

COHOUSING: EMERSIONE GIURIDICA DI UNA NUOVA MORFOLOGIA DELL'ABITARE

Domenico Marasciulo *

SOMMARIO: 1. Il *cohousing* tra fenomenologia sociale e prospettive giuridiche. Considerazioni introduttive – 2. Natura e funzione del *cohousing*: problematiche definitorie e profili qualificatori della fattispecie – 3. Funzione sociale del *cohousing* e suo rilievo pubblicistico – 4. (Segue) Prolegomeni al riconoscimento normativo del *cohousing*: il Decreto Legislativo n. 29 del 2024 - 5. Profili regolatori emergenti.

1. – Il *cohousing* è innanzitutto un “fatto di vita” figlio della modernità.

Un fatto non ancora specificamente plasmato e regolato nell'ambito di un ordinamento giuridico che, tuttavia, attraverso una serie di contributi, di atti e iniziative legislative, sembra predisposto a recepire i valori e gli interessi che nell'ambito della società contemporanea sono racchiusi nel fenomeno del *cohousing*. Nel progressivo delinearsi della fattispecie come fatto storico-sociale e giuridicamente emergente, si assiste, almeno sul piano metodologico, a quello che un'autorevole dottrina ha definito “ritorno al diritto”¹: a un diritto aperto a registrare tutte le voci provenienti “dal basso”, dalla società, un diritto che si colloca sulla strada di «un modo nuovo di legiferare, teso a fatti concreti e intessuto di fatti concreti, venendo a smentire finalmente [...] quella impassibile astrattezza magnificata come virtù essenziale della legge»².

Può cogliersi, infatti, nella costruzione che si sta elaborando in seno al nostro ordinamento con riferimento alla fattispecie concreta, una specifica attenzione alla relazione tra “fatti” e “diritto”: i primi, che con crescente intensità si vanno radicando nelle strutture profonde della società post-indu-

* Dottorando nell'Università degli Studi di Firenze.

¹ P. Grossi, *Ritorno al diritto*, Bari, 2015.

² P. Grossi, *Il diritto civile in Italia fra moderno e postmoderno. Dal monismo legalistico al pluralismo giuridico*, Milano, 2021, p. 25.



striale, paiono condizionare il secondo attraverso una spinta «da sotto in su», che mira a determinare la fattualità del diritto attraverso l'adeguamento di questo alle forze generate dai bisogni circolanti nella società³, rispetto ai quali, come confermano soprattutto recenti iniziative legislative, gli strumenti regolatori esistenti non paiono adeguati in ragione della complessità della fattispecie e, segnatamente, del contestuale intreccio tra diritti e obblighi di varia natura che la caratterizza. Il fenomeno, come ha già evidenziato la dottrina⁴, infatti, nella sua conformazione essenziale presenta caratteristiche che lo distinguono nettamente da altre fattispecie affini, non potendo essere agevolmente ricondotto né alla residenzialità, intesa nel senso tradizionale del termine, né alla mera convivenza, né ad altre formule che implicano una condivisione abitativa, ma risultano prive degli elementi qualificanti propri del *cohousing*⁵. Il modello sociale, per la sua peculiare struttura e finalità, d'altro canto, evidentemente, solleva questioni di ordine giuridico inerenti la titolarità degli immobili e la qualificazione dei relativi rapporti con i soggetti partecipanti, i quali, risolvendosi la fattispecie pratica essenzialmente in una forma di «abitare», non possono che intrattenere un rapporto giuridicamente rilevante con il bene: rapporto che, tuttavia, non risulta agevolmente riconducibile alle tradizionali categorie della proprietà individuale o della comunione, neppure nella sua declinazione condominiale⁶. La peculiarità del modello si manifesta quindi nell'insieme di presupposti strutturali e funzionali che lo caratterizzano, i quali non ne consentono una semplice equiparazione a ipotesi limitrofe già note all'ordinamento⁷.

³ P. Grossi, *Ritorno al diritto*, cit., pp. 33-34.

⁴ M. Ermini, *Cohousing*, in A. Bucelli (a cura di) *L'esigenza abitativa. Forme di fruizione e tutele giuridiche. Atti del Convegno in onore di Gianni Galli, Firenze 19-20 ottobre 2012*, in *Quad. Riv. dir. civ.*, 2013, n. 24, p. 229 ss.

⁵ Cfr. P. Morozzo della Rocca, *Tracce di rilevanza giuridica delle convivenze solidali nel secolo europeo della vecchiaia*, in *Nuova giur. civ. comm.*, 1, 2023, p. 160 ss., il quale ricostruisce i tratti fisiognomici della convivenza solidale (o di mutuo aiuto).

⁶ A. Bucelli, *Abitazione e condominio. Contributo allo studio dei diritti e degli interessi in comunione*, Napoli, 2018, p. 133, 143.

⁷ Come osserva G. Vettori, *Verso una società sostenibile*, in *Persona e Mercato*, 2021, 3, p. 463 ss., discorrendo di «beni comuni», essi presuppongono «una diversa forma di razionalità», fondata sull'uso condiviso, sulla responsabilità solidale e sull'orientamento intergenerazionale, in rottura con lo schema dicotomico pubblico/privato. Si tratta di beni «appartenenti a tutti e a nessuno», il cui governo esige partecipazione, coesione e tutela dei legami sociali.

Il fenomeno del *cohousing*, peraltro, non esaurisce la propria portata nell'ambito delle relazioni privatistiche tra i soggetti coinvolti, ma involge questioni di rilevanza pubblicistica che impongono una riflessione più ampia sulle sue implicazioni sistematiche. La fattispecie, infatti, nella configurazione consolidatasi nella prassi, interseca i principi fondamentali del diritto urbanistico e delle politiche abitative, collocandosi nel quadro degli strumenti volti a promuovere modelli abitativi sostenibili e inclusivi⁸. Le recenti normative, anche regionali, in materia di rigenerazione urbana⁹ e i principi ispiratori del *New European Bauhaus*¹⁰ delineano un contesto normativo che, pur non disciplinando espressamente il *cohousing*, ne accoglie indirettamente le finalità, incentrate sulla sostenibilità ambientale, sull'integrazione sociale e sulla condivisione di spazi e servizi.

L'autonomia privata e le possibili forme contrattuali con cui il *cohousing* viene attuato si confrontano quindi sia con la necessità di individuare schemi giuridici idonei a garantire la stabilità dei rapporti e la tutela degli interessi personali coinvolti in un equilibrio tra autodeterminazione dei membri e compatibilità con l'ordinamento vigente¹¹, sia con la disciplina del rapporto tra

⁸ A. Bucelli, *Abitazione e condominio. Contributo allo studio dei diritti e degli interessi in comunione*, cit., p. 23 ss.

⁹ F. Sanchini, *Rigenerazione urbana e Costituzione*, in *www.federalismi*, n. 19, 2024, p. 220 ss.

¹⁰ In tale traiettoria si pongono i principi sanciti dalla recente Direttiva 2024/1275/UE sulle "Case Green" - EPBD, *Energy Performance of Buildings Directive* - con cui il legislatore europeo mira a promuovere «il miglioramento della prestazione energetica [...] e la riduzione delle emissioni di gas a effetto serra [...] per conseguire un parco immobiliare a emissioni zero entro il 2050» (art. 1), e a realizzare così l'iniziativa del *nuovo Bauhaus europeo* presentata nella comunicazione della Commissione del 15 settembre 2021 dal titolo «Nuovo Bauhaus europeo - Bello, sostenibile, insieme» (COM(2021) 573), nonché la missione europea sulle città intelligenti e a impatto climatico zero, favorendo una società più inclusiva che promuova il benessere di tutti, in linea con il *Bauhaus* storico che ha sostenuto l'inclusione sociale e il benessere dei cittadini. Si mira da parte del legislatore sovranazionale a coniugare la necessità della riqualificazione energetica del parco immobiliare dell'unione - «*un'onda di ristrutturazioni per l'Europa*» - con una visione architettonica e urbanistica che promuova la bellezza, la funzionalità e il benessere collettivo. Il *Nuovo Bauhaus* previsto dalla Direttiva 2024/1275/UE si configura dunque come un catalizzatore di cambiamenti culturali, normativi ed economici, che si prefigge di ridefinire il rapporto tra individuo, ambiente e spazi costruiti, enfatizzando l'importanza di correlare gli aspetti tecnici della sostenibilità con valori estetici e sociali e offrendo una prospettiva integrata per affrontare, anche attraverso la ridefinizione del "parco immobiliare", le sfide climatiche.

¹¹ P. Morozzo della Rocca, *Tracce di rilevanza giuridica delle convivenze solidali nel secolo europeo della vecchiaia*, cit., 1, p. 162 ss. per il quale «non v'è dubbio che le convivenze solidali rientrino tra

partecipanti e bene immobile il quale, evidentemente, assume una fondamentale funzione strumentale alla realizzazione del progetto di vita collettivo¹².

In tale quadro, il sempre più frequente uso del *nomen* da parte del legislatore - da ultimo nella Legge 23 marzo 2023, n. 33¹³ e nel successivo Decreto Legislativo 15 marzo 2024, n. 29¹⁴ -, suggerisce alcune riflessioni sull'inquadramento giuridico della fattispecie, evidenziando l'esigenza di individuare i principi e gli istituti che possano adeguatamente descriverne la struttura e la disciplina in coerenza con i modelli affermatasi nella prassi. Il ricorso a tale

le formazioni sociali dove si svolge lo sviluppo della personalità umana, trovando copertura costituzionale nell'art. 2 Cost. in termini originali rispetto ai diversi modelli familiari». Sul punto cfr. A. Bucelli, *Abitazione e condominio. Contributo allo studio dei diritti e degli interessi in comunione*, cit., p. 132.

¹² Sia sotto il profilo "quantitativo", che sotto quello "qualitativo", come evidenzia M. Ermini, *Cohousing*, cit., p. 229, per il quale il *cohousing* si pone «come una modalità di intervento nella quale gli aspetti immobiliari vengono studiati in funzione di contenuti sociali rappresentati non solamente dall'intento di consentire l'accesso ad un alloggio dignitoso per determinate categorie di persone, ma caratterizzati anche da una specifica attenzione alla *qualità dell'abitare*».

¹³ La legge 23 marzo 2023, n. 33 (*Deleghe al Governo in materia di politiche in favore delle persone anziane*), reca disposizioni di delega al Governo per la tutela della dignità e la promozione delle condizioni di vita, di cura e di assistenza delle persone anziane, attraverso la ricognizione, il riordino, la semplificazione, l'integrazione e il coordinamento, sotto il profilo formale e sostanziale, delle disposizioni legislative vigenti in materia di assistenza sociale, sanitaria e sociosanitaria alla popolazione anziana, anche in attuazione delle Missioni 5, componente 2, e 6, componente 1, del PNRR, nonché attraverso il progressivo potenziamento delle relative azioni. Tra i criteri direttivi, si prevede espressamente che il Governo favorisca la «promozione, anche attraverso meccanismi di rigenerazione urbana e riuso del patrimonio costruito, attuati sulla base di atti di pianificazione o programmazione regionale o comunale e di adeguata progettazione, di nuove forme di domiciliarità e di coabitazione solidale domiciliare per le persone anziane (*senior cohousing*) e di coabitazione intergenerazionale, in particolare con i giovani in condizioni svantaggiate (*cohousing* intergenerazionale), da realizzare, secondo criteri di mobilità e accessibilità sostenibili, nell'ambito di case, case-famiglia, gruppi famiglia, gruppi appartamento e condomini solidali, aperti ai familiari, ai volontari e ai prestatori esterni di servizi sanitari, sociali e sociosanitari integrativi».

¹⁴ Il Decreto Legislativo 15 marzo 2024, n. 29 (*Disposizioni in materia di politiche in favore delle persone anziane, in attuazione della delega di cui agli articoli 3, 4 e 5 della legge 23 marzo 2023, n. 33*) individua nella «coabitazione solidale domiciliare per le persone anziane (*senior cohousing*)» e nella «coabitazione intergenerazionale (*cohousing intergenerazionale*)», strumenti idonei «a promuovere la dignità e l'autonomia, l'inclusione sociale, l'invecchiamento attivo e la prevenzione della fragilità della popolazione anziana» e ne incentiva espressamente l'affermazione e lo sviluppo disponendo l'emanazione (entro centottanta giorni dalla data di entrata in vigore del decreto) di «linee guida volte a definire le caratteristiche ed i contenuti essenziali di interventi e modelli di coabitazione soli-

terminologia nel contesto normativo, infatti, ancorché non accompagnato da una regolamentazione organica, non può ritenersi meramente descrittivo o casuale, ma si inserisce in un processo di graduale riconoscimento del fenomeno all'interno dell'ordinamento. In tal senso, l'utilizzo del termine da parte del legislatore segnala l'emergere di una "consapevolezza normativa", seppur ancora priva di una compiuta sistematizzazione, che suggerisce un approfondimento volto a chiarirne la portata giuridica, le implicazioni sul piano delle relazioni privatistiche e pubblicistiche e la compatibilità con le categorie tradizionali del diritto civile e amministrativo ¹⁵.

2. – Il problema del *cohousing* si pone in primo luogo sul piano semantico. Almeno per il giurista, per il quale il fenomeno consolidatosi nella prassi risulta di più ardua identificazione rispetto agli altri ambiti delle scienze sociali e architettoniche ¹⁶, in cui si connota per una più immediata riconoscibilità e sistematizzazione anche teorica.

Le formule usate dalla dottrina e dalla giurisprudenza nella trasposizione linguistica del termine originario – coabitazione, co-residenzialità, convivenza solidale, *social housing*, comunità intenzionali di abitanti, comunità di vita, condomini solidali – pur richiamando direttamente la fattispecie, non paiono tuttavia sempre idonee a restituire la complessità concreta del fenomeno identificata dal *nomen*, che non si articola esclusivamente nella dimensione interpersonale fondata sulla coabitazione (e sul reciproco sostegno), in via alternativa a quella determinata da vincoli parentali o affettivi, ma anche su quella patrimoniale, concernente la titolarità e la gestione condivisa dei beni comuni. Quindi non solo in una dimensione personale e sociale, ma anche in quella, imprescindibile, di natura economico-patrimoniale definita dalla fruizione dei beni e dalla soddisfazione di esigenze abitative quali cardini es-

dale domiciliare».

¹⁵ Sull'individuazione dei significati e del ruolo che la nozione di interesse pubblico assume nell'ordinamento, anche con riferimento agli atti di autonomia negoziale, si veda P. Perlingieri, *L'incidenza dell'interesse pubblico sulla negoziazione privata*, in *Rass. dir. civ.*, 1986, p.55 ss.; Id., *Il diritto dei contratti fra persona e mercato*, Napoli, 2004, p. 58 ss.

¹⁶ Per una ricostruzione sistematica degli aspetti progettuali, organizzativi e insediativi del *cohousing*, con particolare riferimento ai modelli strutturali, alle modalità di gestione condivisa e ai criteri di sostenibilità dell'abitare collaborativo, si veda L. Rogel, M. Corubolo, C. Gambarana, E. Omegna, *Cohousing. L'arte di vivere insieme. Principi, esperienze e numeri dell'abitare collaborativo*, Milano, 2018.

senziali della fattispecie sociale. Allo stato il *cohousing*, malgrado la diffusione del termine nel lessico giuridico e il riferimento esplicito allo stesso da parte del legislatore, rimane ancora, quindi, nell'ambito del nostro ordinamento, un'esperienza priva di "verbalizzazione", alla stregua di un "crittotipo"¹⁷: una realtà operante nella prassi e giuridicamente (soltanto) percepita, ma ancora priva di una formalizzazione esplicita e di una sistemazione concettuale unitaria, il cui riconoscimento normativo rimane tuttora implicito o frammentario. E «nell'esplicitare le regole crittotipiche, il giurista deve sforzarsi di non ridurre la complessità, e di non eliminare la vaghezza»¹⁸.

Il termine *cohousing* rimanda ad una fattispecie giuridica "aliena", originatasi in Danimarca negli anni sessanta e progressivamente diffusasi nei Paesi del Nord Europa, nonché in Inghilterra, negli Stati Uniti, in Canada, in Australia e in Giappone, sino a trovare, in epoca più recente, un terreno di sperimentazione anche nel contesto italiano¹⁹. Nei suoi assetti primigeni, il *cohousing* si è concretizzato quale modello di abitare collettivo, fondato sulla condivisione di spazi e risorse da parte di un gruppo di individui o di nuclei familiari, secondo un paradigma che, pur incentivando forme di solidarietà interpersonale e di gestione condivisa dei beni comuni, preserva al contempo la dimensione privata – o meglio, esclusiva – degli spazi individuali. L'esperienza, che nella sua conformazione originaria si connota per un marcato impegno nella cooperazione sociale ed economico-patrimoniale da parte dei partecipanti, si struttura dunque come una forma di convivenza abitativa organizzata, all'interno della quale la dimensione interpersonale, improntata al

¹⁷ R. Sacco, voce *Crittotipo*, in *Dig. discipl. priv., Sezione civile*, Torino, 1989, p. 39; id., *Il diritto muto, Neuroscienze, conoscenza tacita, valori condivisi*, Bologna, 2015, p. 7 ss.

¹⁸ R. Caterina, *Il crittotipo, muto e inattuato*, in L. Antoniolli, G.A. Benacchio, R. Toniatti (a cura di), *Le nuove frontiere della comparazione, Atti del Convegno nazionale della Sird (Milano, 5-7 maggio 2011)*, Trento, 2012, p. 94.

¹⁹ Si ha notizia di una casistica abbastanza diffusa sul territorio nazionale, da Lucca (<https://www.fondazionecasalucca.it/portfolio/cohousing/>), a Brindisi (<https://www.casazamalek.it/>), Treviso (<https://www.israa.it/home-bmsc/>), Cles (Trento) (<https://www.cooperativasad.it/case-di-sad/servizi/casa-cles/>), Nus (Aosta) (<https://www.lasorgente.it/i-servizi/anziani-e-famiglia/la-bonne-maison/>), Novara (Casa di Simeone e Anna), Bergamo (<https://www.domitys.it/>), Padova (<https://www.coopfaipadova.it/cohousing/>), Pordenone (<https://www.casaegidio.it/>), Trieste (<https://www.lebuonepratiche.org/projects/progetto-casa-blu/>), Genova (<https://villamartadibetania.it/comunita-alloggio/>), Grosseto (<https://www.coopauxiliumvitaenlus.it/>), Bologna (ex Convento Santa Marta), Roma (Casa Giada; Casa Gaia; Casa delle viole) Narni Scalo (Terni) (<https://casamianarniscallo.it/>).

reciproco sostegno, si integra con una gestione collettiva e partecipata dei beni, delineando un modello relazionale a duplice articolazione, in cui la sfera sociale (e personale) e quella patrimoniale risultano tra loro indissolubilmente connesse, andando a costituire un *unicum* inscindibile.

D'altro canto, il *cohousing* può rappresentare anche una modalità di accesso alla residenza ²⁰, rispondendo all'esigenza abitativa di quei soggetti che, pur non rientrando nei parametri dell'edilizia residenziale pubblica, non trovano nel mercato immobiliare tradizionale soluzioni compatibili con le proprie capacità economiche ²¹. In tal senso, il fenomeno si qualifica non soltanto per la dimensione solidaristica e relazionale che ne permea l'organizzazione, ma anche per il suo carattere strumentale rispetto al soddisfacimento di un bisogno primario, quale è il "diritto alla casa" ²², secondo schemi di coresidenzialità che, senza negare l'autonomia individuale, ne contemperano l'esercizio all'interno di un sistema partecipato di gestione dell'abitare. La funzione abitativa del *cohousing* si intreccia, pertanto, con una più ampia riconfigurazione delle forme della residenzialità, la quale, lungi dal risolversi in un modello meramente contrattuale o assistenziale, si caratterizza per la pro-

²⁰ Da intendersi come ipotesi distinta dall'accoglienza della persona, per motivi di cura o di assistenza abitativa, presso un'istituzione pubblica o privata, che, «diversamente dalla convivenza solidale, necessita di autorizzazioni amministrative regolate dal diritto statale e da quello regionale», come evidenziato da P. Morozzo della Rocca, *Tracce di rilevanza giuridica delle convivenze solidali nel secolo europeo della vecchiaia*, cit., p. 163 e 166, il quale ha altresì rilevato come «a differenza di un servizio istituzionale di residenzialità, la convivenza solidale si basa sul principio fondamentale di autogestione dei bisogni da parte di soggetti che pur potrebbero essere particolarmente fragili e dunque bisognosi di sostegno, ma anche sufficientemente dinamici, almeno all'inizio, da decidere di auto-offrirsi un servizio di residenzialità; e che pertanto non sono sottoposti ad alcuna delle discipline di autorizzazione che concernono i servizi istituzionali di residenza».

²¹ M. Ermini, *Cohousing*, cit., p. 229.

²² A. Bucelli, *Accesso del risparmio popolare alla proprietà dell'abitazione tra politiche della casa e tutele privatistiche*, in *Giust. civ.*, 4, 2017, p. 971 ss. In argomento, nell'ambito della vastissima letteratura, d'obbligo è il richiamo a U. Breccia, *Il diritto dell'abitazione*, Milano, 1980. Il *cohousing* nella sua declinazione solidaristica tende così a collocarsi entro l'orizzonte concettuale e operativo dell'*housing sociale*, quale «insieme eterogeneo di esperienze» nel quale «convivono intervento pubblico e spontaneismo sociale finalizzati a garantire un'offerta abitativa a chi non è in grado di reperirla sul libero mercato» (G. Paciullo, *Il diritto all'abitazione nella prospettiva dell'housing sociale*, Napoli, 2008, p. 15). Sul punto, tra i contributi più recenti, si veda anche F. Gaspari, *Il social housing nel nuovo diritto delle città*, in www.federalismi.it, n. 21/2018, p.1 ss.; P. Saggiani, *La tutela del diritto all'abitazione per le fasce più deboli della popolazione: tra politiche abitative esistenti e alcune proposte per il social housing*, in *Rivista di Diritto dell'Economia, dei Trasporti e dell'Ambiente*, 2019, p. 433 ss.

mozione di soluzioni che coniughino qualità dell'abitare, sostenibilità economica e strutturazione giuridica di modelli di gestione condivisa.

In tale quadro, il *cohousing* si configura quindi quale modello abitativo innovativo, ma altresì quale fenomeno giuridico-sociale che incide in maniera significativa sulle dinamiche relazionali, patrimoniali e organizzative della residenzialità contemporanea. La sua natura si sostanzia in una struttura che, travalicando la dicotomia tra abitare individuale e forme tradizionali di coabitazione, introduce una dimensione collettiva dell'abitare, capace di coniugare l'autonomia privata con la condivisione di spazi e risorse. In tale prospettiva, il modello si distingue per la capacità di armonizzare istanze personali e finalità collettive, non già secondo lo schema della mera comunione di beni, bensì attraverso una gestione partecipata e una progettualità condivisa, che ne fanno una "modalità dell'abitare" fondata su elementi volontaristici, relazionali e patrimoniali, non riconducibile *sic et simpliciter* ai modelli dominicali tradizionali²³: non «esclusivamente un rapporto fra proprietari ma semmai un rapporto fra conviventi, siano o meno essi proprietari dei singoli appartamenti»²⁴.

²³ Cfr. A. Bucelli, *Abitazione e condominio. Contributo allo studio dei diritti e degli interessi in comunione*, cit. p. 27 ss. per il quale «Anche la nuova esperienza del *cohousing* [...] può calarsi in strutture di tipo condominiale e mutualistico, come pure in enti *non profit*. Ma nel momento in cui il disegno si fa più ambizioso e trascende i meri rapporti condominiali, lo strumento giuridico esige un significativo adeguamento. È infatti una "causa abitativa e relazionale" quella che sorregge tutta una serie di atti di autonomia privata, a cominciare dalla "carta di intenti" in cui è dichiarata e focalizzata la "visione di comunità" posta a fondamento dello stare insieme, da cui discende la definizione di missione, valori, interessi, aspirazioni e strategie. Nel *cohousing* l'elemento patrimoniale coesiste e necessariamente s'intreccia con un elemento personale altrettanto imprescindibile, "la comunità di vita". Perciò, quando il progetto architettonico si coniuga con un progetto sociale e partecipativo, le forme codificate arretrano dinanzi a più articolate discipline negoziali, a veri e propri regolamenti della vita collettiva, norme definite su base contrattuale nel corso di un complesso iter procedurale che porta a costituire una struttura di *cohousing*. Insomma: un "regime privato", in cui si sono intravisti i tratti di un più ampio fenomeno che si sta attualmente delineando su scala addirittura globale».

²⁴ N. Lipari, *Sviluppo della persona e disciplina condominiale (Proposte per una riforma della legislazione sul condominio)* in *Riv. giur. ed.*, 1974, p. 3 ss., il quale colse con precisione la transizione del diritto abitativo da una struttura meramente dominicale a una configurazione relazionale e funzionale, fondata sull'interazione tra soggetti che condividono spazi e responsabilità. L'assunto teorico, pur maturato nell'alveo della riflessione sul superamento del modello condominiale tradizionale, risulta oggi pienamente pertinente rispetto alle dinamiche giuridiche del *cohousing*, ove l'interesse individuale alla titolarità retrocede rispetto a forme di *governance* condivisa del vivere comune. In tale orizzonte, la proprietà si decostruisce quale elemento centrale, lasciando affiorare una proget-

La funzione del *cohousing* si esprime, dunque, nella capacità di rispondere a una pluralità di esigenze interconnesse. Da un lato, persegue obiettivi di inclusione sociale, mutualismo e solidarietà, determinando l'affermarsi di una struttura comunitaria coesa, la quale, tuttavia, non si traduce in una mera aggregazione abitativa, ma si configura quale sistema regolativo complesso, caratterizzato da una combinazione di strumenti giuridici e organizzativi atti a garantire la stabilità del modello. Dall'altro, esso integra una dimensione economico-patrimoniale che si esprime nella gestione condivisa dei beni, nella definizione dei rapporti interni e nella creazione di assetti abitativi improntati all'ottimizzazione delle risorse e alla sostenibilità a lungo termine.

L'esperienza giuridica maturata in altri ordinamenti ha evidenziato come il *cohousing*, pur sorto originariamente quale risposta alla disgregazione delle reti sociali tradizionali, si sia progressivamente evoluto in un modello di *governance* abitativa volto a disciplinare, attraverso strumenti normativi specifici, i rapporti tra i soggetti aderenti e il bene immobile. La funzione del *cohousing*, pertanto, non si esaurisce nella predisposizione di soluzioni residenziali, ma si estende alla creazione di nuove forme di organizzazione sociale, fondate sulla compartecipazione e sulla responsabilizzazione degli abitanti.

Nel quadro di tale evoluzione - oggi segnato dall'emanazione del d.lgs. 29/2024, che, nell'intento di promuovere la dignità della persona anziana, riconosce e valorizza soluzioni abitative fondate sulla coabitazione solidale e sull'assistenza integrata - il fenomeno stimola quindi una riflessione sulla capacità delle categorie giuridiche tradizionali di fornire un adeguato inquadramento normativo alla fattispecie nell'ottica di una sistemazione che possa delineare un quadro regolativo coerente nel quale siano conciliate la flessibilità del modello con l'esigenza di stabilità delle relazioni patrimoniali e negoziali che ne costituiscono il fondamento. Se, nella sua configurazione primigenia, come si è detto, il *cohousing* rispondeva essenzialmente alla necessità di ricostruire legami sociali e dinamiche di mutuo aiuto in un contesto post-industriale caratterizzato dalla frammentazione del modello familiare tradizionale, nella sua attuale evoluzione esso assume un ruolo di più ampio respiro, ponendosi quale strumento di integrazione tra istanze abitative, sostenibilità economica e coesione sociale nel quale si riflette e si valorizza quello che

tualità relazionale che riformula il diritto dell'abitare come fatto sociale regolato e partecipato.

autorevole dottrina ha indicato come «significato sociale della casa»²⁵. Tale carattere ibrido, in continua trasformazione, ne determina una multidimensionalità fattuale, la quale esige un'adeguata regolamentazione giuridica che tenga conto dell'intima connessione tra diritto, fenomenologia sociale e assetti patrimoniali, evitando soluzioni meramente ricognitive e valorizzando invece la specificità del modello quale sintesi evolutiva tra autodeterminazione individuale e gestione collettiva della residenza.

3. – Pur a fronte della crescente attenzione del legislatore, come vedremo, e del progressivo consolidarsi nel nostro ordinamento della fattispecie, in assenza di espressa disciplina normativa permane per l'interprete l'interrogativo circa la possibilità di ricondurre il *cobousing*, almeno in linea teorica, entro un assetto regolativo unitario, o se, in ipotesi contraria, il suo sviluppo sia necessariamente destinato a procedere mediante l'adattamento di istituti giuridici eterogenei modellati, di volta in volta, in relazione ai molteplici profili coinvolti ed in funzione delle esigenze proprie delle diverse configurazioni che il modello assume nella realtà applicativa²⁶. Tenendo conto del fatto che

²⁵ C.M. Bianca, *Notazioni per una disciplina particolare in tema di vendite di case*, in *Giur. it.*, IV, 1974, 16, il quale osservava come «la casa non è un bene qualsiasi ma è la sfera materiale nella quale si svolge l'intimità della vita personale e familiare e nella quale è ancora riservata all'uomo la possibilità di proporre un suo ambiente. La casa, in altri termini, è una delle prime condizioni materiali di libertà e di dignità della persona umana». Analoga prospettiva in N. Lipari, *Sviluppo della persona e disciplina condominiale (Proposte per una riforma della legislazione sul condominio)*, cit., p. 9 ss., per il quale «l'abitazione, nell'immagine dell'uomo d'oggi, è qualcosa di più di un prodotto tecnologico complesso in grado di produrre un determinato servizio o di un bene economico scambiabile sul mercato ad un determinato prezzo, essendo invece divenuta (o essendo destinata a divenire) punto di riferimento della vita dell'uomo, oggetto gratificante e, di contenuto affettivo e di auto identificazione». Con riferimento alla continuità abitativa tramite la successione *mortis causa* nel contratto di locazione e la figura speciale di riserva costituita dal diritto di abitazione e di uso della casa adibita a residenza familiare a favore del coniuge superstite (art. 540, co. 2, c.c.), si rinvia a A. Bucelli – G. Galli, *Elementi patrimoniali ed interessi sociali nella vocazione necessaria*, in *Scritti in memoria di Giovanni Cattaneo*, Milano, 2002, I, p. 308 ss.

²⁶ Il fenomeno del *cobousing*, pur nella sua novità, si innesta su un panorama giuridico in cui – come evidenzia A. Bucelli, *Abitazione e condominio. Contributo allo studio dei diritti e degli interessi in comunione*, cit., p. 26 ss. – «figure per lo più collaudate e sperimentate, istituti vecchi e nuovi» sono chiamati a fronteggiare bisogni abitativi «sempre più complessi ed articolati», attraverso modelli flessibili e adattativi che rispecchiano l'evoluzione sociale del diritto all'abitare. Il che è particolarmente evidente se si guarda al mercato immobiliare nel settore turistico, in cui sono emerse fattispecie complesse, dal supercondominio alla multiproprietà fino al frazionamento proprietario delle

il *cohousing*, pur rispondendo primariamente a un'esigenza di autodeterminazione nell'ambito della gestione condivisa della residenza, non si esaurisce in una dimensione meramente privatistica, assumendo altresì specifica rilevanza per la sua "funzione sociale" che si esplica innanzitutto nella creazione di contesti abitativi che favoriscano l'integrazione e la coesione comunitaria, contribuendo alla prevenzione dell'isolamento delle persone e alla razionalizzazione e alla contrazione dei costi abitativi mediante la condivisione volontaria di spazi e servizi ²⁷. Nonché nella sua capacità di farsi strumento di rigenerazione urbana, intesa non solo quale mero recupero edilizio, ma altresì come riqualificazione sociale e funzionale degli spazi: quindi, anche quale strumento di valorizzazione del patrimonio immobiliare esistente e di razionalizzazione delle risorse abitative, favorendo il riuso di aree sottoutilizzate e la creazione di nuovi modelli insediativi improntati a sostenibilità, oltre che a partecipazione e inclusione sociale ²⁸.

strutture ricettive e, più di recente (art. 31, d.l. n. 133/2014, c.d. decreto "Sblocca Italia"), il *condhotel*, o condominio albergo, su cui l'indagine *ex professo* di A. Bernes, *Proprietà immobiliare e condivisione fra legge e contratto. Dalla comunione al condhotel*, Torino, 2024.

²⁷ Nel dossier 13 marzo 2023 (*Deleghe al Governo in materia di politiche in favore delle persone anziane*), accluso agli atti parlamentari preparatori alla Legge 23 marzo 2023, n. 33 (Dossier n. 48/2 Senato - Progetti di legge n. 32/2 Camera), si legge: «Il *cohousing* può essere considerato una dimensione sociale del vivere sostenibile il cui scopo principale è quello di ricercare un nuovo stile di abitare che garantisca migliori condizioni di benessere e qualità. Nato nel Nord Europa, ha assunto aspetti diversi in tutto il mondo in base alle esigenze e alle culture dei vari Paesi. Il principio alla base del *cohousing* è quello della "condivisione" di determinati spazi e servizi alla ricerca di un nuovo modo di vivere basato su "socialità, condivisione, collaborazione e stili di vita sostenibili". Per concretizzare questi principi da anni – circa una decina in Italia – si realizzano costruzioni all'interno delle aree urbane, di complessi abitativi composti da alloggi privati indipendenti dotati di ampi spazi e servizi comuni. Queste zone condivise da tutti gli abitanti (i *cohouser*) possono essere di vario genere e dipendono dalle esigenze e desideri dei *cohouser* stessi».

²⁸ L'articolo 16 del Decreto Legislativo 15 marzo 2024, n. 29, intitolato "*Criteri e prescrizioni per la realizzazione di progetti di coabitazione mediante rigenerazione urbana e riuso del patrimonio costruito*", prevede che: «La promozione di nuove forme di domiciliarità e di coabitazione solidale domiciliare per le persone anziane e di coabitazione intergenerazionale è realizzata prioritariamente attraverso meccanismi di rigenerazione urbana e riuso del patrimonio costruito, attuati sulla base di atti di pianificazione o programmazione regionale o comunale e di adeguata progettazione, secondo i seguenti criteri: a) mobilità e accessibilità sostenibili; b) ristrutturazione ed efficientamento energetico del patrimonio immobiliare pubblico e privato e di rigenerazione delle periferie urbane; c) protezione e tutela della dimensione culturale, ambientale e sociale dei beneficiari; d) soddisfacimento in autonomia dei bisogni primari dei beneficiari e di promozione della socialità; e) coerenza con al-

La peculiare funzione e struttura che caratterizza la fattispecie, d'altro canto, pur nelle sue variegate articolazioni, si presta a configurazioni che possono assumere natura tanto privata, quanto pubblica, dando luogo a modelli giuridici, anche sotto tale profilo, eterogenei. E, anche nelle ipotesi riconducibili a costituzioni private "pure", regolate da strumenti di *governance* privata e modelli di autodeterminazione collettiva, l'autonomia negoziale necessariamente si intreccia, ancorché in misura variabile, con interventi regolatori di matrice pubblicistica²⁹. Sotto il profilo urbanistico e pianificatorio: dall'allocazione degli insediamenti, alla compatibilità con gli strumenti di governo del territorio e delle politiche pubbliche in materia di edilizia sociale, dall'eventuale accesso a misure di sostegno pubblico, ai sistemi di incentivazione per lo sviluppo di progetti di rigenerazione urbana. Come pure sotto quello di natura *lato sensu* sociale considerato che, anche nei modelli strutturati su base privatistica, si assiste alla produzione di effetti capaci di incidere positivamente sulla coesione comunitaria, sulla solidarietà intergenerazionale, sulla prevenzione dell'isolamento sociale e sulla sostenibilità economica dell'abitare³⁰.

tri interventi sul territorio già finanziati, aventi finalità analoghe o complementari». D'altro canto, il Disegno di legge n. 1113, comunicato alla presidenza il 19 aprile 2024 ("Disposizioni in materia di rigenerazione urbana e delega al Governo per la semplificazione delle disposizioni legislative in materia urbanistica"), all'art. 5, nel disciplinare il bando regionale o provinciale per la rigenerazione urbana e il Piano per la rigenerazione urbana comunale e intercomunale, nonché i principi e criteri che ne presiedono l'attuazione, al comma 11, prevede che «per le finalità di cui alla presente legge, negli ambiti ricompresi nel Piano comunale e intercomunale di rigenerazione urbana, limitatamente per gli aspetti immateriali, sono ammessi: a) interventi diretti all'infrastrutturazione sociale volti ad aumentare le opportunità per i soggetti più deboli, promuovendo gli interventi volti a favorire l'occupazione e una adeguata protezione sociale; b) iniziative di coabitazione domiciliare (*cobousing*) per disabili e soggetti deboli, studenti e famiglie, nonché lo sviluppo dei servizi domiciliari e della tutela locale di quartiere delle persone anziane attraverso servizi di monitoraggio e prevenzione».

²⁹ Come osservato da A. Bucelli, *Abitazione e condominio. Contributo allo studio dei diritti e degli interessi in comunione*, cit., p. 28, anche nelle esperienze giuridicamente fondate su modelli di autoregolazione privatistica, come nel caso del *cobousing*, l'autonomia negoziale tende ad articolarsi in forme complesse e integrate, dando luogo a «vere e proprie discipline negoziali» e a «regolamenti della vita collettiva», che si affiancano - e non di rado si intrecciano - con le esigenze pubblicistiche di pianificazione territoriale, coesione sociale e razionalizzazione delle risorse.

³⁰ Sotto il profilo dell'economicità e dell'efficienza gestionale, si è osservato come l'uso collettivo degli spazi e dei beni comuni caratteristico del *cobousing* consenta «livelli di razionalizzazione ed economicità che un godimento individuale e frammentato certamente non consente», valorizzando una logica di condivisione capace di coniugare benessere abitativo e sostenibilità economica (A. Bucelli, *Abitazione e condominio. Contributo allo studio dei diritti e degli interessi in co-*

A ciò si aggiunga che le iniziative riconducibili al paradigma del *cohousing* possono, in ipotesi tutt'altro che marginali, trovare concreta attuazione anche mediante il ricorso a moduli di partenariato pubblico-privato³¹, quali strumenti funzionali alla promozione di interventi di rigenerazione urbana e di rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio pubblico esistente - anche attraverso il ricorso a istituti quali la concessione, il diritto di superficie o altre forme di valorizzazione condivisa del bene - in un'ottica di integrazione con progettualità ispirate ai principi del *cohousing* (specie, solidale e intergenerazionale), delineando, anche sotto tale profilo, una sinergia tra soggetti pubblici, operatori privati e realtà del Terzo settore³², idonea a concorrere, in chiave cooperativa, alla realizzazione di interessi pubblici qualificati, tra i quali, *in primis*, la valorizzazione sociale, ambientale e funzionale del territorio, secondo un modello di *governance* integrata e partecipata³³.

munione, cit., p. 29).

³¹ A mente del disposto di cui all'art. 175 del Decreto Legislativo 31 marzo 2023, n. 36 (Codice dei contratti pubblici - Nuovo Codice Degli Appalti) «Le pubbliche amministrazioni adottano il programma triennale delle esigenze pubbliche idonee a essere soddisfatte attraverso forme di partenariato pubblico-privato». E secondo quanto dispone l'art. 193, primo comma, «L'affidamento in concessione di lavori o servizi mediante finanza di progetto può avvenire su iniziativa privata, nelle ipotesi di cui al comma 3, anche per proposte non incluse nella programmazione del partenariato pubblico-privato di cui all'articolo 175, comma 1, ovvero su iniziativa dell'ente concedente, nelle ipotesi di cui al comma 16, per proposte incluse nella programmazione del partenariato pubblico-privato di cui all'articolo 175, comma 1».

³² Cfr. artt. 55-57, d.lgs. 3 luglio 2017, n. 117, in cui Corte cost. 26 giugno 2020, n. 131, ha rinvenuto «una delle più significative attuazioni del principio di sussidiarietà orizzontale valorizzato dall'art. 118, quarto comma, Cost.».

³³ Sulla tendenza verso un «graduale ampliamento degli spazi di regolamentazione conquistati dai “poteri privati” e di un'amministrazione condivisa fra la PA e un insieme di comunità di diritto civile, mediante accordi o patti di collaborazione fra Comuni e privati» si veda G. Vettori, *Verso una società sostenibile*, cit., p. 465-466 ss., ove si sottolinea come l'evoluzione della sussidiarietà orizzontale abbia trovato un primo significativo approdo positivo nella riforma dell'art. 1135 c.c., che consente all'assemblea condominiale di autorizzare l'amministratore a partecipare a progetti promossi da istituzioni locali o soggetti qualificati, finalizzati a favorire «il recupero del patrimonio edilizio esistente, la vivibilità urbana, la sicurezza e la sostenibilità ambientale» delle aree interessate. L'inserimento di tale previsione nella disciplina condominiale codicistica rappresenta, secondo l'Autore, un indizio rilevante della progressiva apertura del diritto privato a forme di amministrazione condivisa dei beni e del territorio, in un'ottica di collaborazione strutturata tra cittadini e istituzioni, e di valorizzazione dell'iniziativa civica come espressione qualificata dell'interesse generale. Sul punto, cfr. A. Bucelli, *Abitazione e condominio. Contributo allo studio dei diritti e degli interessi in comunione*, cit., p. 117 ss.

In tale prospettiva, in un piano di indagine che, seguendo l'insegnamento di autorevole dottrina, collochi la regola del caso particolare «in un più ampio contesto» attraverso l'uso dei concetti generali, evitando che «il lavoro dell'interprete rimanga a livello di pura esegesi, risolvendosi [...] nell'approssimativa ricognizione del senso normativo, che, per essere esattamente inteso, richiede, invece, l'inserzione della parte del tutto»³⁴, anche i profili relativi alla relazione tra disciplina privatistica e quelli di rilievo pubblicistico non possono essere ridotti a mera accessorietà, configurando una connessione strutturale essenziale per il riconoscimento, lo sviluppo e la stabilità dei modelli di *cohousing* che, evidentemente, dipendono in modo significativo pure dall'integrazione con il quadro normativo di natura pubblicistica e con gli interessi a questo sottesi³⁵.

³⁴ G. Benedetti, *Dal contratto al negozio unilaterale*, Milano, 1969, p. 6.

³⁵ In una prospettiva che conferma la necessità di collocare l'analisi dei modelli privatistici all'interno del più ampio disegno sistemico di rilievo pubblicistico, può richiamarsi, a titolo esemplificativo, la proposta di legge n. 3142, presentata alla Camera dei Deputati il 27 maggio 2021, e rivolta prioritariamente alla promozione di progetti abitativi destinati a persone anziane (*senior cohousing*) e alla coabitazione intergenerazionale. Essa conferma infatti espressamente l'esistenza di una connessione strutturale tra le forme di coabitazione collaborativa - in particolare il *senior cohousing* e il *cohousing* intergenerazionale - e la realizzazione di interessi pubblici qualificati, riconducibili alla sfera della rigenerazione urbana, dell'inclusione sociale e del sostegno all'invecchiamento attivo. Già nella relazione introduttiva si sottolinea come tali modelli abitativi, pur parzialmente affermatosi nella prassi, richiedano un intervento normativo organico, essendo «inseriti nel più ampio filone dell'housing sociale» e orientati a «favorire la socializzazione degli anziani» attraverso attività comunitarie a carattere ricreativo, culturale e assistenziale. I progetti di *cohousing* sono qui descritti come strumenti capaci di contrastare «l'involuzione sociale – oltre che fisica – che l'anziano soffre», contribuendo a evitare la «deriva depressiva» e promuovendo «una vita più serena, in quanto caratterizzata dall'aiuto reciproco [...] e dalla riduzione dello stress che caratterizza la moderna quotidianità». Di particolare rilievo anche la funzione di valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e di rivitalizzazione del tessuto socio-economico locale: si prevede infatti che tali progetti possano essere «attivati nei piccoli comuni delle aree interne [...], contribuendo al contrasto del fenomeno dello spopolamento» e promuovendo «il recupero e la ristrutturazione del patrimonio edilizio interessato». In prospettiva urbanistica, l'art. 3 introduce misure volte a «favorire la rigenerazione urbana attraverso il recupero, la riqualificazione e la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente», anche in deroga agli strumenti urbanistici vigenti, prevedendo il cambio di destinazione d'uso degli immobili dismessi, surplus edificatori, nonché la possibilità di localizzare gli interventi in aree destinate a servizi in esubero, con l'adozione del criterio della perequazione urbanistica. È inoltre previsto che «gli spazi comuni realizzati nell'ambito di tali insediamenti» siano assoggettati a vincolo di fruizione collettiva, così da rafforzare la funzione sociale dell'intervento anche in ottica intergenerazionale. Sotto il profilo attuativo, l'art. 5 chiarisce che i progetti possono essere promossi «da qualsiasi soggetto pri-

Anche sotto tale profilo, dunque, l'opzione di un adattamento meramente formale di istituti preesistenti - disancorato da una considerazione sostanziale delle funzioni sociali e relazionali che il fenomeno del *cohousing* assume nel contesto socio-economico attuale - rischia di condurre a soluzioni giuridicamente disomogenee e potenzialmente inadeguate a garantire l'effettiva realizzazione delle finalità sottese alla fattispecie. Anche in questa prospettiva, sembrerebbe infatti opportuno orientarsi verso un'elaborazione normativa strutturata e coerente, in grado di armonizzare l'autonomia dei modelli di autoregolazione con le esigenze di stabilità e chiarezza sistematica: senza escludere del tutto la possibilità di un innesto interpretativo su categorie esistenti, ma favorendo l'emersione di una disciplina maggiormente rispondente alla complessità del fenomeno tanto sul piano patrimoniale e privato, quanto su quello relazionale e pubblico, secondo una costruzione che valorizzi il rapporto tra diritto privato "relazionale" (quello orizzontale, interno, che considera rilevanti solo le posizioni delle due parti e vuole ottimizzare la disciplina del loro rapporto di base) e diritto privato "regolatorio" (quello verticale, esterno, che disciplina i rapporti tra le parti in modo da raggiungere finalità generali che riguardano l'intera società) ³⁶.

In tale direzione, il coordinamento con la disciplina pubblicistica dell'abitare - nelle sue plurime articolazioni, dal governo del territorio alle politiche sociali, sanitarie e assistenziali - assume quindi rilievo strategico, ponendosi quale presupposto strutturale (e non già elemento accessorio) nella costruzione di un modello giuridico effettivamente coerente con le finalità della fatti-

vato destinatario di una concessione del diritto di superficie o di assegnazione di immobili in comodato d'uso», con riferimento esplicito all'utilizzo di beni pubblici. Viene altresì previsto il coinvolgimento di soggetti istituzionali quali Cassa Depositi e Prestiti, INPS, INAIL, nonché di enti previdenziali e fondi di investimento, delineando un modello a governance mista e cooperativa, in cui pubblico, privato e Terzo settore concorrono alla realizzazione di interventi abitativi ad alta intensità relazionale e sociale.

³⁶ Sul punto si veda F. Denozza, *Il mercato, e la sua tutela, tra diritto privato "relazionale" e diritto privato "regolatorio"*, in *Confronti*, 2024, p. 128 ss., ove si propone una rilettura del diritto privato contemporaneo alla luce della compresenza - potenzialmente conflittuale - tra norme ispirate da principi (diritto relazionale) e norme finalizzate a obiettivi di ordine pubblico economico e sociale (diritto regolatorio). In analogo senso, A. Zoppini, *Diritto privato generale, diritto speciale, diritto regolatorio*, in *Ars Interpretandi*, 2021, p. 37 ss.; A. Natoli, *Il diritto privato regolatorio*, in *Rivista della regolazione dei mercati*, 2020, p. 134 ss. In argomento si veda l'opera di C. Attanasio, *Profili ricostruttivi del diritto privato regolatorio*, Napoli, 2022.

specie. Una regolazione che si arrestasse alla sola dimensione privatistica finirebbe, infatti, per eludere il portato trasformativo del *cohousing* in termini di coesione sociale, inclusione attiva e partecipazione civica, compromettendone la portata innovativa sotto il profilo relazionale e sistemico³⁷. Sembra invece doversi ritenere, *de iure condendo*, che l'effettiva implementazione del modello richieda - se non presupponga - anche un'integrazione organica con gli strumenti di pianificazione urbanistica (primi fra tutti i Piani di Governo del Territorio), nonché con le politiche di incentivazione economica e fiscale promosse su scala statale, regionale e locale: ambiti che pur non configurandosi come condizioni sufficienti, appaiono tuttavia funzionali alla concretizzazione dei principi costituzionali che presidiano la funzione sociale dell'abitare, secondo una lettura sistemica e teleologicamente orientata delle politiche abitative nella loro declinazione innovativa rappresentata dal *cohousing*³⁸.

4. – Gli aspetti attinenti quella che abbiamo definito “funzione sociale” del *cohousing*, costituiscono la *ratio* ispiratrice della normativa introdotta dal Decreto Legislativo 15 marzo 2024, n. 29 in materia di politiche in favore

³⁷ È stato efficacemente rilevato in dottrina come la relazione che si instaura nei contesti di convivenza solidale non possa essere ricondotta esclusivamente a un rapporto fondato su corrispettività e obbligazioni patrimoniali, ma meriti riconoscimento giuridico in ragione della stabilità, dell'affidamento e della funzione solidaristica che essa assume. In tal senso, P. Morozzo della Rocca, *Tracce di rilevanza giuridica delle convivenze solidali nel secolo europeo della vecchiaia*, cit., p. 160, che sottolinea come tali convivenze diano luogo a legami non misurabili solo in termini di corrispettività, ma anche sulla base del vincolo relazionale, potendo costituire «focolari» sociali in senso costituzionale, riconducibili all'ambito delle «formazioni sociali» tutelate ex art. 2 Cost., giacché idonee a promuovere lo sviluppo della personalità e la coesione sociale, anche in assenza di un vincolo giuridico formalizzato.

³⁸ Sul punto, cfr. G. Spanò, *Il prisma del senior co-housing: prospettive multiple, con uno sguardo all'esperienza spagnola*, in *BioLaw Journal, Rivista di BioDiritto*, n. 2/2024, p. 213 ss., spec. p. 230 ss., dove si evidenzia criticamente il rischio che un'eccessiva delega al privato, in assenza di una regia pubblica, possa determinare fenomeni di deresponsabilizzazione istituzionale, generando “*enclaves private*” in luogo di esperienze realmente inclusive e solidali. L'Autrice sottolinea altresì come il *cohousing* si collochi in una posizione intermedia tra spazio pubblico e spazio privato, assumendo una configurazione “ibrida” idonea a promuovere la socialità e la coesione anche nelle sue espressioni privatistiche. In prospettiva comparata, l'Autrice valorizza inoltre l'esperienza spagnola, rilevando come il fenomeno del *cohousing* – specie nella sua declinazione *senior* – si sia sviluppato in assenza di una disciplina centrale organica, ma con un significativo supporto regionale e locale, anche attraverso modelli integrati e partecipativi di *governance*, nonché mediante sperimentazioni orientate al riequilibrio territoriale e al ripopolamento delle aree interne.

delle persone anziane, in attuazione della delega di cui agli articoli 3, 4 e 5 della legge 23 marzo 2023, n. 33: un intervento che, pur non delineando una regolamentazione specifica della fattispecie, ne presuppone l'esistenza e ne valorizza, appunto, il rilievo sociale nel quadro delle politiche pubbliche in materia abitativa e di sostegno in favore di soggetti fragili, quali le "persone anziane" (*senior cohousing*) e i "giovani in condizioni svantaggiate" (*cohousing* intergenerazionale)³⁹.

Il provvedimento si inserisce in un più ampio disegno di riforma del *welfare* abitativo e sociale, prevedendo misure di incentivazione e strumenti di regolazione indiretta per la promozione di modelli abitativi basati sulla condivisione e sulla mutualità. Si prevedono agevolazioni per interventi di riconversione di immobili pubblici e privati da destinare alla residenzialità collaborativa, nonché contributi per progetti abitativi innovativi che favoriscano l'autonomia delle persone anziane e la coesione intergenerazionale mediante l'accesso a fondi nazionali e regionali dedicati. A ciò si aggiungono misure di fiscalità agevolata, con possibilità di detrazioni fiscali e incentivi economici per interventi di ristrutturazione finalizzati alla coabitazione solidale, nonché interventi volti a favorire la residenzialità collaborativa mediante criteri di selezione per l'assegnazione di risorse pubbliche destinati a Enti locali, cooperative e organizzazioni del Terzo Settore che promuovano modelli abitativi integrati con il sistema dei servizi alla persona. In tale cornice, il decreto prevede altresì l'attivazione di percorsi sperimentali, promossi a livello nazionale e locale, che valorizzino forme di coabitazione integrata mediante il riuso del patrimonio edilizio esistente e la rigenerazione urbana, secondo criteri di accessibilità, prossimità ai servizi e coerenza con la pianificazione territoriale.

Gli interventi previsti, sebbene ancorati a una logica prevalentemente incentivativa, contribuiscono tuttavia alla definizione di un modello operativo idoneo a

³⁹ L'art. 1 del Decreto Legislativo 15 marzo 2024, n. 29, individua espressamente la «coabitazione solidale domiciliare per le persone anziane (*senior cohousing*) e la coabitazione intergenerazionale (*cohousing* intergenerazionale)» come uno degli strumenti per il contrasto all'isolamento e alla deprivazione relazionale e affettiva degli anziani e, in genere, per la prevenzione delle fragilità. Come emerge dallo Studio n. 54-2024/P del Consiglio Nazionale del Notariato (*Accordi di convivenza solidale tra anziani* di Mauro Leo, approvato dalla Commissione studi pubblicistici l'11 settembre 2024), secondo l'Istat nel periodo 2045-2050, la popolazione ultrasessantacinquenne in Italia si attesterà su una quota pari a circa il 34% della popolazione, e quindi nei prossimi trent'anni la popolazione anziana aumenterà da un quinto ad un terzo del totale. Su dati sostanzialmente coincidenti è previsto che si attesterà anche la popolazione anziana in Europa.

costituire la premessa funzionale per una futura sistemazione normativa della fattispecie, secondo logiche di progressiva tipizzazione e di riconoscimento istituzionale del *cobousing* quale forma integrata di *welfare* territoriale ⁴⁰. Si delinea infatti un impianto coerente con il potenziamento dell'assistenza domiciliare e con l'integrazione tra servizi sociali e sanitari, in un'ottica di sviluppo di soluzioni abitative che favoriscano la permanenza delle persone nel proprio contesto sociale. Ciò, come si è in precedenza evidenziato, in attuazione della Legge Delega n. 33 del 2023, che ha posto una particolare enfasi sulla coesione intergenerazionale e sulla prevenzione delle fragilità sociali, individuando espressamente la residenzialità condivisa quale strumento complementare alle politiche abitative tradizionali e prefigurando misure di sostegno alla strutturazione di insediamenti abitativi ispirati ai principi di accessibilità, sostenibilità e sicurezza sociale.

Il fenomeno "*cobousing*", quindi, non viene regolato in quanto tale, ma emerge come destinatario mediato di misure normative tese ad incentivarne la diffusione attraverso interventi economici e urbanistici. Se ne propone, nel

⁴⁰ Nei lavori preparatori al decreto 29/2024, spunti in tal senso si rinvencono nelle Osservazioni del Consiglio Nazionale del Notariato allo schema di decreto legislativo recante disposizioni in materia di politiche in favore delle persone anziane (A.G. 121), presentate in sede di audizione dinanzi alla X Commissione Affari Sociali del Senato della Repubblica il 14 febbraio 2024, ove si evidenzia come «la non conformità a un tipo legale del contratto di convivenza solidale impone attualmente all'operatore giuridico di ricercare di volta in volta gli interessi che ne caratterizzano la funzione, ciò al fine di stabilire se possa essere più conveniente costruire la figura negoziale come mera sommatoria di contratti codificati oppure come un contratto previsto dal codice civile nel quale inserire "clausole solidali". Alla luce dello schema di decreto in esame, coerentemente con le intenzioni ivi espresse, sarebbe opportuno inserire la previsione legislativa di uno schema contrattuale nuovo, che possa raccogliere le molteplici istanze sociali, per quanto caratterizzato da una "causa solidale non familiare". Appare dunque necessario un nuovo modello d'intervento cui venga attribuita la qualifica di "contratto tipico", rispondente alle specificità espresse dalla Legge Delega e dallo schema di decreto in esame e alle effettive esigenze degli anziani e delle loro famiglie». A fronte di tale incertezza applicativa, il Notariato auspica l'introduzione, coerentemente con la *ratio* ispiratrice della Legge Delega n. 33 del 2023, di uno schema contrattuale tipizzato, ispirato a una "*causa solidale non familiare*", capace di rispondere alle specifiche esigenze dell'abitare condiviso, soprattutto nelle forme del *senior* e dell'*intergenerational cobousing*. Tra le proposte avanzate si segnala, in particolare, la previsione di un modello negoziale autonomo, strutturato in modo da assicurare certezza giuridica al rapporto di coabitazione mediante: la formalizzazione di un regolamento interno della convivenza; la definizione dei requisiti soggettivi per l'adesione (età, disponibilità alla cura, compartecipazione); la disciplina della successione contrattuale in caso di recesso, morte o sopravvenuta incapacità del coabitante; l'opponibilità del vincolo contrattuale ai terzi e agli eredi, anche attraverso strumenti di pubblicità immobiliare.

complessivo impianto dei suddetti testi normativi, una evidente valorizzazione: quale strumento di integrazione sociale e di prevenzione delle fragilità, e al contempo, quale leva per la valorizzazione e dismissione del patrimonio immobiliare pubblico, la rigenerazione urbana e il riuso del patrimonio costruito, prevedendo che vengano definiti criteri per il sostegno a iniziative fondate sulla coabitazione e sulla condivisione di spazi e servizi. Ciò, tuttavia, in un approccio che rimane per ora essenzialmente programmatico: il *cohousing* è infatti espressamente contemplato come fattispecie da «incentivare e promuovere», ma non si fornisce alcuna regolamentazione della fattispecie presupposta.

D'altro canto, il Decreto Legislativo n. 29 del 2024 demanda espressamente (art. 15) a un successivo intervento la predisposizione di «linee guida» volte all'individuazione di principi di riferimento per «definire le caratteristiche ed i contenuti essenziali di interventi e modelli di coabitazione solidale», per l'allocatione di risorse e per l'inquadramento delle esperienze di coabitazione solidale, senza tuttavia stabilire ancora alcun parametro giuridico idoneo a garantire una possibile configurazione della fattispecie. Analogamente, le previsioni riferite alla rigenerazione urbana e alla valorizzazione del patrimonio edilizio (art. 16), pur evocando il *cohousing* quale possibile strumento di riequilibrio abitativo, restano ancorate a una logica di intervento pubblico che non si accompagna ad una definizione normativa della fattispecie.

Si propone quindi attraverso tali provvedimenti un riconoscimento meramente finalistico, ma ancora non si individua una disciplina giuridica coerente con le peculiarità strutturali e funzionali del modello: le disposizioni adottate si collocano, infatti, in un orizzonte programmatico, incentrato su indirizzi di carattere generale e misure di promozione, senza prevedere strumenti giuridici idonei a conferire certezza agli assetti regolatori dell'istituto nei termini in precedenza delineati. La configurazione della fattispecie è espressamente rimandata a successivi interventi legislativi (nel termine di 180 giorni dall'entrata in vigore del decreto), ad opera del CIPA⁴¹, sentita la Cabina di regia per l'individuazione delle direttive in materia di valorizzazione e dismissione del patrimonio immobiliare pubblico⁴², previa intesa in se-

⁴¹ Il Comitato interministeriale per le politiche in favore della persona anziana (CIPA) è stato istituito, presso la Presidenza del Consiglio dei ministri, dall'articolo 2, comma 3, della L. 23 marzo 2023, n. 33, e successive modificazioni.

⁴² Tale Cabina di regia è stata istituita, presso il Ministero dell'economia e delle finanze, dall'articolo 28-*quinquies* del D.L. 22 giugno 2023, n. 75, convertito, con modificazioni, dalla L.

de di Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato, le regioni e le province autonome, e anche con il contributo di «rappresentanti di istituzioni pubbliche, di enti, di organismi o associazioni portatori di specifici interessi ed esperti in possesso di comprovate esperienza e competenza nell'ambito dei temi trattati». A conferma, da un lato, dell'attenzione da parte del legislatore al "fatto", nella sua concreta esplicazione nelle dinamiche applicative e nelle implicazioni operative che ne derivano nei diversi contesti sociali, economici e normativi, dall'altro, della necessità di mettere mano ad una fattispecie complessa, la cui regolazione impone un bilanciamento tra esigenze di promozione della coesione sociale e garanzie di certezza giuridica, nella prospettiva di un'integrazione sistematica della fattispecie fattuale e pratica nel quadro normativo vigente ⁴³.

5. - Alla luce delle considerazioni da ultimo svolte, non pare quindi possibile, ancor oggi, malgrado l'esplicito richiamo al fenomeno del *cohousing* operato dal legislatore e l'espressa finalizzazione della fattispecie nell'ambito di un articolato quadro normativo in tema di politiche sociali, andare oltre il piano delle ipotesi ricostruttive e di valutazioni *de iure condendo*: in attesa che il cammino di politica legislativa avviatosi prosegua, in primo luogo, at-

10 agosto 2023, n. 112, e successive modificazioni.

⁴³ Si vedano, ancora, tra i lavori preparatori al decreto 29/2024, gli spunti forniti dal Consiglio Nazionale del Notariato allo schema di decreto legislativo (A.G. 121), in occasione dell'audizione dinanzi alla X Commissione Affari Sociali del Senato della Repubblica il 14 febbraio 2024: «occorre considerare infatti che complesse ed eterogenee sono le situazioni di partenza, sia in ordine alla disponibilità dell'immobile che con riferimento alle esigenze dei vari coabitanti. Quanto al primo aspetto, la coabitazione, nelle forme del *co-housing* privatistico, potrà trovare titolo: in un contratto di compravendita (laddove ciascuno sia proprietario - o comproprietario - della casa in cui vive); in un contratto di locazione (se la struttura utilizzata appartiene a un solo coabitante o a un soggetto terzo, sia esso privato o società, cooperativa o ente no profit); in un contratto di comodato (se la struttura utilizzata appartiene a un solo coabitante o a un soggetto terzo, sia esso privato o società, cooperativa o ente *no profit*). Quanto all'altro aspetto si pensi alla necessità di predisporre un regolamento della coabitazione, di individuare i requisiti soggettivi in capo a chi ne voglia fare parte (età, tempo da dedicare alle necessità/iniziative condivise etc.), di disciplinare i contratti di servizio resi ai coabitanti e chi è formalmente intestatario degli stessi; l'incidenza sulla prosecuzione del rapporto di vicende quali il recesso - nel caso uno o più dei coabitanti intendano interrompere la coabitazione -, la morte o l'infermità sopravvenuta di uno di questi, assicurando in ogni caso la prosecuzione del vincolo contrattuale, in particolare regolamentando l'opponibilità agli eredi del contratto di convivenza da parte dei conviventi superstiti».

traverso l'emanazione di quelle "linee guida" che, a mente dell'art. 15 del Decreto Legislativo n. 29 del 2024, dovrebbero definire le caratteristiche e i contenuti essenziali «di interventi e modelli di coabitazione solidale domiciliare» che, sebbene formalmente riferiti alle «persone anziane» ovvero ai «giovani in condizioni svantaggiate», possano offrire criteri di carattere generale e sistematico suscettibili di applicazione a prescindere dalla specifica qualifica soggettiva dei destinatari.

Nel pressoché assoluto silenzio della giurisprudenza, che per quanto è dato riscontrare, annovera un unico precedente di significativo rilievo, privo peraltro di spunti qualificatori diretti ⁴⁴, alcuni elementi utili nella prospettiva assunta possono trarsi dai contributi della dottrina ⁴⁵: anche in questo ca-

⁴⁴ T.A.R. Roma, (Lazio) sez. II, 03 febbraio 2022, n.1286, che muovendo dal presupposto secondo cui, il *cohousing* «segue essenzialmente le direttrici dell'incoraggiamento della socialità, dell'aiuto reciproco, dei rapporti di buon vicinato, della riduzione della complessità della vita, della sua migliore organizzazione con conseguente diminuzione dello *stress*, della riduzione dei costi di gestione delle attività quotidiane», ed è caratterizzato «da un alto livello di condivisione delle scelte, da legami di collaborazione e socialità, dalla condivisione di molti spazi e servizi», perviene ad escludere «la ricorrenza del "cohousing" quando la residenza delle persone anziane è finalizzata in tutto o in parte a consentire l'erogazione di prestazioni di assistenza e sostegno (rientranti nei servizi alla persona e come tali soggette ai requisiti specificatamente previsti a tutela degli utenti, nel caso di specie, dalla L.R. Lazio n. 41 del 2003) da parte di terzi, dai quali dipenda (anche solo parzialmente) l'organizzazione dell'ambiente».

⁴⁵ Si veda, ad esempio, M. Ermini, *Cohousing*, cit., p. 241 ss., ove - in un quadro ricostruttivo attentamente radicato nella prassi - si prospettano una pluralità di soluzioni astrattamente percorribili per la formalizzazione giuridica della co-residenzialità in *cohousing*. Accanto alle configurazioni di tipo condominiale e cooperativistico - già sperimentate, sia pure in forma embrionale, nel contesto nazionale - viene valorizzata, quale ipotesi dotata di particolare coerenza funzionale, la costituzione di un "soggetto giuridico collettivo", cui possa essere conferita la titolarità ovvero la gestione degli spazi comuni e dei servizi condivisi. Tale soggetto, che secondo l'Autore risulterebbe variamente modellabile secondo lo schema della fondazione, dell'associazione, della cooperativa, ovvero anche della società di persone o di capitali, sarebbe chiamato ad assolvere una funzione ordinativa e patrimoniale «centrale nella struttura della fattispecie». Nondimeno, viene sottolineato come, in particolare, le forme associative e fondative presentino rilevanti profili problematici, atteso che la disciplina vigente - segnatamente l'art. 24, comma 4, c.c. - precluda, di regola, la possibilità per l'associato o il fondatore di ottenere la liquidazione della propria quota in caso di scioglimento dell'ente o cessazione del vincolo partecipativo. Ne derivano, secondo tale impostazione, «significative incertezze in ordine alla sorte del patrimonio comune e alla effettiva garanzia dei diritti individuali», tali da rendere questi modelli meno funzionali alla strutturazione della vita in *cohousing*: *de iure condendo*, l'Autore prospetta dunque l'opportunità di prevedere, ove compatibile con le finalità statutarie e con l'eventuale fruizione di risorse pubbliche, la trasformazione dell'associazione in società di capi-

so, tuttavia, senza che si registri una produzione particolarmente ampia, essendo la letteratura disponibile principalmente di carattere interdisciplinare, con prevalenza di elaborazioni riconducibili all'ambito delle scienze sociali.

Ulteriori spunti emergono dall'analisi dei lavori preparatori alla legge delega 23 marzo 2023, n. 33 - in particolare, dai contributi e dalle osservazioni fornite dal Consiglio Nazionale del Notariato⁴⁶ - nonché dai progetti e dai disegni di legge che negli anni ne hanno preceduto l'adozione e che, pur non avendo trovato concreta attuazione, hanno avanzato ipotesi di inquadramen-

tali, ai sensi dell'art. 2500-*octies* c.c. Di particolare rilievo è, infine, l'ipotesi - considerata come «la più idonea a garantire coerenza progettuale e unitarietà valoriale» - in cui l'intera proprietà dell'inse-
diamento sia attribuita a un unico soggetto giuridico, persona fisica o ente, mentre ai co-residenti venga riconosciuto un mero diritto personale di godimento delle singole unità abitative. Tale assetto consentirebbe, oltre che una regolamentazione non vincolata alle norme inderogabili sul condominio, anche una gestione più ordinata delle dinamiche di subentro, attesa «l'esigenza che gli aventi causa dal *cohousing* uscente condividano i principi della comunità» e siano eventualmente selezionati «all'interno di una lista d'attesa» già costituita. Come osserva l'Autore, l'attribuzione di un diritto personale - seppur «in apparenza affievolito dalla sua natura relativa» - sarebbe tuttavia suscettibile di essere «rafforzato mediante la previsione di specifiche e puntuali obbligazioni correlativamente a carico del soggetto proprietario e gestore», chiamato a rispettare «il vincolo interno alla stessa progettazione e fondazione del *cohousing*». Si veda, inoltre, P. Morozzo della Rocca, *Tracce di rilevanza giuridica delle convivenze solidali nel secolo europeo della vecchiaia*, cit., p. 165 ss., ove - in un inquadramento teorico che prende atto dell'insufficienza delle tradizionali categorie familiari a recepire le nuove forme del vivere comunitario - viene prospettata la possibilità di configurare, anche al di fuori del paradigma familiare costituzionalmente protetto, «una formazione sociale nella quale i partecipanti esprimono una comune intenzione di convivenza e di solidarietà e la attuano mediante una stabile organizzazione delle loro vite». L'Autore, pur escludendo che tali esperienze possano essere ricondotte allo schema della famiglia, in quanto prive «sia del legame di sangue sia dell'*affectio coniugalis*», ne riconosce la possibile tutela sul piano civilistico nella misura in cui si traducano in *patti associativi*, espressione dell'autonomia privata, volti a regolare la convivenza, l'uso degli spazi, la gestione delle attività comuni e, ove del caso, la condivisione di risorse patrimoniali. Tali patti, pur non istituendo un soggetto giuridico collettivo, assumerebbero - in ragione della funzione perseguita - tratti analoghi a quelli «del contratto di società», potendo contemplare clausole sull'ingresso e sull'uscita dei partecipanti, sui meccanismi decisionali e sui contributi. In tale prospettiva, la convivenza solidale viene qualificata come *configurazione pattizia meritevole di tutela*, nella misura in cui esprima, in forme giuridicamente ordinate, un progetto di vita condiviso fondato sulla coabitazione volontaria, la reciprocità e il mutuo sostegno. E ciò in quanto - come testualmente precisato - «la ragione dell'intervento del diritto non è l'imitazione della famiglia, ma la meritevolezza del progetto di vita e convivenza che soggetti liberi e non vulnerabili decidono di vivere insieme».

⁴⁶ Il riferimento va, in particolare, allo Studio n. 54-2024/P, cit., ove si delinea una ricostruzione della coabitazione solidale tra anziani quale «fattispecie negoziale atipica», fondata su un accordo scritto tra i coabitanti, definito quale «accordo volontario tra le parti fondato sulla mutua assistenza

to normativo, tracciando possibili linee di disciplina.

Tra questi - emblematica di un tentativo di sistemazione organica della fattispecie - è la proposta di legge n. 3891/2010 ("Riconoscimento e disciplina delle comunità intenzionali")⁴⁷, che si poneva l'obiettivo di «affermare l'esistenza di un modello sociale, economico e di valori che costituisce un patrimonio importante per lo Stato e per il territorio nel quale sono insediate quelle comunità di vita che si costituiscono intorno a uno scopo, a un progetto», riconoscendone il "valore civile" e la "funzione di utilità sociale" (art. 1).

e la condivisione di spazi comuni». L'impianto regolativo si articola, secondo la proposta, in una convenzione contrattuale volta a disciplinare, tra l'altro, «i diritti e doveri reciproci, la durata del rapporto, le modalità di ingresso e uscita dalla convivenza, la ripartizione delle spese, l'uso degli spazi comuni e le relazioni con terzi», configurando un sistema negoziale idoneo a garantire stabilità e prevedibilità ai rapporti tra *cohouser*. A ciò si affianca nel disegno dello Studio, l'adozione, su un piano complementare, di una carta dei valori condivisi - con funzione etica e programmatica - e di un regolamento interno, avente invece valenza organizzativa, destinato a presidiare le dinamiche quotidiane e relazionali della comunità. Di rilievo, nella prospettiva della certezza giuridica e della riconoscibilità pubblica dell'accordo, è la possibilità di formalizzazione mediante atto notarile, idoneo a conferire al modello un più elevato grado di stabilità e a favorirne il monitoraggio istituzionale. In parallelo, si prospetta la stipula di protocolli d'intesa con soggetti pubblici e realtà del Terzo settore, volti, da un lato, alla valutazione dell'idoneità abitativa e, dall'altro, alla promozione dell'integrazione dei *cohouser* nei servizi territoriali, in un'ottica di co-programmazione e sostenibilità sociale. Per le ipotesi di convivenze solidali di più ampio respiro, si suggerisce la costituzione di un "soggetto giuridico collettivo" - in forma associativa o cooperativistica - cui affidare la gestione degli spazi comuni e la rappresentanza verso l'esterno, secondo un modello improntato alla «gestione unitaria degli spazi, delle risorse economiche e delle relazioni esterne», capace di sostenere l'implementazione del progetto anche sul piano amministrativo e patrimoniale. Particolarmente significativa appare la riflessione circa la meritevolezza dell'accordo ai sensi dell'art. 1322, comma 2, c.c., in quanto costruito secondo criteri di «chiarezza, tipicità interna e coerenza funzionale», tali da rispecchiare e tutelare, sul piano pattizio, il «progetto di vita» sotteso alla comunità abitativa. In tale direzione, si suggerisce che la validità e l'efficacia dell'accordo possano essere subordinati all'accertamento dell'idoneità degli spazi da parte degli enti pubblici, nel quadro di una collaborazione istituzionale formalizzata. Si sottolinea, infine, l'esigenza di coordinamento del modello con la disciplina civilistica e fiscale vigente, specie con riferimento alle implicazioni in materia successoria, di responsabilità patrimoniale e di accesso a misure assistenziali: onde evitare che il patrimonio o le obbligazioni della convivenza gravino interamente su un singolo soggetto, si suggerisce l'introduzione di strumenti regolatori *ad hoc* - quali fondi patrimoniali comuni, statuti interni, clausole di responsabilità limitata - ovvero il ricorso a forme giuridiche collettive capaci di garantire continuità e protezione al modello abitativo solidale.

⁴⁷ Proposta di legge n. 3891, d'iniziativa dell'on. Melandri, recante «Riconoscimento e disciplina delle comunità intenzionali», presentata alla Camera dei deputati il 22 giugno 2010, XV Legislatura.

Le “comunità intenzionali” – espressamente richiamate nella relazione esplicativa con il termine *cohousing*, in riferimento alle esperienze consolidate nei Paesi del Nord Europa – vengono ivi definite come «aggregazioni di persone fisiche le quali condividono intenzionalmente un progetto di vita» caratterizzato «dalla ricerca etica e spirituale» e fondato su «forme di comunione dei beni, sulla collettività delle decisioni, sulla solidarietà e sul sostegno reciproco tra gli aderenti, attuato mediante forme di convivenza continuativa». Si stabilisce la necessità di un “atto pubblico” per la costituzione, l’iscrizione a un “Registro nazionale delle comunità intenzionali” istituito presso il Ministero del lavoro e delle politiche sociali, il riconoscimento (con l’iscrizione) della “personalità giuridica”. Si ipotizzano le “fonti di finanziamento”, imponendo il reinvestimento degli utili e prevedendo agevolazioni fiscali. Si prevede l’obbligo di redigere un “bilancio annuale” delle entrate e delle uscite, ed anche un bilancio “etico-sociale” nel quale rendicontare «sulla quantità e qualità di relazioni con i gruppi di riferimento rappresentativi dell’intera collettività, mirante a delineare un quadro omogeneo, puntuale, completo e trasparente della complessa interdipendenza tra i fattori economici e quelli socio-politici connaturati e conseguenti alle scelte operate dalle stesse comunità». Con riferimento agli aspetti attinenti le “strutture” in cui ha luogo il “modello sociale” di convivenza, si ipotizza che le comunità intenzionali possano ricevere in comodato dalle pubbliche amministrazioni «beni pubblici mobili e immobili per lo svolgimento delle proprie attività istituzionali»; che le stesse possano altresì stipulare con Enti pubblici territoriali locali «convenzioni particolari per la costruzione o per l’ampliamento di strutture edilizio-urbanistiche anche in deroga ai piani regolatori generali comunali, nonché per il riconoscimento di area speciale in favore degli insediamenti destinati al conseguimento delle finalità istituzionali e a qualsiasi titolo detenuti dalle singole comunità, anche finalizzate alla valorizzazione degli usi civici»; che possano «avere intestati beni di proprietà collettiva, ai sensi degli articoli 2659 e 2660 del codice civile, con l’obbligo di destinare i beni ricevuti e le loro rendite al conseguimento delle finalità istituzionali». Si ipotizza inoltre una disciplina del “lavoro interno”, garantendo ai membri un trattamento economico equo: «quello definito dall’articolo 36 della Costituzione e dall’articolo 230 *bis* del codice civile»; si prevede espressamente che i diritti e doveri di natura mutualistica e solidaristica dei membri della comu-

nità siano «equiparati a quelli tra familiari disciplinati dal codice civile, anche ai fini dell'assistenza sanitaria». Con riferimento alla “successione” nel patrimonio di un membro di una comunità intenzionale riconosciuta, si dispone che «in mancanza di altri successibili l'eredità sia devoluta alla comunità intenzionale di appartenenza in deroga all'articolo 586 del codice civile». E, infine, per quanto non espressamente previsto, si ipotizza l'applicazione della disciplina delle associazioni di promozione sociale di cui alla legge 7 dicembre 2000, n. 383⁴⁸.

Accanto a questa proposta di legge, qui sintetizzata quale esempio paradigmatico di un tentativo di regolamentazione sistematica della fattispecie, anche mediante il coordinamento o la deroga alle disposizioni codicistiche, si registrano ulteriori iniziative legislative che, analogamente a quella esaminata, non hanno tuttavia trovato seguito nell'*iter* parlamentare. Nell'ambito delle stesse, caratterizzate da un'impostazione disomogenea, emerge oltre a un generale riconoscimento ed un esplicito *favor* verso la fattispecie sociale e pratica determinato dall'interesse per la sua “funzione” sociale ed economica nelle molteplici possibili articolazioni, un'attenzione differenziata ai possibili profili regolatori volta a rafforzarne e valorizzarne specifici profili di “scopo” di volta in volta approfonditi nei singoli testi.

In tale quadro, il disegno di legge n. 85/ 2013 (“Promozione della solidarietà interfamiliare e della cultura della co-residenzialità”)⁴⁹, si distingue per un più marcato riferimento alla co-residenzialità come strumento di coe-

⁴⁸ La Legge 7 dicembre 2000, n. 383, “Disciplina delle associazioni di promozione sociale”, è stata abrogata dall'articolo 102, comma 1, lettera a), del D.Lgs. 3 luglio 2017, n. 117, ad eccezione dell'articolo 13, ai sensi dell'articolo 102, comma 3, del D.Lgs. 3 luglio 2017, n. 117, e ad eccezione degli articoli 7, 8, 9, 10, ai sensi dell'articolo 102, comma 4, del D.Lgs. 3 luglio 2017, n. 117.

⁴⁹ Disegno di Legge n. 85/2013, “Promozione della solidarietà interfamiliare e della cultura della co-residenzialità”, XVII Legislatura, presentato il 15 marzo 2013 (primo firmatario Sen. I. Marino), che si apre con il riconoscimento della rilevanza del fenomeno e con la dichiarata finalità di assicurarne un “ordinato inquadramento giuridico”: «In Italia si sta diffondendo negli ultimi anni il *cohousing* come nuova dimensione abitativa urbana, in grado di garantire nel contempo sia l'intimità dei tradizionali spazi abitativi che la condivisione di alcuni spazi comuni (ricreativi, manutentivi) e di offrire così una maggiore socialità rispetto a quanto abitualmente accade; la letteratura scientifica specifica ha dimostrato come vi sia, in tali circostanze, la percezione sia di più elevati livelli di sicurezza, urbana e personale, che di una migliore qualità di vita. Con questo disegno di legge ci proponiamo, dunque, di offrire una cornice normativa in cui le varie tipologie di abitare solidale, dalle comunità di co-residenti alle reti di solidarietà interfamiliare, possano trovare un ordinato e riconosciuto assetto».

sione sociale e risposta ai mutamenti della struttura familiare e delle esigenze abitative e per l'esplicito collegamento tra il *cobousing* e le politiche di *welfare* (e, in questa prospettiva, ipotizza specifiche misure di sostegno pubblico, affidando agli Enti locali un ruolo primario nella promozione dell'abitare solidale, con la possibilità di destinare beni pubblici dismessi e beni confiscati alla criminalità alla realizzazione di insediamenti di co-residenzialità assistita). Altra proposta di legge – la n. 2250/2014 (“Riconoscimento e disciplina delle comunità intenzionali”) ⁵⁰ – enfatizza il legame tra le comunità intenzionali e i principi di sostenibilità ambientale, riconoscendo espressamente il ruolo delle comunità di vita come “laboratori di sperimentazione sociale” e strumenti di tutela del territorio (e, in tale prospettiva, configura un regime autorizzativo demandato a Comuni e Regioni, con la possibilità di esproprio e riassegnazione di terreni per la loro realizzazione, nonché un Registro nazionale delle comunità intenzionali, istituito presso il Ministero dell'Interno, la cui iscrizione attribuisce personalità giuridica e uno *status* normativo equiparato a quello delle organizzazioni senza scopo di lucro, con la possibilità di intestazione collettiva di beni immobili, la gestione condivisa delle risorse economiche, il riconoscimento di specifiche tutele lavorative per i membri e forme di fiscalità agevolata per le attività svolte in seno alla comunità).

La successiva proposta di legge n. 2730/2020 (“Riconoscimento e disciplina delle comunità intenzionali”) ⁵¹, riprende l'impostazione dei precedenti progetti normativi, ma si distingue per un più chiaro tentativo inquadramento giuridico delle comunità intenzionali quali “persone giuridiche di diritto privato”, riconosciute come formazioni sociali ai sensi degli articoli 2 e 3, secondo

⁵⁰ Proposta di legge n. 2250/2014, “Riconoscimento e disciplina delle comunità intenzionali”, d'iniziativa dei deputati Busto e altri, presentata alla Camera dei deputati il 1° aprile 2014, XVII Legislatura. Il legislatore qui manifesta consapevolezza della specificità assiologica e funzionale delle esperienze di coabitazione solidale, evidenziando come, nel contesto nazionale, «tale fenomeno assume la forma di “condomini solidali”, nei quali si sviluppano accordi reciproci tra famiglie, forme organizzate di mutuo aiuto e gestioni economiche condivise». Particolarmente significativa è l'individuazione dei “processi compensativi” che, in tali assetti, «permettono di ammortizzare tra più persone costi e difficoltà insostenibili per un solo nucleo familiare» e che, al contempo, «attivano circoli virtuosi a livello ambientale», in particolare mediante il contenimento dei consumi e il ricorso alle energie rinnovabili.

⁵¹ Proposta di legge A.C. n. 2730/2020, d'iniziativa dei deputati Zolezzi e altri, “Riconoscimento e disciplina delle comunità intenzionali”, presentata alla Camera dei deputati il 22 ottobre 2020, XVIII Legislatura.

comma, della Costituzione. A tale configurazione si accompagna l'istituzione di un Registro nazionale delle comunità intenzionali, presso il Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali, con la possibilità di acquisizione della "personalità giuridica" mediante iscrizione nel Registro unico del Terzo Settore. Di rilievo in tale atto, rispetto ai precedenti, è altresì la disciplina del "patrimonio comunitario", con specifiche previsioni sulla comunione dei beni e sull'istituzione di un fondo comune destinato prioritariamente all'adempimento delle obbligazioni verso i terzi. Sul piano dei rapporti con la pubblica amministrazione, si prevede la concessione di beni pubblici, la custodia sociale di aree verdi e l'assegnazione di immobili mediante convenzioni urbanistiche. Completa il disegno normativo l'istituzione di un Osservatorio nazionale sulle comunità intenzionali, con funzioni di monitoraggio e di tenuta del Registro, nonché la previsione di misure per la gestione sostenibile dei rifiuti e la riduzione dell'impronta ecologica, con incentivi al riuso e al riciclo.

L'analisi dei progetti normativi esaminati⁵² consente di evidenziare, dunque, un interesse crescente del nostro legislatore verso modelli abitativi fondati sulla condivisione e sulla solidarietà sociale, cui si accompagna, ancorché in termini differenziati, il tentativo di delinearne una disciplina organica e funzionale alle esigenze di un nuovo sistema abitativo. L'ordinamento, anche alla luce delle disposizioni appena esaminate, appare quindi significativamente aperto alla realizzazione del complesso di effetti che caratterizzano la fattispecie e all'adozione, sia sul piano giuridico che economico, dei mezzi strumentali alla sua realizzazione. L'attenzione del legislatore appare volta a tracciare spazi ed individuare ambiti nei quali il *cohousing* possa attuarsi realizzando la "funzione sociale" che lo caratterizza in coerenza con il quadro assiologico ordinamenta-

⁵² Oltre ai disegni e progetti di legge già esaminati, si segnalano ulteriori iniziative parlamentari dirette a favorire lo sviluppo del *cohousing*, con specifico riferimento alla popolazione anziana e alla coabitazione intergenerazionale. In particolare, la proposta di legge n. 3142, presentata alla Camera dei deputati in data 27 maggio 2021 (a firma Meloni, Lollobrigida, Foti e altri), recante "*Disposizioni per favorire lo sviluppo di progetti di coabitazione per persone che hanno compiuto il sessantacinquesimo anno di età e di coabitazione intergenerazionale*", che introduce misure incentivanti di natura urbanistica e fiscale, nonché requisiti strutturali e funzionali volti a promuovere forme di abitare collaborativo tra generazioni. E, su tale base, la successiva proposta n. 739, presentata dagli stessi firmatari (in data 28 dicembre 2022), recante "*Disposizioni per favorire lo sviluppo di progetti di coabitazione per persone che hanno compiuto il sessantacinquesimo anno di età e di coabitazione intergenerazionale*", che ne riproduce, con minimi adattamenti redazionali, l'impianto normativo, confermandone la continuità e l'attualità nell'ambito delle politiche di coabitazione solidale.

le, con la prospettiva che in tal modo possano attuarsi i “processi compensativi” di natura personale ed economica che costituiscono l'essenza della fattispecie pratica, mitigando costi e vulnerabilità individuali attraverso dinamiche di solidarietà organizzata e gestione collettiva delle risorse.

Pur a fronte della mancata convergenza verso un assetto giuridico unitario e nonostante il persistere di approcci frammentari, distinti per finalità e ipotesi di configurazione, dalle iniziative fin qui richiamate emergono spunti significativi nell'ottica di una possibile definizione sistematica della fattispecie. Si possono infatti individuare elementi ricorrenti che, pur nelle differenti proposte normative, costituiscono denominatori comuni di un possibile modello regolativo del *cohousing*, ossia: (i) *il riconoscimento giuridico del cohousing quale modello di abitare solidale*, mediante l'attribuzione di un'identità normativa autonoma, coerente con l'evoluzione delle formazioni sociali spontanee e delle esperienze di mutualismo abitativo, in un'ottica di piena valorizzazione della funzione sociale dell'abitare collaborativo; (ii) *la regolazione del regime patrimoniale e dell'assetto proprietario*, con la previsione di strumenti giuridici volti a garantire la stabilità dell'insediamento e la gestione condivisa delle risorse comuni, anche attraverso modelli ispirati alla comunione indivisa, agli usi civici o a forme di vincolo di destinazione; (iii) *la previsione di misure di sostegno economico e urbanistico*, quali incentivi fiscali, agevolazioni per il riuso del patrimonio edilizio pubblico e privato, accesso facilitato ai beni confiscati e strumenti premiali per gli interventi di rigenerazione urbana coerenti con i principi dell'abitare collaborativo; (iv) *la definizione di modelli organizzativi e negoziali di governance interna*, mediante la regolamentazione dei rapporti tra coabitanti, la disciplina dei diritti e degli obblighi reciproci, nonché l'individuazione delle modalità di accesso, permanenza e recesso dalla comunità, secondo principi di democraticità, responsabilità condivisa e trasparenza decisionale; (v) *l'integrazione funzionale del cohousing all'interno delle politiche sociali e abitative*, con particolare riguardo alle categorie fragili o vulnerabili, nella prospettiva di un modello di *welfare* territoriale sussidiario, capace di coniugare la dimensione relazionale dell'abitare con finalità di inclusione sociale, prevenzione della marginalità e contenimento della spesa pubblica.

La frammentarietà delle soluzioni proposte e la loro eterogenea articolazione riflettono la complessità stessa della fattispecie pratica, in cui coesistono, come si è in precedenza evidenziato, esigenze sociali, urbanistiche ed eco-

nomico/patrimoniali non sempre agevolmente conciliabili in una prospettiva sistematica unitaria. La riconducibilità delle diverse esperienze di coabitazione solidale entro un quadro normativo organico, tuttavia, costituisce nell'ordinamento – anche nel solco tracciato dal Decreto legislativo 29/2024 –, un apprezzabile “obiettivo” di politica legislativa. Un obiettivo orientato da esigenze di adattabilità a contesti territoriali e sociali eterogenei, nonché dalla necessità di contemperare l'autonomia dei modelli e la loro articolazione – sia di natura pubblicistica che privata – entro schemi regolatori sistematicamente coerenti con altri istituti giuridici rilevanti, in una prospettiva che valorizzi il nesso dinamico tra una logica “relazionale”, di tipo orizzontale, incentrata sull'equilibrio negoziale tra le parti, e una logica “regolatoria”, di segno verticale, nella quale l'intervento normativo è orientato al perseguimento di finalità di interesse generale⁵³.

In tale scenario, considerata la portata meramente programmatica dell'anzidetto provvedimento legislativo, l'inquadramento giuridico del *cohousing* appare ancora in divenire: se, da un lato, si consolida il riconoscimento della fattispecie e si delinea la prospettiva di un'evoluzione normativa volta ad incentivarne l'affermazione attraverso il superamento della frammentarietà delle soluzioni regolative sinora ipotizzate o stratificatesi nella prassi, dall'altro, evidentemente, non può certo ritenersi ancora definito un assetto sistematico in grado di garantire equilibrio tra la necessaria flessibilità operativa della fattispecie e la varietà dei modelli concretamente riscontrabili nel quale siano individuate soluzioni legislative che, oltre a risultare coerenti con le specificità strutturali e funzionali del fenomeno, si rivelino capaci di recepirne le differenti articolazioni e le sue prevedibili evoluzioni, nella prospettiva di un quadro regolatorio organico, capace di armonizzare le esigenze dell'autonomia privata con le istanze di rilevanza pubblicistica sottese alla disciplina dell'abitare condiviso.

⁵³ V. ancora F. Denozza, *Il mercato, e la sua tutela, tra diritto privato “relazionale” e diritto privato “regolatorio”*, cit., p. 128 ss.; A. Zoppini, *Diritto privato generale, diritto speciale, diritto regolatorio*, cit., p. 37 ss.; A. Natoli, *Il diritto privato regolatorio*, cit., p. 134 ss.; C. Attanasio, *Profili ricostruttivi del diritto privato regolatorio*, cit., p. 89 ss.

Abstract

Il contributo si propone di analizzare il fenomeno giuridico-sociale del *cohousing* quale nuova morfologia dell'abitare emersa nel contesto della crisi del modello abitativo tradizionale e del mutamento delle dinamiche relazionali, economiche e patrimoniali della contemporaneità. La fattispecie, pur non ancora formalmente disciplinata in modo organico, si connota per una strutturazione complessa che intreccia dimensione privatistica e rilievo pubblico, dando luogo a modelli co-residenziali fondati su autonomia contrattuale, condivisione di beni e servizi, solidarietà interpersonale e finalità di inclusione sociale. A partire dal riconoscimento legislativo, ancorché programmatico, contenuto nella legge n. 33/2023 e nel d.lgs. n. 29/2024, il saggio ripercorre i tentativi di tipizzazione normativa della fattispecie, evidenziando la progressiva emersione di un *favor legis* e l'esigenza di una regolazione coerente con i principi costituzionali e con gli strumenti di *welfare* territoriale. In tale quadro, si propone una ricognizione sistematica dei profili definitivi, funzionali e regolatori del *cohousing*, ponendo in rilievo le criticità interpretative e le questioni ancora aperte *de iure condendo*, nella prospettiva di una disciplina capace di valorizzare la funzione sociale dell'abitare collaborativo e di armonizzare esigenze di flessibilità, certezza giuridica e giustizia relazionale.

This contribution aims to analyse the legal and social phenomenon of *cohousing* as a new morphology of dwelling, which has emerged within the broader context of the crisis of the traditional housing model and the transformation of contemporary relational, economic, and proprietary dynamics. Although not yet formally and systematically regulated, the phenomenon is characterised by a complex structure that intertwines private law dimensions with public relevance, giving rise to co-residential models grounded in contractual autonomy, the sharing of goods and services, interpersonal solidarity, and social inclusion. Starting from the legislative recognition – albeit programmatic – set forth in Law No. 33/2023 and Legislative Decree No. 29/2024, the paper retraces the attempts at normative typification of the phenomenon, highlighting the progressive emergence of a *favor legis* and the need for a regulatory framework consistent with constitutional principles and local welfare instruments. In this context, the paper offers a systematic overview of the definitional, functional, and regulatory profiles of *cohousing*, emphasising interpretative uncertainties and unresolved issues *de iure condendo*, with a view to a legal discipline capable of enhancing the social function of collaborative dwelling and harmonising the need for flexibility, legal certainty, and relational justice.