbliche un cambio di paradigma: la transizione dalla mera erogazione di metri quadri alla strutturazione dell'**abitare come servizio complesso**. Ciò richiede l'integrazione di servizi di accompagnamento socio-abitativo orientati al rafforzamento dell'autonomia dei nuclei beneficiari. La governance di tali processi necessita di modelli integrati di partnership pubblico-privato-sociale, capitalizzando l'esperienza di soggetti innovativi quali Fondazione Housing Sociale, Homes4all e altri dispositivi di impatto sociale.

In questo quadro di trasformazione, le reti dell'economia solidale (RIPESS Europe, RIES e CO-Energia), con il contributo analitico della ricercatrice Silvia Cafora (autrice del volume *Abitare collaborativo. La ricerca di un nuovo mutualismo*, Donzelli, 2026), intendono qualificare la propria presenza all'interno del Social Forum dell'Abitare, avviando un percorso di indagine sistematica sulle pratiche di abitare collaborativo e di mutualismo residenziale in Italia e in Europa, a partire da questo seminario programmatico: *"Risposte collettive alla crisi dell'abitare: pratiche, strategie e politiche in Italia ed Europa"*.

L'incontro ha affrontato la crisi abitativa e i modelli di abitare collaborativo e solidale in Italia e in Europa. Sono state presentate esperienze come il cohousing pubblico di Bologna, cooperative di abitazione in Catalogna e in Italia, progetti di Community Land Trust, eco-villaggi, autorecupero, cooperative studentesce a Firenze. I relatori hanno discusso politiche pubbliche favorevoli, strumenti giuridici ed economici, accesso al credito e alleanze con istituzioni e banche etiche. È emersa l'importanza di separare la casa dal mercato speculativo, garantire accessibilità economica e costruire comunità, anche in aree interne e periferie. Sono stati citati casi di sfratti e sofferenza abitativa in Spagna e in Italia, insieme alla necessità di nuove norme e di una maggiore mobilitazione sociale. Tra gli argomenti di discussione anche i meccanismi di finanzia-

mento, l’accessibilità dei modelli cooperativi, il rapporto tra economia sociale solidale, movimenti di base e autorità pubbliche, nonché una prospettiva di genere sull’insicurezza abitativa e sulla femminilizzazione della povertà. L’incontro ha inoltre guardato a possibili proposte di legislazione in materia di alloggi in grado di sostenere forme collaborative e cooperative di abitazione e di creare nuovi spazi di partecipazione e condivisione democratica.

Un Tetto sulla Testa ci ha ospitato e quindi il seminario è iniziato con una visita guidata alla struttura autorecuperata di Via Aldini, con una presentazione da parte di Sabrina e Patrizio.

Nata a Firenze, l'Associazione di Promozione Sociale "Un Tetto sulla Testa" rappresenta uno dei modelli più significativi di abitare collaborativo e auto-recupero edilizio in Toscana. Il cuore pulsante del progetto si trova in Via Aldini 5, dove i soci hanno riqualificato un immobile in disuso attraverso il lavoro diretto e la progettazione partecipata, trasformandolo in una comunità residenziale solidale. Si tratta di un lungo percorso, dall’occupazione, al dialogo con le istituzioni alla conquista di uno spazio sociale e abitativo.

L'iniziativa non risponde solo al bisogno di alloggi accessibili, ma sperimenta una formula di cittadinanza attiva basata sulla condivisione degli spazi e sulla mutua assistenza. Oltre agli appartamenti privati, la struttura ospita ambienti comuni — tra cui una palestra sociale — aperti anche al quartiere per promuovere socialità, sport popolare e attività culturali. Radicato nelle reti dell'economia solidale nazionali ed europee, "Un Tetto sulla Testa" dimostra come la rigenerazione urbana dal basso possa offrire risposte concrete alla crisi abitativa, trasformando il patrimonio dimenticato in un bene comune vivo.

Prima parte

L’incontro è stato introdotto da Jason Nardi (RIES e RIPESS Europa) come uno spazio di confronto che parte da esperienze e processi già in atto (come il Social Forum Abitare a livello nazionale e l’Alleanza per l’abitare di Firenze), ma che non hanno affrontato in particolare le risposte che vengono dalle pratiche “community-led” (promosse dai cittadini e dalle comunità) che sono diffuse in tutta Italia e in Europa, frutto di lotte decennali e per lo più rimangono invisibili e marginali rispetto alle politiche pubbliche e alla possibilità di incidere sia a livello locale, sia nazionale, sia Europeo (Affordable Housing Act).

Gabriele Bollini (SFA – Social Forum Abitare e CO-Energia) ha spiegato la proposta di una legge d'iniziativa popolare per affrontare i diritti abitativi e ha menzionato l'importanza di costruire alleanze e nuovi modi per superare i sistemi tradizionali. Da tre anni il Social Forum Abitare mette in relazione chi, nei territori, affronta ogni giorno la crisi abitativa: movimenti, comitati, associazioni, sindacati, realtà sociali e persone. Oggi facciamo un passo in più. Abbiamo costruito una prima proposta per una legge dal basso sul diritto all’abitare, articolata in 10 punti. Che deve diventare occasione di confronto. Deve essere discussa, messa alla prova, integrata. E deve contenere i bisogni e le proposte di chi si batte per il diritto alla casa e alla città. Per questo **dal 16 ottobre 2026 al 20 febbraio 2027** parte la Carovana per i diritti dell’abitare per portare la proposta nelle nostre città, nei nostri quartieri, nelle nostre realtà, organizzando assemblee, dibattiti, cene di quartiere.

Silvia Cafora ha presentato il libro “Abitare collaborativo. La ricerca di un nuovo mutualismo” pubblicato quest’anno e di cui è autrice, che esplora le criticità abitative e le soluzioni collaborative, sottolineando l'importanza di progetti concreti e accessibili economicamente per garantire un abitare sostenibile e redistribuire il diritto all'abitare. Silvia ha elencato i valori e i principi dell’abitare collaborativo, enfatizzando l'accessibilità economica e la responsabilità personale nella costruzione e manutenzione di progetti abitativi.

Andrea Rodriguez (RIPESS Europe / Movim. Diritto all’abitare di Barcellona) ha condiviso l'esperienza del progetto CHOICE, che si concentra sul Community Led Housing e le cooperative abitative Catalane, ed in particolare quanto emerso in un incontro di dialogo nazionale avvenuto a giugno a Madrid, evidenziando le politiche pubbliche favorevoli di Barcelona e il modello catalano di cooperativa in cessione di uso. Il progetto CHOICE intende sviluppare proposte politiche per un evento finale a Bruxelles e un incontro regionale

in Grecia, con l'obiettivo di creare un politica proposta politica e condividere conoscenze sulle varie forme di abitare collaborativo.

Il giro di tavolo dei progetti di abitare collaborativo invitati e presenti

Il modello francese di Les Pas-sages

Riccardo Clemente ha presentato il lavoro che sta facendo, ispirato da un modello francese chiamato "Les pas-sages" (vedi: www.lpsitalia.org). Ha spiegato come stanno cercando di adattare questo modello al contesto italiano, nonostante le sfide burocratiche e normative, con l'obiettivo di creare comunità ecologiche e sostenibili (ecovillaggio) attraverso contratti legalmente riconosciuti. La discussione ha evidenziato l'importanza del supporto istituzionale per i progetti di cohousing e simili. In particolare ha sottolineato che occorre:

- Continuare a costruire alleanze tra cooperative, abitanti, giuristi e professionisti e banche etiche per sostenere progetti di abitare collaborativo.
- Portare avanti la proposta di legge d'iniziativa popolare sul tema dei diritti dell'abitare

***Tema emergente**: La costruzione di alleanze tra le comunità e l'attore pubblico oltre che la necessità di mettere insieme le diverse competenze necessarie alla produzione di uno sviluppo immobiliare no profit e sostenibile.*

Abitare Collaborativo e Iniziative Comunitarie

Emily Clancy (Comune di Bologna, vicesindaca) ha presentato l'esperienza di Bologna nel campo dell'abitare collaborativo, spiegando come il Comune abbia sviluppato il progetto Porto 15 con 37 abitanti, un quarto dei quali under 35. Ha descritto le normative che incentivano queste esperienze, inclusi sconti fiscali e target per la creazione di comunità di almeno 5 nuclei.

Porto 15 è uno dei primi e più rilevanti progetti di **cohousing a iniziativa interamente pubblica** in Italia. Inaugurato nel 2017 a **Bologna**, rappresenta un modello fortemente innovativo nel panorama delle politiche abitative e del welfare urbano.

Le caratteristiche principali del progetto:

- **Iniziativa pubblica e canone concordato:** A differenza della maggior parte dei cohousing italiani (di natura privata), Porto 15 è nato da una sinergia istituzionale che ha coinvolto il Comune di Bologna, l'ASP Città di Bologna e il Dipartimento della Gioventù. Gli alloggi sono assegnati tramite bando pubblico a **canone concordato**.
- **Destinatari:** Il progetto è rivolto specificamente a **giovani under 35**, offrendo loro una risposta concreta al problema del caro affitti e favorendone l'autonomia abitativa
- **La struttura:** Si trova in Via del Porto 15, nel centro storico di Bologna, a ridosso del distretto culturale della Manifattura delle Arti. Lo stabile, di proprietà pubblica e precedentemente in disuso, è stato riqualificato per ospitare **18 appartamenti privati**.
- **Spazi comuni e comunità:** Oltre alle abitazioni singole, i residenti condividono ampi spazi comuni — tra cui una lavanderia, spazi per feste, riunioni e laboratori, car sharing — progettati in modo partecipativo dagli stessi abitanti prima del loro ingresso.
- **Apertura al territorio:** La comunità di Porto 15 si gestisce tramite un'Associazione di Promozione Sociale (APS) e si impegna a restituire valore al quartiere, aprendo i propri spazi comuni per ospitare eventi, attività culturali e iniziative sociali per la cittadinanza.

***Tema emergente**: Porto 15 dimostra come l'amministrazione pubblica possa farsi promotrice di modelli di **abitare collaborativo e solidale**, trasformando la coabitazione in uno strumento di inclusione sociale e cittadinanza attiva*

La **Cooperativa MuSt (Mutualità Studentesca)** presentata da Duccio Valerio rappresenta uno dei pochissimi esperimenti in Italia di **alloggi studenteschi gestiti in forma cooperativa**, un modello che ribalta la logica del mercato degli affitti universitari e si inserisce in un solido movimento europeo.

Fondata a Firenze nell'ottobre del 2021 da un gruppo di studenti universitari, MuSt nasce originariamente come cooperativa di utenti e di lavoro per offrire servizi, supporto e opportunità di impiego etico e ben remunerato agli iscritti. Nel maggio del 2023, la cooperativa ha ampliato il proprio raggio d'azione lanciando la sua prima **"casa per studenti in cooperativa"**.

Il funzionamento scardina la tradizionale figura dello studente come mero "cliente" o "inquilino":

- **Formula anti-speculativa:** La cooperativa prende in affitto immobili da proprietari privati offrendo loro tutele e canoni concordati a lungo termine, per poi subaffittarli ai propri soci a **prezzi calmierati**.
- **Co-gestione studentesca:** Gli studenti inquilini diventano soci e, di fatto, **co-gestori dello stabile**. Si occupano direttamente della manutenzione ordinaria, del controllo dell'immobile e del ricambio degli inquilini, azzerando i costi di intermediazione.
- **Lavoro e mutualità:** Oltre all'alloggio, la cooperativa genera opportunità lavorative compatibili con lo studio (es. servizi per fiere ed eventi sul territorio), reinvestendo le risorse per abbattere le barriere d'accesso all'università.

Tema emergente il fenomeno delle* Student Housing Cooperatives nel *contesto europeo

*Mentre in Italia il modello di MuSt è pionieristico, in Europa le **student cooperative for housing** costituiscono un fenomeno storico, radicalizzato e capillarmente diffuso, nato per sottrarre la residenzialità studentesca alla speculazione immobiliare.*

Questo movimento internazionale poggia su dinamiche strutturate e reti di supporto ben definite:

- ***Democrazia interna e auto-gestione:** Le cooperative studentesche europee sono organizzate secondo il principio* "un membro, un voto". *Gli studenti gestiscono in totale autonomia la governance, i bilanci, i turni per le pulizie, i pasti comunitari e la manutenzione.*
- ***Esempi storici e d'eccellenza:***
    - ***La Ciguë (Ginevra, Svizzera):** Fondata decenni fa, gestisce circa 400 posti letto a prezzi drasticamente inferiori a quelli di mercato, controllando l'intera filiera dall'amministrazione all'edilizia.*
    - ***Collegium Academicum (Heidelberg, Germania):** Un progetto dove gli studenti stessi hanno pianificato e materialmente autocostruito una residenza cooperativa ecologica da oltre 200 posti letto, basata su decisioni per consenso e spazi flessibili.*
    - ***Regno Unito e Francia:** Realtà come la* Edinburgh Student Housing Co-op *(Scozia) o le reti francesi* L'ACLEF *e* Caracol *dimostrano come i giovani possano associarsi per bypassare i grandi proprietari privati e calmierare gli affitti urbani.*
- ***Reti di coordinamento:** Organizzazioni come la **ESCHA** (*European Student Housing Co-operative Association*) e la rete globale* Cooperative Housing International *collegano queste realtà (inclusa la stessa MuSt) per condividere buone pratiche finanziarie, legali e di mutuo soccorso.*

*Inquadrare MuSt in questa cornice evidenzia come l'esperienza fiorentina non sia un caso isolato, bensì il tentativo di importare in Italia un'alternativa concreta e partecipativa: trasformare il diritto alla casa da emergenza economica a **palestra di cittadinanza, autogestione e solidarietà generazionale**.*

Modello Immobiliare Collaborativo "Community Land Trust”

Giulia Miotti (Fondazione Porta Palazzo – CLT Torino) ha discusso le pratiche di condivisione fondamentali della loro organizzazione, inclusa la condivisione di risorse e l'ascolto reciproco per prendere decisioni. Ha spiegato come la fondazione abbia sviluppato un modello immobiliare collaborativo chiamato "Community Land Trust", dove la proprietà del terreno rimane in mano alla fondazione mentre gli appartamenti vengono venduti a prezzi accessibili alle persone del quartiere. L'obiettivo è creare un sistema abitativo collaborativo che trattenga la casa come un diritto piuttosto che come una merce, coinvolgendo la comunità locale nella governance e nella coesione.

***Tema emergente**: una comunità di cura che decide di tutela la demercificazione di un immobile sul lungo periodo dividendo la proprietà del terreno da quella dell’edificio e facendosi garante di pratiche abitative non speculative.*

Modello Tedesco di Proprietà Collettiva

Maria Francesca de Tullio (**Abitare Bene Comune**) ha spiegato come il modello tedesco di proprietà collettiva utilizza una società a responsabilità limitata (srl) per mantenere la sostenibilità del bene abitativo, impedendo la rivendita sul mercato e garantendo l'accessibilità. Il gruppo ha discusso le sfide pratiche della creazione di una Srl in Italia e ha stabilito la formazione di un comitato di scopo per decidere la forma definitiva del progetto, che poi è diventato un’associazione. È stato sottolineato l'importanza di considerare se proporre l'accesso alla proprietà o agli affitti come strumenti di rivalsa sociale.

***Tema emergente**: ripensare la proprietà della casa. Mettere al centro il bisogno di avere una casa stabile in cui abitare e da cui nessuno possa buttarti fuori. Le forme di proprietà condivisa e collettiva dimostrano che non è solo la proprietà privata a favorire la sicurezza abitativa.*

Costruzione di Comunità intenzionali

Francesco Godano ha discusso del contributo che può offrire la rete degli ecovillaggi (RIVE) riguardo alla costruzione di comunità intenzionali, spiegando che la vita comunitaria implica sperimentare pratiche collettive come l'autoproduzione alimentare e la condivisione delle responsabilità domestiche. Ha evidenziato l'importanza della gestione non violenta dei conflitti e della governance civile nella vita comunitaria.

***Tema emergente**: la necessità in Italia di rafforzare le reti di progetti di abitare collaborativo per condividere e scambiare pratiche, saperi competenze.*

Mondo Comunità e Famiglia

Betta Sormani presenta l'esperienza promossa dall'associazione **Mondo Comunità e Famiglia (MCF)** — fondata a Villapizzone (Milano) nel 1978 da Enrica e Bruno Volpi – che costituisce un modello di riferimento per la capacità di coniugare la dimensione familiare autonoma con forme di condivisione e apertura al territorio.

Nei contesti abitativi di MCF, organizzati prevalentemente in comunità di famiglie o condomini solidali, più nuclei familiari scelgono di vivere in un unico complesso residenziale mantenendo l'indipendenza della propria abitazione privata, ma condividendo spazi comunitari, momenti di vita quotidiana e una cassa comune per le spese di solidarietà. L'abitare non viene inteso come isolamento del nucleo affettivo, bensì come luogo di accoglienza e supporto reciproco: la famiglia si apre al vicinato, alla gestione condivisa della cura dei figli e dei soggetti vulnerabili, e all'integrazione con la rete dei servizi locali.

Nel panorama delle oltre 35-40 realtà e reti di cohousing e comunità umane diffuse in tutta la penisola, l'approccio di Mondo Comunità e Famiglia dimostra come la riappropriazione della dimensione comunitaria dell'abitare possa contrastare la solitudine urbana, generare capitale sociale informale e proporre una risposta concreta e sostenibile alla crisi dei modelli di welfare tradizionali.

***Tema emergente**: lo strumento del trust come cassa comune e la Fondazione come strumento giuridico per la proprietà di più immobili.*

Seconda parte

Nella seconda parte dell'incontro, il confronto si è aperto a un dibattito corale per rielaborare le esperienze presentate e per orientare la prospettiva verso il ripensamento delle politiche dell'abitare a livello nazionale ed europeo. Attraverso il contributo di *discussant* (esperti selezionati dagli organizzatori), la riflessione collettiva si è concentrata sulle cause strutturali della crisi abitativa che colpisce il sud Europa e sulle sue strette connessioni con le disuguaglianze socio-economiche, mettendo al centro la necessità di adottare una fondamentale prospettiva di genere per svelare come la precarietà abitativa colpisca in modo sproporzionato le donne — e in particolare le donne razzializzate — alimentando i processi di femminilizzazione della povertà.

A partire dall'analisi critica dei piani europei e italiani e delle barriere esistenti, il dibattito si è dato l'obiettivo di promuovere e sensibilizzare sui modelli di abitare cooperativo e promosso dalla comunità, assumendo come riferimento chiave le pratiche sviluppate nell'Europa meridionale e, in primis, l'esperienza del movimento cooperativo in Catalogna. Si è evidenziata l'urgenza di esplorare i diversi meccanismi di finanziamento per garantire che la cooperazione abitativa non rimanga una prerogativa di pochi, ma diventi un'opzione accessibile a tutte le classi sociali.

Per la rete delle realtà del SFA, questa traiettoria si traduce nella necessità di rafforzare i legami con i movimenti sociali di base, ancorando ogni discussione ai bisogni reali delle comunità territoriali e sperimentando, soprattutto nelle periferie urbane più marginalizzate, nuovi spazi fisici di democrazia comunitaria e abitare collettivo. Esperienze capaci di superare le logiche assistenzialistiche o di delega del 'welfare rigenerativo' tradizionale, per convergere verso una proposta politica condivisa: costruire un'agenda di *advocacy* e una rete d'alleanze (tra Economia Sociale Solidale, movimenti e amministrazioni) in grado di fornire contributi concreti verso una legge nazionale sull'abitare che riconosca e incentivi le forme collaborative e cooperative.

Politiche Abitative e Cohousing

L'intervento di Emily Clancy ha offerto un'analisi critica delle politiche abitative in Italia, sottolineando la necessità impellente di invertire la tendenza decennale di disinvestimento nell'edilizia residenziale pubblica (*case popolari*) e di rafforzare contestualmente i dispositivi d'intervento rivolti alla cosiddetta **"fascia grigia"** (*affordable housing gap*). Tale segmento di popolazione, collocandosi al di sopra delle soglie d'accesso all'ERP per parametri reddituali, si trova nell'impossibilità di accedere al mercato immobiliare libero a causa dell'insufficiente potere d'acquisto e dell'inaccessibilità economica dei prezzi (*unaffordability*).

In questa prospettiva, le esperienze di *cohousing* e le forme di abitare collaborativo sono state evidenziate come strumenti di infrastrutturazione sociale estremamente efficaci. A questo proposito, è stata richiamata la creazione dell'**Agenzia Sociale per la Casa** promossa dal Comune di Bologna. L'amministrazione comunale ha affrontato nodi operativi e gestionali complessi relativi ai contratti per i cohousing, in particolare con riferimento alla gestione delle transizioni di residenti che nel tempo non soddisfano più i requisiti e le condizioni d'accesso iniziali, esplorando la possibilità di individuare soluzioni e percorsi alternativi attraverso le **cooperative di comunità**.

Nello specifico, l'intervento ha affrontato e articolato le seguenti linee d'azione strategiche:

- **Continuazione e ampliamento anagrafico:** Continuare a lavorare sul rinnovo e sulla creazione di nuove esperienze di *cohousing* a Bologna, estendendone il raggio d'azione anche alla fascia d'età oltre i 35 anni;

- **Evoluzione dei progetti esistenti:** Valutare la possibilità di creare ulteriori esperienze di *co-housing* o forme cooperative destinate ai residenti di esperienze consolidate (come *Porto 15*) che non rientrano più nella categoria *under 35*;
- **Strategie per la fascia grigia:** Esplorare modalità innovative per affrontare le esigenze della "fascia grigia", intercettando la popolazione esclusa dall'edilizia pubblica e al contempo vulnerabile alle dinamiche del mercato libero;
- **Valutazione d'impatto multidimensionale:** Valutare l'impatto economico e sociale dei progetti di abitare collaborativo attraverso l'adozione di specifici indicatori di benessere e coesione di comunità;
- **Inversione sistemica delle politiche:** Lavorare in modo strutturale per invertire la rotta del disinvestimento decennale sul diritto alla casa, anche mediante l'istituzionalizzazione di politiche mirate alla fascia grigia.

Movimento per i Diritti Abitativi

Nel corso del dibattito, i partecipanti hanno discusso la necessità di strutturare e consolidare un movimento coeso che richieda alle istituzioni locali e regionali una regolamentazione più incisiva ed efficace dei diritti abitativi. La priorità condivisa risiede nel garantire alloggi adeguati, dignitosi e dotati di servizi di prossimità per l'intera cittadinanza, assicurando una tutela rafforzata ai gruppi sociali più vulnerabili.

Gli interventi dei rappresentanti delle organizzazioni del *Social Forum dell'Abitare* e dell'*Alleanza per l'Abitare* di Firenze hanno richiamato il quadro normativo internazionale e costituzionale: l'Italia ha infatti ratificato il *Patto Internazionale sui Diritti Economici, Sociali e Culturali (ICESCR)* e la stessa Costituzione italiana — sebbene in forma indiretta, ma con un consolidato e acquisito riconoscimento giurisprudenziale — garantisce il diritto alla casa. Ciononostante, si evidenzia la stringente necessità di adottare provvedimenti attuativi adeguati per affrontare in modo strutturale e non emergenziale la crisi abitativa.

Inoltre, il confronto ha posto al centro l'importanza di sviluppare alleanze trasversali e percorsi alternativi per affrontare le sfide economiche e sociali contemporanee, ponendo una specifica attenzione ai processi di finanziarizzazione dell'economia e alla necessità imperativa di supportare e rafforzare le comunità locali attraverso iniziative solide, inclusive e sostenibili nel lungo periodo.

Questioni Abitative e Sociali Italiane

L'intervento di Cesare Ottolini (*International Alliance of Inhabitants*) ha tracciato un quadro ad ampio raggio delle criticità abitative e sociali del contesto italiano, evidenziando le barriere strutturali d'accesso alla casa che coinvolgono un numero crescente di famiglie. I dati richiamati testimoniano la gravità della condizione abitativa: circa 10.000 famiglie risultano direttamente coinvolte in situazioni di emergenza o precarizzazione, mentre il 55% degli edifici presenta evidenti problematiche legate al sovraffollamento residenziale.

Francesco Godano ha successivamente ampliato la scala d'analisi, sottolineando la necessità di estendere il dibattito oltre le sole polarità urbane per includere le aree interne e rurali del Paese. In tali contesti, pur muovendo da posizioni e risorse specifiche, le comunità locali affrontano sfide abitative peculiari che richiedono una più intensa cooperazione su scala europea. In questa prospettiva, si rende indispensabile promuovere investimenti sociali orientati e sostenere le fasce di popolazione prive di accesso alla proprietà immobiliare.

Il Valore Generato dai Progetti e dalle Esperienze

L'intervento di Roberta Massi (*Cooperativa Sole*) ha aperto una riflessione sistemica sulla necessità di un cambio di paradigma nella valutazione delle soluzioni abitative collaborative. È fondamentale comprendere

ed esplicitare gli impatti reali che tali esperienze generano sugli stili di vita, sulla qualità dell'abitare, sul benessere individuale e sulla coesione comunitaria. Tali progettualità non si limitano a rispondere al bisogno del singolo utente, ma generano un ritorno sociale ed economico che si riverbera sull'intera collettività, in linea con la missione statutaria degli enti del Terzo Settore.

Per dare concretezza a questa visione, emerge l'urgenza di introdurre metodologie strutturate di valutazione d'impatto sociale (*Social Return on Investment*) e indicatori complessi capaci di misurarne il valore generato, promuovendo un paradigma fondato sull'economia civile e su forme alternative di produzione del valore.

A livello europeo, il dibattito sull'economia sociale e solidale spinge gli Enti del Terzo Settore (ETS) a superare le logiche di profitto per abbracciare un modello civile di sviluppo. In Italia, al contrario, il confronto si arresta spesso alla narrazione di singole esperienze pilota, senza che se ne analizzi appieno l'efficacia sistemica. Ciò rischia di frammentare le energie, ostacolando la costruzione di alleanze concrete e riducendo il dibattito a pura dichiarazione d'intenti.

Per superare queste criticità, occorre strutturare tavoli di confronto proattivi e collaborativi capaci di sollecitare direttamente le Amministrazioni Pubbliche. È attraverso l'alleanza strategica e l'impiego sistematico degli istituti della **co-programmazione** e della **co-progettazione** che si possono gettare le basi per una partecipazione attiva e per l'istituzionalizzazione di nuovi modelli dell'abitare.

Nuovi spazi comunitari

Davide Biolghini richiama il fatto che ai primi di aprile 2026, in occasione del lancio da parte di Comune-info di uno spazio di discussione, che cerca di rispondere al bisogno di pensare insieme su «come possono i movimenti ma anche la società più complessiva creare qui e ora alfabeti nuovi per proteggersi dalla tormenta in corso», nel suo contributo "Nuovi spazi comunitari" ho ripreso l'intervento di Andrea Segre: «[…] *per Gramsci la comunità è lo spazio sociale e culturale in cui le classi subalterne possono elaborare una propria visione del mondo, superando il "senso comune" imposto dalla classe dominante per formare e organizzare una volontà collettiva. Penso che Gramsci suggerirebbe oggi di ripartire dalla costruzione di nuove comunità democratiche e antifasciste, spazi di elaborazione delle idee espresse dai nuovi movimenti per aiutarle a diventare progetti politici di cambiamento della società, anche attraverso il confronto con esperienze e competenze di politica istituzionale*».

Alla fine Biolghini si chiede: possono essere le strutture sociali e mutualistiche citate le "nuove forme organizzative possibili" di una "società altra"? Non basta. Da parte di chi condivide la necessità di collegare le proprie pratiche a visioni e strategie di cambiamento sistemico, si tratta di ispirarsi a nuovi riferimenti teorici che integrino quelli 'storici'.

Si tratta anche di studiare le esperienze concrete di società "altre" in corso, che hanno realizzato radicali trasformazioni della società non a partire dall'assalto al Palazzo d'inverno, ma dalla centralità della partecipazione dal basso delle comunità locali, per trarne indicazioni utili: in particolare il movimento zapatista in Chiapas e il confederalismo democratico in Kurdistan. L'analisi politica dell'anno sociale trascorso ci consegna un contesto ormai noto, attraversato da crisi multiple (economiche, sociali, ambientali e geo-politiche), ma con pratiche di partecipazione, mutualismo e radicamento territoriale che sono "piccoli segni" di resistenza: in molti territori ci sono esperienze concrete che provano a costruire risposte collettive ai bisogni delle persone e delle comunità in costituzione, mettendo al centro cooperazione, accesso per tutti ai beni essenziali e auto-organizzazione. Le esperienze a noi vicine -Cers, Empori di comunità, Comunità del cibo e altre forme alternative di tipo comunitario- possono essere tessere di un possibile ecosistema sociale alternativo, capace di rafforzare relazioni, resilienza ed economie territoriali di comunità. Se la contraddizione tra prospettiva radicale della decrescita e prospettiva reticolare dell'economia solidale permane e ambedue si scontrano con i propri limiti (di pratiche e di rielaborazione), è il momento giusto per affrontarli insieme, confrontandosi anche con tutti i soggetti che nel mondo delle alternative fanno ancora fatica a connettersi. Ben venga quindi una profonda riflessione e azione sul modo di abitare e sui suoi diritti.

La Città non è una Merce

Il problema: l'abuso della retorica rigenerativa

Oggi assistiamo a un'inflazione semantica in cui qualsiasi intervento urbanistico o immobiliare viene sistematicamente etichettato come "rigenerazione urbana". Il termine si è progressivamente ridotto a un 'etichetta di *marketing* territoriale applicabile indistintamente a ogni tipo di operazione edilizia. La domanda fondamentale da porsi risiede dunque nell'individuare che cosa distingua davvero una reale rigenerazione da una convenzionale ristrutturazione o valorizzazione immobiliare.

Che cosa dovrebbe essere la rigenerazione

Per ridefinire il concetto in chiave critica, la rigenerazione deve essere intesa come:

- **Un esito e non una qualifica a priori:** "ri-generare" significa immettere nuova vita nel tessuto urbano ed è un obiettivo complesso, incerto e non garantito *a prescindere*;
- **Un processo con *outcome* e impatti intenzionali:** un percorso i cui risultati siano trasparenti, condivisi e definiti *ex ante* sulla base di un'accurata analisi dei bisogni della comunità e dei diversi *stakeholder* locali;
- **La dialettica tra *hardware* e *software* urbano:**
    - ***Hardware*:** la dimensione materiale composta da edifici, infrastrutture e dallo spazio della "città pubblica" (strade, aree verdi, piazze, corsi d'acqua);
    - ***Software*:** la dimensione immateriale fondata sulla partecipazione cittadina, l'attivazione sociale e culturale, la comunicazione e la mediazione tra interessi particolari e bene collettivo;
- **Prevalenza dei contenuti sui contenitori:** l'azione pubblica deve focalizzarsi prioritariamente sul *software* (i contenuti sociali) anziché limitarsi alla sola produzione di *hardware* (i contenitori fisici);
- **Adozione di una "teoria del cambiamento" e gestione dei *trade-off*:** occorre esplicitare i costi e i benefici sociali (*per chi? come? quando?*) per smascherare la retorica neutrale delle operazioni descritte illusoriamente come contesti in cui "tutti vincono" (*win-win*);
- **Riappropriazione della regia pubblica:** attualmente è l'operatore immobiliare privato a decretare la natura "rigenerativa" di un intervento; l'amministrazione pubblica deve invece riassumere un ruolo di governo, controllo e consapevolezza, operando in collaborazione strutturata con la comunità di riferimento.

Il peso del capitale finanziario-immobiliare

Il capitale finanziario-immobiliare si è affermato come il principale fattore di trasformazione delle politiche urbane negli ultimi decenni. Le sue cifre distintive — rapidità d'azione, elevata adattabilità, estrema mobilità e la costante minaccia del disinvestimento ("andare altrove") — condizionano pesantemente i margini di manovra delle istituzioni locali.

Tre strade possibili per governare le trasformazioni

Di fronte a questa eguaglianza di forze, si prospettano differenti posture di governo delle trasformazioni urbane:

1. **L'abdicazione alla logica del capitale:** lasciare che le dinamiche finanziarie governino in autonomia il territorio, azzerando le mediazioni pubbliche e sociali (modello estrattivo tipico delle "petro-monarchie");

2. **Contendere l'egemonia al capitale:** mettere in atto strategie per rallentare, selezionare e diversificare gli interventi, attraverso:
    - Un dibattito pubblico stringente e la definizione di criteri di selezione degli investimenti;
    - La costruzione e il rafforzamento di contro-poteri istituzionali;
    - Un incisivo prelievo pubblico e redistributivo sul plusvalore generato dalle trasformazioni urbane.

Conclusioni e Proposte

Dalle riflessioni e dai contributi emersi nel corso del dibattito, si profilano alcune priorità e criticità strutturali di indifferibile urgenza:

1) Casa: accesso, proprietà, mercato, alternative

Le criticità rilevate:

- **Barriere d'accesso all'abitare:** La precarizzazione economica diffusa e i salari inadeguati (con un chiaro riferimento a fasce di reddito intorno ai 1.200 € mensili) alimentano l'indebitamento delle famiglie e l'esclusione residenziale.
- **Antinomia tra proprietà privata e diritto all'abitare:** Viene criticamente messa in discussione l'ideologia dell'accesso generalizzato alla proprietà immobiliare privata, promuovendo in alternativa forme stabili di godimento collettivo e condiviso a lungo termine.
- **Finanziarizzazione e distorsioni del mercato immobiliare:** Le dinamiche speculative e l'investimento finanziario sul mattone agiscono da vettori di incremento dei prezzi, innescando processi di gentrificazione ed espulsione dei residenti.
- **Crisi dell'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP):** La progressiva mutazione dell'edilizia pubblica in forme di edilizia residenziale sociale o *social housing* delegato agli attori privati ha determinato il depauperamento e la quasi totale scomparsa dello stock di case popolari tradizionali.

Le proposte programmatiche che vogliono fare parte di un lavoro condiviso nel corso dei prossimi mesi/anni:

- **Sviluppo di modelli alternativi:** Consolidare percorsi alternativi all'acquisto privato, quali il *cohousing*, le cooperative di abitare e le forme di proprietà collettiva o sociale.
- **Criteri di equità distributiva:** Ridefinire i parametri d'accesso alle soluzioni abitative, ancorando le assegnazioni alle reali condizioni di reddito e vulnerabilità sociale anziché alle logiche estrattive del mercato. In questo senso sviluppare proposte di politiche da sottoporre ai vari livelli di governo.
- **Infrastrutturazione di prossimità:** Attivare sportelli territoriali e percorsi operativi di orientamento, supporto burocratico e consulenza legale.
- **Riuso del patrimonio inutilizzato:** Avviare una mappatura sistematica del patrimonio edilizio disponibile (immobili sfitti, proprietà pubbliche o dismesse) per finalità di riuso sociale.

2) Gentrificazione e calo della popolazione nei centri storici

Le criticità rilevate:

- **Espulsione e frammentazione sociale:** Si registra un progressivo sradicamento dei residenti storici e una conseguente perdita di coesione del tessuto sociale, un fenomeno particolarmente acuto e distruttivo nelle aree urbane soggette a processi di iper-turistificazione.

Le proposte programmatiche che vogliono fare parte di un lavoro condiviso nel corso dei prossimi mesi/anni:

- **Modelli di gentrificazione al contrario:** ovvero studiare i processi di rigenerazione e monitorare quale potrebbe essere il valore sociale più che economico