

Consiglio Nazionale del Notariato

Studio n. 54-2024/P

ACCORDI DI CONVIVENZA SOLIDALE TRA ANZIANI*

di Mauro Leo

(Approvato dalla Commissione Studi Pubblicistici l'11 settembre 2024)

Abstract

Il fenomeno spontaneo delle forme di unione e di coabitazione non basate su un legame sentimentale e sessuale, ma fondate sul mutuo aiuto per fronteggiare le avversità della vita, è in forte espansione e vede tali “comunità di elezione” costantemente presenti accanto alle altre formazioni sociali riconosciute dal legislatore.

L'aggregazione avviene in prevalenza tra gruppi di persone gravate da bisogni abitativi tradizionali ed emergenti, come quella che si fonda sulla coabitazione solidale tra anziani (senior cohousing) esaminata nel presente lavoro, oppure quella tra anziani e giovani (cohousing intergenerazionale), figure queste ultime che hanno avuto una prima embrionale disciplina nella Legge delega 23 marzo 2023 n. 33 e nella disciplina attuativa di cui al D.lgs. 15 marzo 2024 n. 2, nel quadro di una serie di altre misure finalizzate a delineare lo “statuto normativo” delle persone anziane (nelle definizioni contenute nel D.lgs. n. 29/2024 attuativo della L. n. 33/2023, la “persona anziana” è la persona che ha compiuto 65 anni di età). In altri Paesi il fenomeno è stato disciplinato già da molti anni, come avvenuto in Spagna, in cui il Parlamento della Catalogna ha emanato una specifica legge fin dal 1998.

A base della convivenza solidale del senior cohousing vi è una volontà reciproca di scegliere, in piena libertà, una o più persone determinate con le quali condividere l'abitazione e una parte di vita per un tempo indeterminato.

Ciò lo distingue sia dalla mera coabitazione (o co-residenza) in cui la scelta attiene al solo elemento necessario a soddisfare il bisogno di abitativo (es. tra studenti o lavoratori), sia dal servizio prestato all'interno delle strutture socio assistenziali (RSA), nelle quali 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 dalla legge a tutela degli utenti).

Il senior cohousing è nato sulla base di ragioni demografiche ed economiche.

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.

Sul piano economico, inoltre, è sempre più frequente che persone anziane vivano in case di proprietà spesso molto grandi per le loro esigenze, svuotatesi nel corso degli anni, non più rispondenti alla funzione di casa per il nucleo familiare originario. Tali abitazioni necessitano inoltre di frequenti interventi manutentivi, trattandosi il più delle volte di costruzioni risalenti.

Qualunque sia la genesi dell'iniziativa dell'abitare condiviso tra anziani, è all'autonomia privata che dovrà ricorrersi allorché ci si trovi a disciplinare questo schema negoziale, atipico e certamente meritevole di tutela ai sensi dell'art. 1322 c.c., come lo stesso legislatore sembra oggi avere riconosciuto con la L. n. 33/2023.

Le ragioni, le esigenze e i modelli organizzativi a base delle situazioni da cui può scaturire un'esperienza di senior cohousing possono essere tendenzialmente illimitati, sicché in assenza un modello negoziale codificato, appare vano il tentativo di prospettare uno scenario di rigidi schemi contrattuali regolatori di ogni singola fattispecie che potrebbe presentarsi in concreto.

Il contratto di convivenza solidale è per sua natura caratterizzato dalla spiccata variabilità di interessi, diversi da quello della coabitazione (che pure attraverso quest'ultima vengono soddisfatti), sicché l'organizzazione e la gestione del ménage quotidiano tra i co-houser viene ad avere lo stesso peso dell'instaurazione e della regolamentazione della mera coabitazione.

Dell'accordo di convivenza" colorato dalla solidarietà vengono quindi individuati gli elementi identificativi costituiti dal progetto di residenzialità in comune, dalla reciprocità delle relazioni tra i partecipanti, dalla spontaneità.

Il patto dovrà poi disciplinare il rapporto di godimento che i coabitanti hanno con il bene destinato al progetto di co-residenzialità, all'interno dello stesso patto o con contratto separato, collegato funzionalmente al primo, prestando particolare attenzione sia all'eventualità che durante il cohousing muoia il convivente proprietario dell'immobile (regolamentando l'opponibilità agli eredi del contratto in essere da parte dei conviventi superstiti) sia all'ipotesi che si interrompa la convivenza.

Quanto alla struttura del contratto questo risulta caratterizzato dalla comunione di scopo tra i coabitanti, sicché potrebbe atteggiarsi come contratto bi o plurilaterale a struttura aperta, sia in entrata che in uscita. In quest'ultimo caso il progetto di convivenza solidale viene impostato fin dall'origine come schema aperto, destinato a raccogliere (fino ad un numero massimo) le adesioni di più soggetti che il progetto stesso individua come titolari di una "situazione qualificata" (età, stato di salute, disponibilità ad aderire al progetto di co-residenzialità, al mutuo aiuto, alla condivisione degli spazi, ecc.), secondo il procedimento formativo previsto dall'art. 1332 c.c.

La convivenza solidale tra anziani potrebbe anche derivare da un'iniziativa promossa da un terzo proprietario dell'immobile (o che ne abbia la disponibilità) estraneo ai conviventi, aprendo allo scenario che il senior cohousing sia promosso da un ente senza scopo di lucro operante sul territorio, che abbia già realizzato il progetto di co-residenzialità e che lo abbia proposto alle persone che si trovino nella condizione per aderirvi. In questo caso i coabitanti verrebbero affiancati da un soggetto (non coabitante) incaricato dall'ente (amministratore, gestore o guardiano) di monitorare lo stato di attuazione del progetto.

In tale ipotesi tutti i rapporti verrebbero comunque riferiti all'ente.

L'ultima parte dello studio analizza i possibili scenari in cui l'attuazione del senior cohousing avvenga mediante l'intervento di soggetti pubblici come ad esempio gli enti pubblici territoriali che abbiano avviato progetti di co-residenzialità, utilizzando strumenti volti a contrastare i fenomeni di vulnerabilità abitativa e di rigenerazione urbana.

Sommario: 1. L'abitare quale fondamento del *cohousing*. Analisi del fenomeno; 2. Le diverse declinazioni del cohousing; 3. La legge 23 marzo 2023 n. 33; 4. Autonomia privata, contratto di convivenza solidale e *senior cohousing*. La legge catalana sulle convivenze di mutuo aiuto; 4.1 Elementi identificativi del *cohousing*; 5. Il titolo di godimento dell'immobile; 6. La struttura dell'accordo; 7. Il regime delle prestazioni reciproche; 8. Il *senior cohousing* con l'intervento di soggetti pubblici. Riflessioni conclusive.

1. L'abitare quale fondamento del cohousing. Analisi del fenomeno

E' stato osservato che il termine *abitare* esprime, prima che un diritto, un bisogno fondamentale della persona che necessita di avere un luogo o uno spazio in cui poter vivere e proteggere le sue relazioni¹.

*Un sentito ringraziamento a Carmine Maiorano, componente del Gruppo di studio sul Cohousing presso il Consiglio Nazionale del Notariato, per i suggerimenti operativi e le preziose indicazioni bibliografiche che hanno permesso di arricchire il presente lavoro.

In questo senso il concetto dell'abitare assume il significato (sociale) di rapporto dell'uomo con l'ambiente in cui vive e lavora, consentendogli di soddisfare bisogni primari, sia fisici che di tipo relazionale. È stato anche teorizzato che il tema dell'abitare può intendersi come ogni luogo che contribuisca alla sopravvivenza e al progresso psicofisico dell'individuo, che ne sostenga il rafforzamento di valori quali un'esistenza libera e dignitosa. In una parola: che lo fa "essere persona"². Oppure, in senso ancora più plastico, "una macchina per abitare"³.

In termini più concreti l'espressione coincide con il luogo fisico dell'*abitazione* che assolve al ruolo primario sopra evidenziato di soddisfare un bisogno fondamentale della persona.

E' opinione diffusa che i dati normativi sovranazionali a fondamento di un diritto all'abitazione siano contenuti nell'art. 25 della Dichiarazione Universale dei diritti dell'uomo dell' ONU, del 10 dicembre 1948⁴, nell'art. 11 del Patto internazionale dei diritti economici, sociali, e culturali (PIDESC) dell'ONU del 16 dicembre 1966, ratificato dall'Italia nel 1978⁵, nell'art. 31 della Carta Sociale Europea, adottata a Torino nel 1961 ed entrata in vigore nel 1999 (la Carta riconosce i diritti umani e le libertà e stabilisce un meccanismo di controllo per garantirne il rispetto da parte degli Stati⁶) e nell'art. 34 della Carta dei diritti fondamentali dell'Unione europea (c.d. Carta di Nizza, proclamata a Nizza una prima volta il 7 dicembre 2000 e successivamente a Strasburgo il 12 dicembre 2007)⁷.

¹ A. Simoncini, *L'abitazione come diritto fondamentale. Introduzione., L'esigenza abitativa*, Padova, 2013, 10

² In questo senso F. Torchia, *Social housing tra funzione sociale della proprietà e diritto sociale dell'abitare*, in *Dittatura economica, democrazia, welfare state* (a cura di M. Del Milagro, M. Lòpez, F. Torchia), Milano, 2020, p. 69) che richiama Heidegger, *Costruire, abitare, pensare*, in *Saggi e Discorsi*, Mursia, Milano, 1976 secondo il quale la sfera dell'abitare è molto più vasta di quella del semplice alloggio, dell'abitazione in senso stretto. A tal fine è stata anche elaborata una teorica attenta a sottolineare come il concetto può intendersi connesso ad ogni luogo o habitat che contribuisca al progresso psicofisico della persona, alla promozione e alla tutela dei valori normativi quali un'esistenza libera dal bisogno e dignitosa sul piano sociale (artt. 2, 3 e 32). Infatti, mutuando un'immagine plastica, sintomatica e, nel contempo, indicativa della portata teleologico-sistematica del fenomeno, si può discorrere di un fenomeno antropico che necessita di uno statuto normativo, A. Tartaglia Polcini, *"Real Estate Sostenibile e Intelligente". Spunti da una esperienza di ricerca applicata*, in *Riv. giur. Molise Sannio*, 2020, p. 223 ss. L'A. sottolinea una «valorizzazione della natura e della funzione del patrimonio immobiliare, in una accezione di bene (o complesso di beni) strumentale e non finale, concentrato in determinate zone o dislocato su varie aree territoriali, talvolta assoggettate a regimi differenziati; variegato nelle forme, negli utilizzi e nelle tipologie edilizie, nella quasi totalità dei casi dotato di un gran numero di servizi accessori e di impianti ad alto potenziale tecnologico, risultato di forti investimenti passati, presenti e, auspicabilmente, futuri» (ivi p. 222 s.). Cfr., da ultimo, il d.l. 16 luglio 2020, n. 76, convertito con l. 11 settembre 2020, n. 120 (c.d. "Decreto Semplificazioni 2020") e il recentissimo D.L. n. 69/2024 (convertito in L. n. 105/2024) che hanno apportato modifiche alla disciplina dettata dal d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (t.u. in materia edilizia) al fine di semplificare e accelerare le procedure edilizie e ridurre gli oneri a carico dei cittadini e delle imprese, nonché di assicurare il recupero e la qualificazione del patrimonio edilizio esistente e lo sviluppo di processi di rigenerazione urbana, decarbonizzazione, efficientamento energetico, messa in sicurezza sismica e contenimento del consumo del suolo. Un approccio attento ad un esame deduttivo della fenomenologia già conosciuta in altri ordinamenti, conduce a selezionare quale punto di partenza, la condivisibile affermazione secondo la quale l'espressione coincide con il luogo fisico dell'*abitazione* che assolve al ruolo primario sopra evidenziato, di soddisfare un interesse personale e comunitario teso a dare una risposta al bisogno fondamentale della persona (una proiezione applicativa della sussidiarietà in senso funzionale ex art 118, comma 4, cost.), A. Tartaglia Polcini, o.l.u.c. In continuità con tale prospettiva di analisi cfr. C. Maiorano, *Vincoli e funzioni nelle c.d. servitù pubbliche*, Napoli, 2023, p. 245 ss.

³ Le Corbusier, *"Vers une architecture"*, 1923.

⁴ Art. 25 Dichiarazione Universale diritti dell'uomo: "Ogni individuo ha diritto ad un tenore di vita sufficiente a garantire la salute e il benessere proprio e della sua famiglia, con particolare riguardo all'alimentazione, al vestiario, all'abitazione, e alle cure mediche e ai servizi sociali necessari; ed ha diritto alla sicurezza in caso di disoccupazione, malattia, invalidità, vedovanza, vecchiaia o in altro caso di perdita di mezzi di sussistenza per circostanze indipendenti dalla sua volontà"

⁵ Art. 11 PIDESC: "Gli Stati Parti del presente Patto riconoscono il diritto di ogni individuo ad un livello di vita adeguato per sé e per la sua famiglia, che includa alimentazione, vestiario, ed alloggio adeguati, nonché al miglioramento continuo delle proprie condizioni di vita. Gli Stati Parti prenderanno misure idonee ad assicurare l'attuazione di questo diritto, e riconoscono a tal fine l'importanza essenziale della cooperazione internazionale, basata sul libero consenso."

⁶ Art. 31 Carta Sociale Europea: "Per garantire l'effettivo esercizio del diritto all'abitazione, le Parti s'impegnano a prendere misure destinate:

1 a favorire l'accesso ad un'abitazione di livello sufficiente;

2 a prevenire e ridurre lo status di "senza tetto" in vista di eliminarlo gradualmente;

3 a rendere il costo dell'abitazione accessibile alle persone che non dispongono di risorse sufficienti."

⁷ Art. 34 Carta di Nizza: "3. Al fine di lottare contro l'esclusione sociale e la povertà, l'Unione riconosce e rispetta il diritto all'assistenza sociale e all'assistenza abitativa volte a garantire un'esistenza dignitosa a tutti coloro che non dispongano di risorse sufficienti, secondo le modalità stabilite dal diritto comunitario e le legislazioni e prassi nazionali."

Da qui occorre partire anche per interrogarsi sulla rilevanza costituzionale dell'abitazione, aprendosi l'interrogativo se nella nostra Costituzione sia o meno rintracciabile un vero e proprio diritto all'abitazione.

La questione non è nuova per il Notariato, da sempre attento osservatore delle problematiche relative alla casa di abitazione⁸. Non è questa la sede per un approfondimento di tale portata, potendosi però qui segnalare che un espresso riferimento all'abitazione è contenuto nell'art. 47 comma 2 Cost in base al quale la Repubblica favorisce l'accesso del risparmio popolare alla proprietà dell'abitazione⁹.

Tale norma, invero, non è stata ritenuta idonea a fondare un vero proprio diritto all'abitazione, essendosi letta più che altro come disposizione di tipo programmatico, destinata a fondare un obbligo in capo allo Stato di favorire il risparmio dei privati quale strumento per accedere alla casa di abitazione. È su altre disposizioni della Carta, che interpretate complessivamente secondo diverse accezioni, si è ritenuto di ravvisare il fondamento di un diritto all'abitazione.

Se ad esempio si guarda all'aspetto della "tutela della persona", in relazione a quelli che sono i diritti inviolabili che gli devono esser assicurati, viene senz'altro in considerazione l'art. 2; se invece il parametro di riferimento è il "principio di uguaglianza", non può che guardarsi all'art. 3 comma 2; se si considerano "le misure economiche" e le "altre provvidenze" destinate ad agevolare la formazione della famiglia e l'adempimento dei compiti relativi, la norma è l'art. 31; se, infine, l'obiettivo è la salute, è difficile non considerare l'art. 32 nella prospettiva di assicurare un'abitazione idonea per soggiornarvi¹⁰.

Si tratta di aspetti che non possono essere ignorati se si intenda avviare una riflessione sul *cohousing*¹¹ (espressione di origine anglosassone), fenomeno nato¹² dalla spinta di multiformi esigenze

⁸ La produzione scientifica relativa al tema casa da parte del notariato è estesa. Per limitarsi ai soli congressi e convegni tematici si segnalano:

- XIII° Congresso internazionale del notariato, Barcellona nel 1975 - III° Tema: *Le garanzie degli acquirenti di casa di abitazione nei confronti dei promotori e dei costruttori*, Unione Internazionale del Notariato Latino.

- *La casa di abitazione tra normativa vigente e prospettive (quarant'anni di legislazione, dottrina, esperienze notarili e giurisprudenza)* Convegno organizzato dal CNN e dall'Università Cattolica di Milano, Milano 10-12 aprile 1986, Milano, 1986:

- *Sicurezza delle contrattazioni. Dalle opportunità alle regole nel mercato immobiliare*, Convegno di studio di Madonna di Campiglio del 1996, Milano Giuffrè, 1996;

- *Novità e problemi nell'imposizione tributaria relativa agli immobili - Novità nell'imposizione tributaria relativa agli immobili ed ai trasferimenti per causa di morte o a titolo gratuito*. Atti dei Convegni di Roma 22-23 settembre 2006 e Milano 28 ottobre 2006) (I Quaderni della Fondazione Italiana per il Notariato - 3), Milano, 2006

- *Tutela dell'acquirente degli immobili da costruire: applicazione del D.Lgs. 122/2005 e prospettive*. Atti del di Convegno Roma 20-21 gennaio 2006, organizzato dalla Fondazione Italiana per il Notariato, Milano 2006

- LVIII° Congresso Nazionale del Notariato, "La casa non è solo abitare: il rovescio del diritto", Roma 26, 27 e 28 ottobre 2023.

⁹ Il ricorso al canone ermeneutico della sistematica non meramente strutturale o classificatoria, ma funzionale e contenutistica, impone di interrogarsi sulla rilevanza costituzionale dell'abitazione e del connesso interrogativo se – come detto nel testo - nella nostra Costituzione sia o meno riconosciuto e tutelato un diritto all'abitazione.

¹⁰ Nello stesso senso Corte Cost., sentenza n. 217 del 1988 secondo la quale "il "diritto all'abitazione" rientra fra i requisiti essenziali caratterizzanti la socialità cui si conforma lo Stato democratico voluto dalla Costituzione... In breve, creare le condizioni minime di uno Stato sociale, concorrere a garantire al maggior numero di cittadini possibile un fondamentale diritto sociale, quale quello all'abitazione, contribuire a che la vita di ogni persona rifletta ogni giorno e sotto ogni aspetto l'immagine universale della dignità umana, sono compiti cui lo Stato non può abdicare in nessun caso. Analogamente Corte Cost., sentenza n. 404 del 1988.

¹¹ Il fenomeno del *cohousing* – riconducibile all'iniziativa privata o pubblica - può rilevare quale specifica declinazione del *social housing*, con il quale si individuano quelle iniziative legislative (es. l'edilizia residenziale pubblica) finalizzate a sostenere il fabbisogno abitativo per quelle fasce della popolazione che non sono in grado di accedere al mercato privato delle abitazioni. Il CECODHAS (Comitato europeo per la promozione del diritto alla casa) definisce il *social housing* l'insieme delle soluzioni abitative per quei nuclei familiari i cui bisogni non possono essere soddisfatti alle condizioni di mercato.

¹² È interessante riportare la ricostruzione storica della genesi del fenomeno di R. Prampolini e D. Rimondi, *Housing sociale e nuovi processi per l'abitare*, reperibile su www.programmaurbano.it: "Il *cohousing* prende forma per la prima volta nel 1964 in Danimarca ad opera di un gruppo di amici, guidati dall'architetto Jan Godman Hoyer, mossi dall'intento di discutere sulle condizioni abitative del tessuto urbano e periferico di Copenhagen. Dalla comune insoddisfazione verso un abitare impersonale e alienante, in grandi edifici, senza relazioni di vicinato e in cui gli spazi comuni condominiali erano ridotti al minimo, nasce il progetto di *bofælescab* (Cohousing in danese) di Goodman Hoyer. Si trattava di una soluzione abitativa in cui ogni residente avrebbe avuto a disposizione un appartamento privato e una serie di spazi e di beni comuni, dalla cui condivisione sarebbero derivati risparmi economici e vantaggi in termini di solidarietà e cooperazione. Nonostante i numerosi ostacoli che questo gruppo incontrò sul proprio cammino, il progetto "Skraplanet" fu ultimato nel 1973 dando vita al primo *cohousing*. In seguito negli anni '80 il *cohousing*, dopo aver ricevuto un certo successo e

abitative, variamente definito e suscettibile di infinite declinazioni, ma sostanzialmente riconducibile ad un modello abitativo che si instaura tra persone capaci e autosufficienti, che dimorano in unità abitative residenziali indipendenti e autonome, situate in uno stesso immobile o complesso immobiliare, ed in cui ciascuno dei soggiornanti si impegna alla condivisione di spazi e servizi comuni, creando - attraverso il c.d. “*abitare collaborativo*” - una realtà comunitaria che garantisca loro una migliore qualità di vita, instaurando una relazione spontanea di aiuto reciproco, fondata su un “patto di convivenza solidale”¹³.

Secondo questo modello di convivenza, individui che hanno scelto di condividere la propria esistenza con persone diverse dalla propria famiglia di provenienza, al di fuori del modello di vita in comune basato sul legame affettivo di coppia che dà origine alla c.d. coppia di fatto, nonché senza contaminazioni ideologiche di tipo politico o religioso, formano una “comunità intenzionale” nella quale persone singole e/o nuclei familiari decidono di abitare vicino, collaborando fra loro per recuperare il valore della socialità, condividendo in qualche forma spazi e servizi abitativi¹⁴ e “consentendo ai conviventi di affrontare con maggiori risorse le sfide della vita”¹⁵.

A base della convivenza solidale vi è quindi la precisa volontà reciproca di scegliere una o più persone determinate, con le quali condividere l’abitazione e una parte di vita per un tempo indeterminato. Tale aspetto pertanto la differenzia dalla mera *coabitazione* (o co-residenza) che si instaura all’interno di un’unità abitativa condivisa tra persone non appartenenti allo stesso nucleo familiare. Questa può essere frutto di una scelta spontanea (es. tra studenti o lavoratori) ma non libera come quella a base del cohousing, oppure essere impostata e coordinata da soggetti del terzo settore di concerto o meno con l’ente pubblico o altri attori. Di norma nelle coabitazioni organizzate da associazioni o cooperative, raramente è il singolo a decidere dove andare; la scelta, invece, è spesso determinata da un soggetto terzo che fa una valutazione, a seguito di colloqui, sui bisogni (economici e sociali) e le compatibilità (c.d. attività di *matching*) dei futuri coabitanti dell’alloggio¹⁶

Una recente analisi¹⁷ ha analizzato il fenomeno mettendone in evidenza il carattere socio economico innovativo, mostrando come il *cohousing* risponda alle criticità che attraversano la società contemporanea, rispondendo sia alle esigenze di socialità legate alla crescente percezione di solitudine abitativa, sia alle esigenze spaziali. Lo strumento quindi è rispondente ad una crescente domanda di mercato che ne ha già intuito le grandi potenzialità, destinato a genere vantaggi sul piano sociale (contrastare l’isolamento urbano, favorire l’invecchiamento attivo, aiutare i giovani in condizioni svantaggiate), urbanistico (rigenerazione urbana e contrasto al consumo dei suoli) ed economico (capacità

sostegno pubblico in Danimarca, comincia a diffondersi anche in Olanda e Svezia per poi avere un’ampia diffusione negli Stati Uniti e in tutti i paesi anglofoni e in Giappone. In particolare è grazie al lavoro degli architetti Charles Durrett e Kathrine McCamat che si ha un’ampia diffusione del *cohousing* in Canada, Inghilterra, Australia e Giappone e al loro iniziale sforzo di offrire una definizione di tale modello residenziale. Soltanto negli anni '90 la diffusione del *cohousing* raggiunge anche i paesi dell’Europa meridionale come Germania, Francia, Italia. Anche se con declinazioni piuttosto differenziate”.

¹³ Tra le esperienze virtuose di cohousing internazionali possono richiamarsi le esperienze spagnole de La Borda in Barcellona (<http://www.laborda.coop>) e di Entrepatis di Madrid (<https://www.entrepatis.org/>) o uruguayana della FUCVAM (<https://www.fucvam.org.uy/>)

¹⁴ C. Casotti, *Lo spazio condiviso nelle abitazioni*, in *Coabitazioni solidali*, a cura di G. Costa e F. A. Minora, Roma, 2023, 59 ss.

¹⁵ P. Morozzo della Rocca, *Tracce di rilevanza giuridica delle convivenze solidali nel secolo europeo della vecchiaia*, in *La Nuova Giurisprudenza Civile commentata*, n. 1/2023, p. 161

¹⁶ C. Casotti, *cit.*, 60 ss.

¹⁷ Promossa da Homers (società benefit che si occupa della progettazione e della realizzazione di co-housing) e Gruppo Gabetti (società leader nell’intermediazione immobiliare) reperibile su www.Homers.it. L’indagine, con l’obiettivo di verificare le potenzialità del mercato dell’abitare condiviso, ha rilevato che in Italia nel 2022, sono stati 28 i progetti del tipo indicato nel testo, localizzati tutti nel nord del Paese, di cui 21 di iniziativa privata e disponibili sul libero mercato (questi ultimi rappresentano il campione oggetto dello studio edito da Gabetti e Homers).

L’incidenza degli spazi comuni nei progetti di cohousing è particolarmente rilevante. Se a Milano la media degli spazi comuni è di circa 400 mq per intervento, la media nazionale raggiunge i 750 mq. L’incidenza di questi spazi sulla superficie totale è decisamente alta (il rapporto è di quasi uno a tre): si tratta sia di spazi coperti come laboratori per il bricolage, cucine attrezzate, sale comuni, spazi dedicati ai bambini e ragazzi, depositi e foresterie, sia di spazi scoperti come terrazze, giardini e orti. Questo dato è di forte interesse in quanto, più della metà degli italiani ritiene essenziale per la propria casa la presenza di un giardino o di un terrazzo.

di creare profitti) promuovendolo ad una vera e propria nuova categoria di investimento (*asset class*) anche in ambiti diversi da quelli sopra indicati¹⁸.

La città dove si è riscontrata la maggior concentrazione di *cohousing* è Milano dove si contano 6 sviluppi immobiliari per un totale di 324 unità abitative private e oltre 2000 mq di aree comuni. Il caso di Milano riflette, per tanti aspetti, il profilo nazionale dei progetti di *cohousing*: si tratta infatti di edifici sostenibili con alte prestazioni energetiche sia di nuova costruzione sia di recupero (come borghi o cascine) abitati da comunità multigenerazionali. Sebbene l'estensione degli interventi sia molto variegata – si va da complessi di oltre 100 unità a piccole realtà di 5 – la superficie media degli alloggi risulta essere sempre intorno ai 100 mq e il taglio più diffuso è quello del trilocale.

Il fenomeno è già molto sviluppato in Europa, specialmente in paesi come la Danimarca e la Svezia dove si stima che tra l'1e il 2% della popolazione viva in *cohousing*. Un potenziale enorme dunque, anche in termini di obiettivi di sviluppo sostenibile e di rigenerazione urbana. Dalla ricerca sopra richiamata viene stimato che se i *co-houser* italiani diventassero l'1% della popolazione ciò significherebbe ristrutturare più di 130.000 edifici.

2. *Le diverse declinazioni del cohousing*

In anni più recenti, nell'ampia categoria del *cohousing*, si è andato sviluppando un fenomeno di coabitazione collaborativa tra anziani a seguito dell'inesorabile processo di invecchiamento della popolazione. Tale dinamica è cresciuta al di fuori del *social housing*, endiadi con la quale si individuano le iniziative pubbliche (es. legislazione sull'edilizia residenziale pubblica) o private finalizzate a sostenere il fabbisogno abitativo per quelle fasce della popolazione che non sono in grado di accedere al mercato privato delle abitazioni.

Va anche dato atto che tale fenomeno si è poi declinato in modo virtuoso, dando rapidamente vita ad un modello di convivenza tra anziani e giovani (soprattutto tra la popolazione studentesca "fuori sede") noto come *cohousing intergenerazionale*.

In questa prospettiva va segnalata l'inclusione del *cohousing* intergenerazionale nella legge n. 33/2023 e nel D.Lgs. n. 29/2024, quale strumento per incentivare e promuovere il ricorso a nuove forme di domiciliarità o di coabitazione solidale, rivolto a giovani che si trovano in (non definite) "condizioni svantaggiate".

I giovani coinvolti, in sostanza, accettano il progetto di residenzialità condivisa offertagli che gli consente di avere una considerevole riduzione delle spese di affitto, prestando in cambio ore di "volontariato" per accompagnare, sostenere, svolgere piccoli compiti quotidiani a favore di chi li ospita, contribuendo a contrastare l'insorgere tra la popolazione anziana del fenomeno della c.d. "disuguaglianza digitale".

Quanto all'età dei giovani coinvolti nel progetto di residenzialità condivisa, in assenza di un testuale riferimento normativo all'età minima per far sorgere il progetto, quelli potrebbero essere identificati tra i soggetti rientranti nella fascia di età "under 36", per omogeneità con recenti provvedimenti normativi che a tale categoria di giovani hanno fatto riferimento (si veda la L. n. 178/2010, art. 1, co. 10, sull'esonero contributivo per i datori di lavoro che assumo a tempo indeterminato o al D.L. n. 73/2021 che ha introdotto agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa).

¹⁸ Delimitando ulteriori ipotesi applicative, sintomatiche del *trend* di politica legislativa richiamata nel testo, possono essere ricordati la concessione di contributi e finanziamenti per la ristrutturazione di immobili, la concessione di sussidi all'attività turistica per lo sviluppo di strutture ricettive e alberghiere, la concessione di contributi per la realizzazione di residenze sanitarie assistenziali o per la valorizzazione di locali storici, i vincoli a parcheggio in deroga agli strumenti urbanistici o in zone sottoposte a vincolo ambientale. B. MASTROPIETRO, *Trascrizione di atti costitutivi di vincolo. Art. 2645-quater*, in *Comm. c.c. Schlesinger* diretto da F. Busnelli, Milano, 2016, p. 27 ss. P. SIRENA, *Note di lettura: "Trascrizione di atti costitutivi di vincolo"*, di Barbara Mastropietro, in *Osservatorio del diritto civile e commerciale*, 2017, 2, p. 503 ss.

Soffermandoci sul modello di coabitazione tra anziani, oggetto del presente lavoro, si sono andate affermando soluzioni di *cohousing* rivolte a persone anziane autosufficienti, nella prassi conosciute come *senior (o silver) cohousing* o *senior living*, finalizzate non per sostenere la malattia ma per combattere l'isolamento, la solitudine in età avanzata, la fragilità, mantenendo attiva la persona, facendola sentire ancora utile per gli altri e migliorandone la qualità della vita¹⁹.

Si tratta di una soluzione concreta e alternativa all'istituzionalizzazione in casa di riposo e in RSA, offrendo la possibilità di avere una casa a chi ha difficoltà alloggiative ed economiche.

Il *senior cohousing* è infatti radicalmente diverso dal servizio prestato all'interno delle strutture socio assistenziali (RSA). Deve escludersi infatti 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 dalla legge a tutela degli utenti). Nel *cohousing*, invece, ricorre la piena volontarietà della condivisione abitativa, in condizione di piena autosufficienza e senza l'intermediazione di soggetti terzi, esterni a detta esperienza²⁰.

Si tratta di un modello coabitativo che stimola la socialità, il mutuo aiuto, i rapporti di buon vicinato, la riduzione della complessità della vita che viene meglio organizzata e, non meno importante, contribuisce in modo rilevante a ridurre i costi di gestione dell'immobile e delle attività quotidiane.

I presupposti del modello sono un alto livello di accettazione della condivisione delle scelte organizzative, degli spazi e dei servizi e la creazione di legami di collaborazione e socialità²¹.

Trattandosi di una "comunità di elezione", dove la scelta di condividere la residenzialità non è obbligata per ragioni di studio o di lavoro, ma spontanea, frutto di una scelta non imposta, il legame che viene ad instaurarsi tra i soggiornanti è tendenzialmente stabile, duraturo, intenso, proprio perché autenticamente ispirato alla comune condizione di esistenza.

¹⁹ Per un'analisi socio-statistica del *silver cohousing* si rinvia a S. Polci, *Condivisione residenziale*, Roma, 2013

²⁰ Così ha deciso il TAR Lazio, sez- II bis, nella sentenza n. 1286/2022 che ha ritenuto violata la disciplina della L.R. Lazio n. 41 del 2003 (che prevede il previo ottenimento dell'autorizzazione comunale per l'apertura di strutture socio- assistenziali) in una fattispecie in cui lo stato di salute degli anziani soggiornanti era bisognoso di cure e assistenza, queste ultime prestate continuativamente da un soggetto terzo che dimorava nel medesimo immobile, sulla base di appositi negozi stipulati con ciascuno degli anziani dietro corrispettivo di "messa in uso" di una singola stanza e delle parti comuni dell'immobile.

²¹ Come può accadere nell'ipotesi in cui il fenomeno si sviluppi all'interno di un condominio, concetto che evoca rapporti incentrati sulla destinazione funzionale più che sulla destinazione e appartenenza strutturale. Segnatamente il condominio è da intendere come un complesso di rapporti che hanno una corrispondenza funzionale tra situazioni di proprietà comune e situazioni giuridiche soggettive di proprietà esclusiva, che si distinguono dalla comunione perché in quest'ultima è esaltata la contitolarità di beni *pro quota*. Diversamente nel condominio è messa in evidenza la prospettiva dell'assoggettamento dei singoli al rispetto di una regolamentazione condivisa dell'uso, della fruizione, del godimento o comunque della possibilità attraverso beni e spazi comuni di usufruire di servizi a prescindere dalla logica originaria della titolarità come mera appartenenza.

Significativo nella giurisprudenza è l'affermazione del concetto di "solidarietà sociale condominiale", non del tutto identificabile con la solidarietà economica nell'adempimento delle obbligazioni condominiali. Ne deriva che nel bilanciamento fra gli interessi, in base alla gerarchia, sono prevalenti quelli esistenziali che attengono alla tutela della persona (quale prevalenza della qualità dell'abitare sulla formale titolarità e sulla logica dell'appartenenza). In giurisprudenza si sottolinea che «in base al principio di solidarietà condominiale, la coesistenza di più unità immobiliari in un unico fabbricato» comporta «il contenimento di vari interessi», fra i quali deve essere incluso anche quello delle persone disabili all'eliminazione delle barriere architettoniche, «oggetto di un diritto fondamentale»: Cass., 26 novembre 2019, n. 30838, in *Diritto & Giustizia*, 2019, 27 novembre; Cass., 12 aprile 2018, n. 9101, *ivi*, 2018, 16 aprile; Cass., 28 marzo 2017, n. 7938, in *Giur. it.*, 2018, p. 69 ss., con osservazioni di G. Sicchiero, *Dalla solidarietà costituzionale alla solidarietà condominiale*, *ivi*, p. 72 ss. La Corte costituzionale ha sottolineato che «la legislazione relativa alle persone disabili – in particolare la legge n. 13 del 1989 e la legge 5 febbraio 1992, n. 104 – non si è limitata ad innalzare il livello di tutela in loro favore, ma ha segnato un radicale mutamento di prospettiva rispetto al modo stesso di affrontare i problemi delle persone affette da invalidità, considerati come problemi non solo di carattere individuale dei disabili, ma dell'intera collettività»: Corte cost., 4 luglio 2008, n. 251, in *Giur. cost.*, 2008, p. 2931 ss.

3. **La legge 23 marzo 2023 n. 33**

Le attuali esperienze di *senior cohousing* in Italia sono ancora pochissime²², sebbene il mercato abitativo sia già da tempo interessato al fenomeno del quale si intravedono grandi potenzialità di crescita alla luce di diversi fattori.

Secondo l'ISTAT²³ 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 Europa²⁴

Tali previsioni sono essenzialmente il risultato di due tendenze: il continuo aumento della longevità, a causa di notevoli progressi compiuti nel campo della medicina, il conseguente innalzamento della qualità di vita e il persistente fenomeno della bassa natalità.

Oltre al fattore socio demografico il *senior cohousing* è stato innescato dal fattore economico.

È sempre più frequente che persone anziane vivano in case di proprietà spesso molto grandi per le loro esigenze, svuotatesi nel corso degli anni, non più rispondenti alla funzione di casa per il nucleo familiare originario. Tali abitazioni necessitano inoltre di frequenti interventi manutentivi, trattandosi il più delle volte di costruzioni risalenti. Va poi considerato che la popolazione anziana è quella economicamente più debole, essendosi rilevato che i nuclei familiari composti da anziani hanno quasi sempre redditi molto bassi in ragione dei trattamenti pensionistici e che circa due terzi del reddito annuo è destinato a spese per la casa e per il sostentamento alimentare.

Nonostante la forte spinta sociale verso la nuova esigenza abitativa, è possibile affermare che fino ad oggi il *senior cohousing* è un fenomeno che è nato e che si è sviluppato spontaneamente tra privati, in assenza di qualunque intervento statale che ne sostenesse la diffusione o che favorisse le libere iniziative dei cittadini²⁵.

Così è stato fino alla recente legge 23 marzo 2023 n. 33 (in G.U. 30 marzo 2023 n. 76) che ha delegato il Governo ad emanare uno o più decreti legislativi, finalizzati ad attuare diverse misure in materia di politiche in favore delle persone anziane, anche di tipo abitativo²⁶.

Tra i principi e i criteri direttivi generali si menziona espressamente la "*riqualificazione dei servizi di semiresidenzialità, di residenzialità temporanea o di sollievo e promozione dei servizi di vita comunitaria e di*

²² Si ha notizia di quelle costituite a **Lucca** (<https://www.fondazionecasalucca.it/portfolio/cohousing/>), **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>).

²³ ISTAT, *Il futuro demografico del paese, previsioni regionali della popolazione al 2065*, Roma, 2011. Si veda anche il 2° Rapporto sulla condizione abitativa degli anziani che vivono in case di proprietà, curato da *Abitare e anziani* e reperibile su <https://www.fishonlus.it/>

²⁴ Secondo una recente indagine EUROSTAT del febbraio 2023, reperibile su <https://ec.europa.eu/eurostat>.

²⁵ Nel rispetto del c.d. principio di sussidiarietà orizzontale sancito nell'art. 118, quarto comma, della Costituzione, in base al quale "Stato, Regioni, Città metropolitane, Province e Comuni, favoriscono l'autonoma iniziativa dei cittadini, singoli e associati, per lo svolgimento di attività di interesse generale, sulla base del principio di sussidiarietà". Sulla distinzione tra sussidiarietà verticale (che regola i rapporti tra cittadini e pubblica autorità) e orizzontale (che riguarda i rapporti interprivati) si veda P. Saggiani, *Il social housing e la tutela del diritto all'abitazione, tra realtà e nuovi scenari di sussidiarietà orizzontale*, in *Rass. Dir. Civ.*, 1/2021, 169

²⁶ Si riporta l'art. 2, comma 1 che traccia la strada del nuovo intervento normativo che si presenta particolarmente ambizioso. Art. 2: "*La presente legge 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, nell'ambito delle risorse disponibili ai sensi dell'articolo 8*".

coabitazione domiciliare (cohousing), nei limiti delle compatibilità finanziarie di cui alla presente legge” (art. 2, comma 2, lett. m.).

Ad esso si aggiunge quello contenuto nell’art. 3, comma 2, lett. a), n. 6, in cui con maggior dettaglio si prevede 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”*.

Le misure a cui il Governo dovrà dare attuazione - suggellando definitivamente che le comunità di anziani coabitanti sono una formazione sociale che riceve tutela costituzionale (art. 2 Cost) -si muovono esattamente nella stessa direzione delle diverse iniziative di *senior cohousing* avviate finora spontaneamente. Vale a dire quella finalizzata a promuovere *“la dignità e l’autonomia, l’inclusione sociale, l’invecchiamento attivo e la prevenzione della fragilità, anche con riferimento alla condizione di disabilità”* della persona anziana, figura di cui peraltro il legislatore delegato dovrà anche dare una definizione (art. 3 comma 1).

Ha dato attuazione a questa legge il Decreto Legislativo 15 marzo 2024 n. 29 che agli articoli 15 e seguenti disciplina il tema delle nuove forme di domiciliarità tra anziani autosufficienti (ed anche di coabitazione intergenerazionale), prevedendo che il CIPA (Comitato interministeriale per le politiche in favore della popolazione anziana, istituito dall’articolo 2, comma 3, della legge n. 33/2023) detti delle Linee Guida volte a definire *“le caratteristiche ed i contenuti essenziali di interventi e modelli di coabitazione solidale domiciliare per le persone anziane (senior cohousing)”* da realizzare prioritariamente attraverso meccanismi di rigenerazione urbana e riuso del patrimonio costruito .

Tale decreto prevede inoltre che le forme di coabitazione *“sono realizzate nell’ambito di case, case-famiglia, gruppifamiglia, gruppi appartamento e condomini solidali, aperti ai familiari, ai volontari, ai prestatori esterni di servizi sanitari, sociali e sociosanitari integrativi, nonché ad iniziative e attività degli enti del terzo settore di cui al decreto legislativo 3 luglio 2017, n. 117”*

4. *Autonomia privata, contratto di convivenza solidale e senior cohousing. La legge catalana sulle convivenze di mutuo aiuto*

In attesa che il percorso normativo delineato già avviato trovi completa attuazione, può rilevarsi che gli attuali modelli di convivenza solidale tra anziani, in assenza di schemi negoziali codificati, siano nati sulla base di iniziative spontanee tra privati, non di rado sostenute e coadiuvate da organizzazioni non lucrative.

Fino alla legge n. 33/2024 in Italia non si esisteva un quadro normativo che al di fuori delle convivenze basate su legami affettivi, sentimentali o sessuali, disciplinasse gli svariati fenomeni di coabitazione fondate sul mutuo aiuto e caratterizzate dal vincolo di solidarietà tra i partecipanti²⁷.

In altri paesi, invece, è sempre stata alta l’attenzione alla tutela delle unioni non fondate su legami affettivi, così come ad esempio è avvenuto in Spagna dove il Parlamento della Catalogna ha emanato la Legge 19/1998, del 28 dicembre *“sobre situaciones convivenciales de ayuda mutua”*, poi confluita nel Codice Civile della Catalogna, Libro II, persone e famiglia, dall’art. 240-1 all’art- 240-7.

²⁷ M. R. Marella, *Il diritto di famiglia tra status e contratto: il caso delle convivenze non fondate sul matrimonio*, in *I contratti di convivenza*, a cura di E. Moscati e A. Zoppini, Torino, 2002, 95 la quale osserva – a margine dell’analisi di alcune leggi europee sulle convivenze non fondate su legami affettivi - che la regolamentazione delle unioni non sentimentali *“è quanto più apertamente e radicalmente sfida il significato onnicomprensivo e assorbente della nozione giuridica di famiglia accolta nei sistemi giuridici considerati, nella sua valenza gerarchica e sessista. Tuttavia la scelta per una regolamentazione ad hoc, distinta e diversa dal regime giuridico delle convivenze genericamente definibili more uxorio, etero- o omosessuali che siano, testimonia della volontà del sistema di preservare la centralità dell’idea di famiglia convenzionale fondata sulla coppia e, in ultima analisi, sul vincolo coniugale”*.

Nel preambolo della legge originaria si prendeva atto che:

- oltre al matrimonio e alle unioni stabili, la società catalana conosce altre forme di convivenza di mutuo aiuto, soprattutto nei confronti degli anziani che cercano di rimediare alle loro difficoltà;

- sia opportuno stabilire una regolamentazione delle situazioni di convivenza di persone che, senza costituire un nucleo familiare, condividono la stessa abitazione, unite da vincoli di parentela senza limite di grado in linea collaterale, o di semplice amicizia o compagnia, e che condividono elementi patrimoniali e lavoro domestico, con disponibilità al mutuo aiuto e permanenza;

- queste situazioni sono molto eterogenee e diverse dalle relazioni di coppia e che non vi sono ragioni per limitare a due il numero dei loro componenti o per escludere i fratelli che costituiscono, appunto, il loro nucleo principale;

- nell'attuale situazione di progressivo invecchiamento della popolazione come conseguenza del prolungamento della vita e della riduzione della natalità, una regolamentazione giuridica protezionistica, che incoraggi questo tipo di convivenza, può fornire una soluzione per molte persone anziane, risolvendo le loro difficoltà economiche sociali evitando il loro isolamento nelle istituzioni geriatriche.

Viene quindi sancito il riconoscimento dei rapporti di convivenza di due o più persone – fino a un numero massimo di quattro - nella stessa residenza abituale che, senza costituire un nucleo familiare, condividono, con desiderio di permanenza e di reciproco aiuto, le spese comuni o il lavoro domestico, o entrambi.

Si prevede (anche nel vigente codice) che la convivenza nasca per atto pubblico e i titolari di rapporti di convivenza mutualistica sono le persone maggiorenni, non legate tra loro da parentela in linea retta, ma che possono essere parenti in linea collaterale senza limite di grado, ovvero intrattenere rapporti di semplice amicizia o compagnia.

I conviventi fissano gli accordi – sempre modificabili - che regolano la convivenza, i rispettivi diritti e doveri, comprese le cause che ne determinano la cessazione.

Riguardo agli effetti della fine della convivenza sul rapporto abitativo, lasciano invero perplessi le conseguenze previste dalla legge, considerata l'età avanzata dei conviventi. Viene previsto, infatti, che in caso di mancato accordo sulle cause di cessazione della convivenza, coloro che non sono proprietari dell'abitazione hanno solo tre mesi di tempo per lasciarla; sempre in caso di mancato accordo, inoltre, se si verifica la morte del proprietario dell'abitazione, i conviventi possono continuare ad occuparla solo per sei mesi; infine, se la persona deceduta era inquilina dell'abitazione, i conviventi hanno diritto di subentrare nella titolarità del contratto di locazione per un periodo di un anno, o per il tempo rimanente fino alla scadenza del periodo contrattuale, se questo è inferiore.

L'esperienza della legislazione catalana è utile – anche se solo per alcuni aspetti - per mettere a fuoco le diverse problematiche che possono presentarsi nella costruzione negoziale del modello di coabitazione solidale e individuare le possibili soluzioni.

Come ad esempio sulla possibilità che parti del rapporto di convivenza solidale siano fratelli che decidano di instaurare la coabitazione.

Tale eventualità non può escludersi, per quanto il *cohousing* sia destinato ad instaurarsi tra individui che hanno scelto di condividere la propria vita con persone diverse dalla famiglia di provenienza, oppure al di fuori del modello di vita in comune basato sul legame affettivo tipico della c.d. coppia di fatto.

Non avrebbe senso limitare quell'ipotesi di convivenza, ritenendo che lo impedirebbe il contenuto di taluna delle prestazioni di reciproco aiuto a base della convivenza solidale, astrattamente coincidenti - anche se in minima parte - con quelle erogabili nell'ambito delle obbligazioni alimentari *ex lege* a carico dei fratelli (art. 433, n. 6 c.c.).

Occorre infatti considerare che l'obbligo *ex lege* di prestare gli alimenti risulta conformata a determinati presupposti che ne condizionano l'insorgenza (sussistenza dello stato di bisogno) e l'estinzione

(es. la cessazione anzitempo dell'obbligo per morte del debitore), ne caratterizzano la natura (personalità della prestazione), ne determinano la misura (che varia in base all'entità del bisogno dell'avente diritto e dalle possibilità economiche del debitore), ne precludono la disponibilità (il credito alimentare, come noto, è incedibile, impignorabile, imprescrittibile).

Presupposti, invero, eccentrici rispetto al possibile contenuto delle obbligazioni scaturenti dagli accordi di convivenza solidale fondate sul mutuo aiuto e quindi sulla reciproca assistenza e collaborazione tra le parti, sicché se anche in parte sovrapposti a quelle alimentari non sembrano con quest'ultime essere incompatibili²⁸.

A considerazioni analoghe (nel senso dell'ammissibilità della coabitazione) sembra doversi pervenire anche nell'ipotesi in cui la convivenza si instauri tra figli maggiorenni e genitori anziani, diversamente da quanto previsto dalla normativa Catalana che la esclude nei rapporti in linea retta.

Una volta appurato, invero, che tutti i soggetti sono adulti e pienamente autosufficienti sul piano fisico ed economico, perché escludere una tale forma di coabitazione? E' solo se dovessero mutare tali condizioni, divenendo squilibrate le prestazioni originarie (e quindi non più reciproche e caratterizzate da uguaglianza), che lo schema negoziale in esame non sarebbe più applicabile, come ad esempio per il sopravvenire di una infermità del genitore che renda necessaria un'assistenza continua da parte dei figli che richiederebbe una nuova modulazione delle pattuizioni.

Qualunque sia la genesi dell'iniziativa dell'abitare condiviso tra anziani, è all'autonomia privata che dovrà ricorrersi allorché ci si trovi a disciplinare questo schema negoziale, atipico e certamente meritevole di tutela ai sensi dell'art. 1322 c.c., come lo stesso legislatore sembra oggi avere riconosciuto con la L. n. 33/2023.

Le ragioni, le esigenze e i modelli organizzativi a base delle situazioni da cui può scaturire un'esperienza di *senior cohousing* possono essere tendenzialmente illimitati, sicché in assenza un modello negoziale codificato, appare vano il tentativo di prospettare uno scenario di rigidi schemi contrattuali regolatori di ogni singola fattispecie che potrebbe presentarsi in concreto.

Si consideri infatti che già la situazione di partenza, relativa alla titolarità e al godimento dell'immobile nel quale verrà instaurata la coabitazione, potrebbe atteggiarsi in modo differente.

²⁸ In questo senso P. Morozzo della Rocca, cit. Nello stesso senso E. Del Prato, *Patti di convivenza*, in *Famiglia*, 2002, I, p. 974. Rafforza tale conclusione anche la considerazione che per le parti vi sarebbe comunque la possibilità di ricorrere allo strumento negoziale (come ad esempio quello contenuto in un accordo di convivenza solidale) quale fonte dell'obbligazione alimentare diversa dalla legge, tenendo sempre ferma la profonda diversità che ricorre tra le due obbligazioni. In quest'ottica la volontà delle parti sarebbe alternativa all'obbligazione alimentare di fonte legale, che non nasce se è già sorta quella di fonte negoziale e può operare, tutt'al più, in via meramente residuale.

A sostegno della liceità di tali accordi (Cass. n. 2542/1958) si è anche escluso che il contratto alimentare convenzionale costituisca novazione dell'obbligo legale previsto dagli artt. 433 ss. c.c., non solo perché il tema degli alimenti costituisce materia indisponibile, ma anche perché il presupposto della novazione è che l'obbligazione da novare sia già esistente, cioè che sia attuale e concreto il presupposto dello stato di bisogno dell'alimentando e quindi il diritto agli alimenti. Ma tra l'obbligazione alimentare convenzionale e quella legale, in mancanza di riserve espresse, prevale la prima la quale, soddisfacendo i bisogni dell'alimentando, esclude il presupposto in virtù del quale la seconda può venire ad esistenza (Trib. Napoli 14/2/1961 n. 721). Per altri aspetti si rinvia a M. Leo, voce *Alimenti*, in *Dizionario giuridico del notariato*, Milano, 2022, 123 ss.

Non viola la disciplina sugli alimenti, ad esempio, il contratto con il quale uno degli obbligati *ex lege* alla somministrazione degli alimenti, a fronte del trasferimento a proprio favore di uno o più beni o di un capitale, si obbliga a soddisfare i bisogni essenziali del dante causa o di un terzo, potendo infatti le parti conferire all'obbligazione alimentare convenzionale un contenuto analogo o difforme da quello disciplinato dal codice civile. Si può prevedere, ad esempio, che la misura degli alimenti non sia fissa ed immodificabile bensì variabile nel tempo, con il mutare delle condizioni dei soggetti dell'obbligazione, proprio come stabilito dagli articoli 438 e 440 c.c.; o, al contrario, si può concordare una durata della prestazione alimentare diversa da quella legale, e quindi stabilirne la cessazione prima della morte dell'alimentando ovvero prolungarne la durata dopo tale evento; o, infine, estendere quantitativamente il contenuto dell'obbligo alimentare, ad esempio prevedere che chi sarebbe per legge obbligato solo alla sua parte in concorso con altri (cfr. art. 441 comma 1 c.c.), sia obbligato per contratto per l'intero.

L'immobile potrebbe essere di proprietà di uno, di alcuni o di tutti i coabitanti, oppure essere nella disponibilità di questi ultimi sulla base di un contratto di locazione o di comodato²⁹.

L'immobile potrebbe anche essere di proprietà o nella disponibilità (a vario titolo) di un terzo - diverso dai coabitanti - che intende destinarlo al progetto di co-residenzialità in base ad una scelta dettata da finalità altruistiche o statutarie. In questo caso il terzo potrebbe gestire direttamente il progetto di convivenza solidale, oppure decidere di metterlo a disposizione di enti del terzo settore impegnati in questo tipo di progetti.

Il titolo di godimento dell'immobile è solo una delle componenti che deve essere vagliata nella costruzione del *contratto di convivenza solidale* sul quale si innesterà il *cohousing* in parola, imponendo all'operatore giuridico di ricercarne di volta in volta gli interessi che ne caratterizzano la funzione; in questo modo sarà più agevole stabilire se possa essere maggiormente conveniente impostare il negozio come mera sommatoria di contratti codificati, come un contratto corrispondente ad un tipo legale nel quale inserire - con il limite della compatibilità - "clausole solidali", oppure come una figura totalmente nuova, caratterizzata da una causa unitaria - la "causa di convivenza solidale non familiare"³⁰ - nella quale possono convergere frammenti di più negozi tipici.

Seguendo tale approccio metodologico va allora considerato che il contratto di convivenza solidale è per sua natura caratterizzato dalla spiccata variabilità di interessi, *diversi da quello della coabitazione* (che pure attraverso quest'ultima vengono soddisfatti), sicché l'organizzazione e la gestione del *ménage* quotidiano tra i *co-houser* viene ad avere lo stesso peso dell'instaurazione e della regolamentazione della mera coabitazione.

Se infatti il modello di convivenza prescelto guarda alla "residenza con servizi", consentendo di garantire all'anziano non solo uno spazio privato, spazi comuni da condividere, ma anche di godere di tutti i servizi aggiuntivi, fruibili dalla forma di convivenza scelta e che gli garantiscono di poter condurre una vita in completa autonomia, le regole del patto non potranno limitarsi a disciplinare la mera convivenza e gli spazi comuni, secondo la falsariga di un regolamento di condominio.

Guardando quindi alla sostanza del fenomeno, i futuri *co-houser* non intendono impegnarsi solo per trovare una sistemazione domiciliare adeguata a soddisfare un bisogno abitativo. Essi cercano un nuovo "progetto di vita" da condividere con altre persone, in cui i rapporti umani basati sulla solidarietà e

²⁹ Nel caso in cui il preesistente comodato sul quale poggerà il progetto di *cohousing*, sia stato stipulato senza determinazione della durata, si ricade nell'ipotesi disciplinata dall'art. 1810 c.c. (c.d. comodato precario). In questo caso alla mancata pattuizione di un termine e dalla impossibilità di desumerlo dall'uso cui doveva essere destinata la cosa, il comodante può richiedere al comodatario il rilascio *ad nutum* dell'immobile, pregiudicando la sopravvivenza del *cohousing*. In senso contrario a tale impostazione Cass., 3 dicembre 2015, n. 24618, in *Mass. Giust. civ.*, 2015, ove in massima si afferma che il comodato, stipulato senza prefissione di termine, di un immobile successivamente adibito, per inequivoca e comune volontà delle parti contraenti, ad abitazione di un nucleo familiare di fatto, costituito dai conviventi e da un figlio minore, non può essere risolto in virtù della mera manifestazione di volontà *ad nutum* espressa dal comodante ai sensi dell'art. 1810, comma 1, ultima parte, c.c., dal momento che deve ritenersi impresso al contratto un vincolo di destinazione alle esigenze abitative familiari idoneo a conferire all'uso al quale la cosa è destinata il carattere implicito della durata del rapporto, anche oltre la crisi familiare tra i conviventi. Ne consegue che il rilascio dell'immobile, finché non cessano le esigenze abitative familiari cui esso è stato destinato, può essere richiesto, ai sensi dell'art. 1809, comma 2, c.c., soltanto nell'ipotesi di un bisogno contrassegnato dall'urgenza e dall'imprevedibilità. Cfr. Cass., 3 luglio 2018, n. 17332, in *Diritto & Giustizia*, 2018, 4 luglio 2018; Cons. St., 13 luglio 2020, n. 4530, in *De Jure online*.

Si comprende allora come sia importante che il comodato venga meglio tarato sulle sopravvenute esigenze di co-residenzialità del comodatario, prevedendo nel nuovo contratto (o in quello modificato) la specifica destinazione alle esigenze abitative dei *cohouser*, idonea a conferire all'uso cui la cosa dovrà essere destinata, il carattere di termine implicito della durata del rapporto, la cui scadenza non è determinata ma è strettamente correlata alla destinazione impressa ed alle finalità cui essa tende, rientrando la fattispecie negoziale così "riadattata" nella previsione dell'art. 1809, comma 1, c.c. Sulla distinzione tra le due figure di comodato si rinvia a Cass. Sez. un., 29 settembre 2014, n. 20448, in *Foro it.*, 2015, 4, I, c. 1280; Cass. Sez. un. 21 luglio 2004 n. 13603, in *Notariato*, 2004, 581. Il termine finale del comodato risulterà dunque dall'uso al quale la cosa deve essere destinata (art. 1810 c.c.), in quanto tale uso abbia «in sé connotata una durata predeterminata nel tempo», là dove, mancando prescrizioni particolari di durata, l'uso corrispondente alla generica destinazione dell'immobile si configura come continuativo ed «indeterminato», Cass., Sez. un., 9 febbraio 2011, n. 3168, in *Mass. Giust. civ.*, 2011, 2, p. 209.

³⁰ P. Morozzo della Rocca, *cit.*, p. 160

sull'aiuto reciproco, fuoriescono dalla sfera dei motivi giuridicamente irrilevanti e divengano veri e propri obblighi contrattuali.

Se è così nella costruzione di un possibile modello negoziale, probabilmente sembra meglio adattarsi alla complessità e alla varietà degli interessi delle parti, uno *schema contrattuale unitario* nel quale, quando si dovrà impostare il modello di convivenza, l'operatore farà un raffronto con il tipo di coabitazione che si instaurerà in concreto e con gli interessi che con la stessa si intendono soddisfare, prospettando una soluzione che sia il più possibile "proporzionata" ai rapporti tra i coabitanti³¹ rispetto alle prestazioni reciproche che essi si impegneranno ad eseguire.

Per quanto il patto di convivenza solidale nasca spontaneamente e sia caratterizzato dalle reciproche prestazioni tra i coabitanti, non potrà prescindere - come meglio si preciserà più avanti - dalla fissazione di obblighi giuridicamente vincolanti che costellino ogni fase del rapporto, a garanzia degli stessi coabitanti.

4.1 Elementi identificativi del cohousing

Dapprima sembra necessario individuare il contenuto minimo del contratto che obbligherà le parti alla convivenza, ai rapporti di mutuo aiuto e di reciproca collaborazione, declinando in seguito le varianti che i bisogni dei coabitanti richiederanno di indicare.

Sulla scorta di un'accurata, recente, ricostruzione del fenomeno³², appare utile partire da quello che è stato individuato come il comune denominatore di ogni possibile forma di *senior cohousing*³³, vale a dire la ricorrenza di un "accordo di convivenza" *colorato dalla solidarietà*, della quale costituiscono espressioni il dovere di correttezza, il dovere di buona fede e il rispetto dell'affidamento³⁴.

Di tale accordo sono stati enucleati almeno tre elementi identificativi:

1) un *progetto di residenzialità in comune*, formalizzato ai sensi dell'art. 43 c.c., che escluda la fissazione di residenze alternative per ciascuno dei soggiornanti. La formalizzazione sul piano anagrafico della nuova formazione sociale è utile per suggellare ufficialmente l'impegno tra i coabitanti che hanno aderito al patto di convivenza solidale, come pure è opportuna per puntellare il negozio con il requisito della serietà manifestata dai conviventi, in funzione di una tendenziale stabilità della residenzialità instaurata per contratto.

La stessa formalizzazione non sembra idonea, invece, ad attribuire rilevanza esterna al gruppo dei coabitanti quale centro di imputazione di rapporti giuridicamente riferibili alla "collettività"³⁵. In assenza di un reticolato normativo che attribuisca piena cittadinanza alle convivenze solidali, infatti, a queste non sembra possibile ricollegare situazioni giuridiche così come avviene per altre forme di convivenza basate su legami familiari (matrimonio o unione civile) o affettivi (convivenze Cirinnà).

2) la *reciprocità* delle relazioni tra i partecipanti, non retta dalla corrispettività tra le prestazioni ma fondata sulla pari dignità e sul mutuo aiuto.

Tale reciprocità non deve scaturire da rapporti obbligatori preesistenti o coevi al patto di convivenza ma esclusivamente da quest'ultimo.

³¹ In questo senso P. Morozzo della Rocca, cit.

³² P. Morozzo della Rocca, cit.,

³³ A ben vedere la ricorrenza di un patto di convivenza solidale è presente per ogni altra diversa ipotesi di *cohousing*

³⁴ Sulla nozione di affidamenti cfr. F. Santoro Passarelli, *Dottrine generali del diritto civile*, Napoli, 1989, p. 76

³⁵ Sul piano anagrafico l'insieme di persone che coabitano in base a legami di "solidarietà" non viene considerata una convivenza né una famiglia anagrafica. Ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 30 maggio 1989, n. 223 (regolamento anagrafico della popolazione residente), "agli effetti anagrafici per convivenza s'intende un insieme di persone normalmente coabitanti per motivi religiosi, di cura, di assistenza, militari, di pena e simili, aventi dimora abituale nello stesso comune". In base all'art. 4 dello stesso regolamento "la famiglia anagrafica è quella che può nascere da "un insieme di persone legate da vincoli di matrimonio, unione civile, parentela, affinità, adozione, tutela o da vincoli affettivi, coabitanti ed aventi dimora abituale nello stesso comune"

Essa, inoltre, non origina di per sé dalla prossimità fisica, vale a dire dalla mera condivisione di spazi e funzioni residenziali, facendo altrimenti scadere il fenomeno nella mera coabitazione che – come detto – si basa su presupposti e ragioni diversi dal cohousing³⁶.

Essa sgorga invece dalla parità di posizione dei coabitanti che instaurano tra loro relazioni di varia intensità e che grazie allo strumento della coabitazione solidale tentano di realizzare obiettivi condivisi di eguaglianza e solidarietà reciproca. L'inclusione abitativa diviene quindi presupposto dell'inclusione sociale.

Nei rapporti tra coabitanti deve emergere, in altri termini, la solidarietà, intesa quale rapporto di "reciproco sostegno che collega i singoli componenti di una collettività nel sentimento di appartenenza ad una medesima società e nella coscienza dei comuni interessi, nonché la disponibilità a supportare e assistere reciprocamente i componenti che dovessero avere bisogno di aiuto"³⁷.

3) la *spontaneità*, requisito che deve permeare l'intero rapporto di convivenza solidale, sia nella fase costitutiva dell'intesa, sia – soprattutto – durante lo svolgimento del rapporto, lasciando libere le parti di decidere con la più ampia libertà possibile di far cessare la (propria) convivenza, in tale scelta serenamente confortate dal presidio delle regole negoziali predisposte per tale evenienza.

Alla spontaneità e, dunque, all'intenzionalità, si deve guardare per comprendere se nella scelta degli abitanti di intraprendere il percorso dell'abitare condiviso, la spinta sia stata quella di creare una "comunità intenzionale" con la quale - tramite la condivisione organizzata di spazi e servizi abitativi - venga instaurato il c.d. "abitare collaborativo" tra i *co-houser*, oppure se l'unica spinta verso la coabitazione si stata quella di soddisfare – molto più semplicemente - una o più esigenze dettate da ragioni specifiche (assistenza alla persona, difficoltà di reperimento di alloggi sul mercato per eccessiva onerosità).

Partendo da questi elementi il contratto dovrà dare chiara evidenza degli interessi e delle finalità convergenti a cui mira l'accordo, dal quale emergerà la ragione giustificativa dell'instaurazione della convivenza indirizzata verso una "coabitazione solidale domiciliare".

Le parti, di età pari o superiore a 65 anni di età³⁸, autosufficienti, dovranno quindi precisare che la convivenza:

- si fonda sulla volontà di instaurare una comunione di vita solidale, frutto di una scelta libera e spontanea dei coabitanti, improntata al mutuo aiuto e al rispetto reciproco tra questi, al fine di evitare l'isolamento e la solitudine, finalizzata a stimolare una partecipazione attiva e di promozione di un "progetto di vita indipendente" tra i coabitanti e assicurando agli stessi - secondo quanto previsto dall'art. 3, comma 2, lett. a), nn. 6, 7, 8 della Legge 23 marzo 2023 n. 33 - "l'autonomia nella gestione della propria vita", "il pieno accesso ai servizi", "l'indipendenza funzionale in età avanzata e mantenere una buona qualità di vita";

- non si fonda su un legame affettivo/sexuale disciplinato dalla L. n. 76/2016 né da altra disposizione normativa o da contratto;

- non si costituisce per far fronte ai bisogni di cura e assistenza residenziale-sanitaria dei coabitanti;

- si caratterizza:

a) per una residenzialità esclusiva, nel senso che i coabitanti alloggeranno in unità abitative indipendenti e autonome, identificate quali "spazi privati", idonei a preservare il necessario grado di intimità, nei quali ciascun coabitante avrà libertà e autonomia per organizzare il proprio personale stile di vita;

³⁶ P. Morozzo della Rocca esclude, ad esempio, che ricorra la convivenza solidale tra uno o più soggetti e un lavoratore addetto alla loro cura, per l'assenza della reciprocità e pari dignità delle relazioni.

³⁷ C. Lodi Rizzini, *Le coabitazioni solidali: temi, logiche e scenari emergenti*, in *Coabitazioni solidali*, a cura di G. Costa e F. A. Minora, Roma, 2023, 39 ss.

³⁸ Nelle definizioni contenute nel D.Lgs n. 29/2024 attuativo della L. n. 33/2023, la "persona anziana" è la persona che ha compiuto 65 anni, mentre la "persona grande anziana" è la persona che ha compiuto 80 anni.

b) per una residenzialità condivisa, nel senso che gli “spazi privati” sono situati in uno stesso immobile o complesso immobiliare, caratterizzato da:

b1) spazi comuni, nei quali ciascuno dei soggiornanti ha libero accesso e utilizzo condiviso, quali luoghi di incontro con funzione socializzante per promuovere nuove relazioni e consolidare quelle esistenti, nei quali possono essere svolte e organizzate direttamente da ciascuno dei coabitanti, attività ludico-ricreative a beneficio di tutti gli altri.

b2) servizi comuni per la gestione degli spazi privati e degli spazi comuni, resi a favore della comunità direttamente dai coabitanti in base alle proprie attitudini e capacità (es. servizi di pulizia, di manutenzione ordinaria, di approvvigionamento alimentare, di assistenza contabile e amministrativa).

5. **Il titolo di godimento dell'immobile**

Il patto dovrà poi disciplinare il rapporto di godimento che i coabitanti hanno con il bene destinato al progetto di co-residenzialità, all'interno dello stesso patto o con contratto separato, collegato funzionalmente al primo.

Potrebbe verificarsi che l'immobile sia di proprietà di uno dei coabitanti o di un terzo.

In entrambi i casi la coabitazione si instaurerebbe sulla base di contratti di comodato o di locazione stipulati tra il proprietario e gli altri coabitanti, ma nel caso in cui la titolarità dell'immobile sia riconducibile ad una persona fisica, ciò rende tendenzialmente precario il rapporto di coabitazione, imponendo di introdurre nel negozio – tramite gli ordinari elementi accidentali del contratto - adeguati contrappesi che diano continuità e stabilità nel tempo all'accordo.

In questo senso occorre evitare che vicende legate all'interruzione della convivenza di uno (non necessariamente coincidente con il proprietario dell'immobile) o di una parte dei coabitanti, a seguito di manifestazione della volontà per recesso *ad nutum*, o per malattia, impediscano agli altri coabitanti superstiti di proseguire nel rapporto.

Sarà quindi importante – seguendo le volontà manifestate dalle parti - vincolare l'esistenza del contratto che costituisce il diritto personale di godimento, alla permanenza del rapporto di convivenza con un determinato numero minimo di coabitanti. In alternativa, strutturarli in modo tale da rendere scindibili le posizioni dei coabitanti-conduttori, così che all'uscita dal patto di convivenza di uno dei partecipanti, il contratto di locazione o di comodato continuerà ad esistere.

Nella disciplina del godimento dell'immobile, particolare attenzione dovrà porsi all'eventualità che durante il *cohousing* muoia il convivente proprietario dell'immobile. In questa ipotesi sarà importante regolamentare l'opponibilità agli eredi del contratto in essere da parte dei conviventi superstiti.

Se il *de cuius* aveva stipulato un contratto di locazione, alla morte del locatore si verificherà il mutamento nella titolarità del rapporto locatizio che si trasferirà in capo agli eredi³⁹ e proseguirà con questi, così come se l'immobile dovesse essere trasferito con atto tra vivi, il contratto di locazione sarebbe opponibile al terzo acquirente (artt. 1599, 1602 cod. civ.).

Più articolata è l'ipotesi in cui il *de cuius* abbia stipulato un contratto di comodato poiché il codice civile disciplina la sorte del contratto solo in caso di morte del comodatario (art. 1811 c.c.) legittimando il comodante a richiedere la restituzione del bene.

Va ricordato che nell'ipotesi di comodato precario (senza determinazione della durata) gli eredi del comodante sono certamente legittimati ad esercitare il recesso (art. 1810 c.c.).

³⁹ Per tutte Cass. 15 aprile 1989 n. 1811 “La morte del locatore comporta solo una modificazione soggettiva del rapporto di locazione con il subentro degli eredi nella posizione del locatore e nei suoi obblighi e con il corrispettivo dovere del conduttore di adempiere l'obbligazione relativa al pagamento del canone nei confronti degli eredi divenuti titolari della locazione senza che ne derivi - ove il conduttore rivesta anche la qualità di erede - la caducazione dell'intero rapporto locatizio risultando soltanto la estinzione dell'obbligazione limitatamente alla quota per cui il suddetto conduttore sia temporaneamente creditore e debitore del canone”.

Nell'ipotesi di comodato al quale sia stato apposto un termine, invece, si esclude che il contratto si scioglia per morte del comodante, per quanto sia stato sostenuto che gli eredi possano agire per il recesso dal contratto (specie se provato *l'intuitus personae* a base del contratto)⁴⁰.

Tale soluzione è stata recepita in giurisprudenza che ha peraltro qualificato come contratto di durata il comodato stipulato per tutta la vita del comodatario; esso è da intendersi qualificato come contratto a termine – anche se di lunga durata - di natura obbligatoria, di cui è certo *l'an* ed incerto il *quando*, con la conseguenza che, con riferimento ad esso, gli eredi del comodante sono tenuti a rispettare il termine di durata del contratto, in pendenza del quale si sia verificata la morte del comodante. Con la precisazione, aggiungono i giudici, che gli eredi del comodante hanno pur sempre diritto - come lo aveva il comodante - di recedere dal contratto nelle ipotesi contemplate nell'art. 1804 c.c., comma 3 (violazione degli obblighi in capo al comodatario), art. 1811 c.c. (morte del comodatario) e art. 1809 c.c., comma 2 (necessità urgente e imprevista del comodante)⁴¹

6. **La struttura dell'accordo**

Partendo dagli elementi identificativi del cohousing, si è detto che nella costruzione dello schema contrattuale il negozio dovrà dare chiara evidenza degli interessi e delle finalità convergenti delle parti, facendo emergere la ragione giustificativa dell'instaurazione della convivenza, indirizzata verso una "coabitazione solidale domiciliare".

La comunione di interessi si unifica attraverso una finalità comune, dunque, in una comunione di scopo.

La comunione di scopo è normalmente presente nel contratto plurilaterale⁴² che presenta la particolarità che l'esecuzione delle obbligazioni a carico delle parti non ne esaurisce la funzione (come avviene negli altri contratti); "l'esecuzione delle obbligazioni delle parti costituisce invece la premessa per una attività ulteriore; la realizzazione di questa costituisce la finalità del contratto; questo corrisponde in sostanza a una organizzazione delle parti in ordine allo sviluppo di un'attività ulteriore"⁴³.

Questa ricostruzione appare di particolare utilità nella presente analisi, mettendo in evidenza che a base del contratto in esame non è sufficiente il mero adempimento delle prestazioni a carico di ciascuna delle parti ma è indispensabile che le stesse si organizzino per la concretizzazione di una finalità ulteriore e comune, quale appunto la solidarietà a fondamento della coabitazione.

Se il contratto di convivenza solidale risulta caratterizzato dalla comunione di scopo tra i coabitanti, esso potrebbe atteggiarsi come contratto bi o plurilaterale a struttura aperta, sia in entrata che in uscita⁴⁴.

Il contratto potrà anche nascere tra due coabitanti, ma se il progetto di convivenza solidale viene impostato fin dall'origine come schema aperto, destinato a raccogliere (fino ad un numero massimo) le adesioni di più soggetti che il progetto stesso individua come titolari di una "situazione qualificata" (età, stato di salute, disponibilità ad aderire al progetto di co-residenzialità, al mutuo aiuto, alla condivisione degli spazi, ecc.), ecco che il contratto, grazie alla "clausola di adesione", si arricchirà di nuovi coabitanti e il vincolo tra questi e le parti originarie seguirà il procedimento formativo previsto dall'art. 1332 c.c.

⁴⁰ A. Luminoso, voce *Comodato*, in *Enciclopedia Giuridica*, VII, Roma, 1988, 5

⁴¹ Cass. n. 8548 del 2008

⁴² Così T. Ascarelli, *Il contratto plurilaterale*, in *Saggi giuridici*, Milano, 1949, ora in *Studi in tema di contratti*, Milano, 1952, 115: "i contratti plurilaterali si presentano come contratti con comunione di scopo. Ciascuna delle parti si obbliga, infatti, verso tutte le altre e verso tutte le altre acquista diritti; è perciò naturale la coordinazione verso un fine, uno scopo comune, scopo che importa a sua volta una comunione di interessi tra le parti (ed è quanto ha appunto a volte oscurato la natura contrattuale del negozio) nonostante il conflitto che nel contratto trova la sua soluzione. Nei contratti plurilaterali ritroviamo così sempre una comunione di interessi, che si coordina appunto con la comunanza di scopo volontariamente posta col contratto.

⁴³ T. Ascarelli, *Il contratto plurilaterale*, cit. 115

⁴⁴ P. Morozzo della Rocca, *cit.*, ...ipotizza la stipulazione di un nuovo contratto di convivenza con i coabitanti che successivamente entrino a far parte del progetto di *senior cohousing* già avviato.

Così come se uno o più dei coabitanti originari dovesse *abbandonare il progetto* di coabitazione solidale, volontariamente, ovvero per essere venuto meno uno o più dei requisiti inizialmente stabiliti per la prosecuzione della coabitazione (es: intervenuta malattia che priva il coabitante della necessaria autonomia e indipendenza), lo scioglimento dal vincolo negoziale – in assenza di diversa regolamentazione - sarà disciplinato dagli articoli 1420, 1446, 1459, 1466 c.c.

La cessazione del rapporto di convivenza è un passaggio molto delicato del patto che deve essere accuratamente disciplinato. Soprattutto per le ipotesi in cui l'immobile in cui si svolgerà la convivenza – come già visto- non sia di proprietà di uno dei coabitanti, ma sia condotto in locazione da uno o da tutti i coabitanti. In questo caso sarà bene prevedere nel contratto delle misure di "riequilibrio" tra i coabitanti restanti e quello in uscita di varia natura (es. di tipo economico o prestazione di facere), per fronteggiare il peso del recesso non solo rispetto al rapporto di godimento con il bene ma anche sul *ménage* della coabitazione, da riorganizzare in attesa dell'ingresso di un nuovo *co-houser*.

Non può escludersi, inoltre, che la struttura del contratto plurilaterale con comunione di scopo possa indirizzarsi verso una figura associativa⁴⁵ che tra le finalità statutarie ricomprenda anche quelle solidaristiche. Si tratta di una soluzione che appare certamente idonea ad assicurare maggiore stabilità al patto e che aiuta nella semplificazione dei rapporti con i soggetti esterni, agevolando l'imputazione degli stessi all'associazione e – soprattutto – offrendo la possibilità di arricchire la gamma dei servizi erogabili a favore della comunità di abitanti, destinata con il trascorrere degli anni ad averne maggiormente bisogno.

Tale ipotesi potrebbe prendere le mosse da un'iniziativa totalmente riconducibile ai coabitanti che si unirebbero nella struttura associativa (già esistente o creata *ad hoc*) aperta all'adesioni di altri soggetti⁴⁶, e che verrebbe gestita da loro stessi. In questo caso anche se tutti gli elementi del contratto di convivenza solidale andrebbero a confluire tra le finalità statutarie dell'associazione, ricorrerebbero comunque gli elementi identificativi del cohousing indicati al paragrafo 3.

Ma potrebbe anche verificarsi che la convivenza solidale tra anziani discenda da un'iniziativa promossa da un terzo proprietario dell'immobile (o che ne abbia la disponibilità) estraneo ai conviventi, il che apre allo scenario che il *senior cohousing* sia promosso da un *ente senza scopo di lucro* operante sul territorio, che abbia già realizzato il progetto di co-residenzialità e che lo abbia proposto alle persone che si trovino nella condizione per aderirvi⁴⁷.

In questo caso i coabitanti verrebbero affiancati nella coabitazione solidale da un soggetto incaricato dall'ente (amministratore, gestore o guardiano) di monitorare lo stato di attuazione del progetto che non sarà però coinvolto nel progetto di co-residenzialità. Tale soggetto resterà infatti esterno al gruppo dei coabitanti e non soggiognerà nell'immobile.

Il "gestore" potrebbe essere stato incaricato anche da un privato che abbia mantenuto la proprietà dell'immobile e che lo abbia destinato ex art. 2645 ter c.c. a favore dell'ente *no profit* o a favore di uno dei coabitanti per lo scopo del *senior cohousing*, ma che si sia riservato la facoltà di nomina del gestore per avviare il progetto, ponendo in essere l'attività di *matching* (ricerca delle persone tra loro compatibili per la condivisione del progetto di coabitazione) e di verifica dello stato di attuazione del progetto. Si è in presenza quindi di un vincolo che si caratterizza per una regolamentazione particolarmente penetrante della gestione o amministrazione del bene nonché dell'esecuzione del programma della destinazione, le cui

⁴⁵ In questo senso il Comune di Bologna che per i nuclei familiari che intendano accedere ad un progetto di cohousing ha richiesto la formale costituzione in "associazione con atti registrati a termini di legge o comunque enti senza scopo di lucro".

⁴⁶ A. Gnani, *L'adesione del terzo al contratto, sub art. 1332 c.c.*, in *Commentario Schlesinger-Busnelli*, Milano, 2014, p. 69 "il contratto cui possono aderire altre parti può essere – e anzi normalmente è – un contratto associativo"

⁴⁷ Che P. Morozzo della Rocca, cit., indica come "le interferenze nell'esecuzione del contratto di terzi sostenitori della convivenza". Se quella proposta nel testo dovesse essere la strada seguita, probabilmente l'attuazione del progetto di coabitazione, per molti aspetti, potrebbe risultare destinata ad una rapida ed ampia diffusione. Andrebbero infatti considerate le capacità degli enti *no profit* di intercettare forme di finanziamento (pubbliche o private) per il *senior cohousing* (in questo senso la legge delega n. 33/2023 lascia intravedere ampi scenari), ma anche – come detto - la semplificazione dei rapporti contrattuali con i terzi obbligati ad approvvigionare con beni e servizi la comunità dei residenti.

finalità anche sotto il profilo della meritevolezza, si giustificano per il particolare interesse sociale che ne è alla base⁴⁸

Tutti i rapporti verrebbero comunque riferiti (anche sotto il profilo fiscale) all'ente, ad eccezione dei contratti che in via residuale verrebbero stipulati dai singoli conviventi. Si tratta di un grosso vantaggio che invece nell'ipotesi del contratto di convivenza solidale, stipulato direttamente tra i conviventi, potrebbe essere risolto solo con l'individuazione di uno o più conviventi quali parti dei contratti di utenza e fornitura, in assenza del riconoscimento di una qualunque soggettività giuridica al gruppo dei *co-houser*.

È indubitabile che queste ultime modalità di attuazione del senior cohousing, siano in grado di agevolare il perseguimento in modo più efficace rispetto ai modelli "autogestiti". Si tratta tuttavia di ipotesi che devono essere attentamente impostate. Se infatti l'erogazione delle prestazioni a favore dei coabitanti provenisse in prevalenza dall'ente e non lasciasse spazio allo scambio paritario tra *co-houser* (essenza stessa del contratto in esame), ovvero se il rapporto instaurato non lasciasse alle parti la più ampia libertà possibile di far cessare la convivenza, tali aspetti rischierebbero di obliterare o quanto meno svuotare, lo schema di contratto di convivenza solidale come fin qui ricostruito.

Nell'ipotesi, inoltre, in cui l'immobile nel quale si instaurerà la convivenza è inserito in un *condominio*, va dato atto di quell'orientamento giurisprudenziale secondo cui il regolamento condominiale di origine contrattuale, potrebbe imporre divieti e limiti di destinazione alle facoltà di godimento dei condomini. Certamente sulle parti del bene destinate all'uso comune condominiale, ma anche sulle unità immobiliari in proprietà esclusiva, sia mediante elencazione di attività vietate, sia con riferimento ai "pregiudizi" che si intende evitare.

In quest'ultimo caso, tuttavia, la giurisprudenza ha precisato che per evitare ogni equivoco in una materia atta a incidere sulla proprietà dei singoli condomini, i divieti ed i limiti devono risultare da espressioni chiare, avuto riguardo, più che alla clausola in sé, alle attività e ai correlati pregiudizi che la previsione regolamentare intende impedire, così consentendo di apprezzare se la compromissione delle facoltà inerenti allo statuto proprietario corrisponda ad un *interesse meritevole di tutela*⁴⁹.

7. Il regime delle prestazioni reciproche

Un apposito capitolo del contratto di convivenza dovrà poi essere dedicato alle prestazioni che i conviventi si impegneranno reciprocamente ad eseguire tra loro.

Per un verso occorre tenere presente che il regime delle obbligazioni del *ménage del senior cohousing*, non derivando da forme di convivenza disciplinate dalla legge (matrimonio, unioni civili e convivenze di fatto ex L. 76/2016), sarebbe da inquadrare all'interno della categoria delle obbligazioni naturali (art. 2034 c.c.) con conseguente irripetibilità di ciò che è stato eseguito spontaneamente, e con l'impossibilità per i coabitanti adempienti di invocare l'adempimento.

⁴⁸ Sottolinea l'importanza di inserire una clausola nell'atto di costituzione della destinazione che preveda le conseguenze dell'inadempimento e, nello specifico, che preveda il potere del conferente di rientrare nella proprietà del bene in caso di mancato rispetto del vincolo, F. Benatti, *Le forme della proprietà*, Milano, 2010, p. 219. L'A. a tal proposito ricorda (pag. 237) gli inconvenienti legati all'impossibilità sia di quantificare l'esatto ammontare dei danni a séguito del pregiudizio subito, sia di procedere all'esecuzione in forma specifica.

⁴⁹ Cass. 11 settembre 2014 n. 19229. Se il regolamento condominiale contrattuale è in grado di imporre limitazioni alle singole proprietà esclusive (che si attingeranno quali servitù reciproche tra le diverse proprietà) queste, esattamente come per l'autonomia privata, non potranno violare interessi superindividuali e diritti fondamentali della persona, "entro i margini di un ragionevole bilanciamento degli interessi in conflitto e della valutazione di proporzionalità tra interessi sacrificati e finalità di tutela perseguite", F. G. Viterbo, *Bisogni primari della persona e disciplina condominiale dopo la L. n. 220 del 2012*.

Sembrerebbe invero inaccettabile sul piano etico (prima che giuridico) che un regolamento condominiale possa limitare i diritti di proprietà individuali sulle singole unità immobiliari, nel senso di vietare che queste ultime possano essere destinate ad accogliere forme di convivenza diverse da quelle disciplinate dalla legge pur rispecchiandosi tra le formazioni sociali tutelate dall'art. 2 della Costituzione.

Per altro verso, non tutte le prestazioni che formano oggetto delle reciproche obbligazioni sono suscettibili di una valutazione economica, per quanto possano corrispondere ad un interesse non patrimoniale del creditore (cfr. art. 1174 c.c.).

Il problema teorico che si apre, quindi, è in che termini attribuire una portata giuridica al reciproco impegno di contribuzione dei *co-houser*, e quindi caratterizzare in termini di doverosità giuridica le attribuzioni tra i conviventi soggette al regime delle obbligazioni naturali.

Chi ha affrontato la questione ha messo in evidenza che “l’impegno non è diretto ad evolvere in termini di doverosità giuridica un preesistente rapporto privo di tale connotato, ma costituisce *ex novo*, e senza riferimenti retrospettivi, un rapporto al quale le parti hanno impresso il carattere di obbligazione civile”⁵⁰.

Non si assiste quindi ad una novazione dell’obbligazione naturale in obbligazione giuridica, ma è la stessa obbligazione naturale che funge “da causa giustificativa dell’assunzione di un’obbligazione civile e cioè da causa di un di un contratto che costituisca *ex novo* una simile obbligazione”⁵¹.

La possibilità che una serie di obbligazioni naturali, attraverso il contratto di convivenza solidale, divengano obbligazioni civili nei termini sopra precisati, va comunque ricondotta nel quadro della meritevolezza degli interessi perseguiti (art. 1322 c.c.) con tale schema negoziale che è posto in essere - va ricordato - per soddisfare primarie esigenze di vita dei conviventi.

Rileveranno quindi la “proporzionalità” e l’adeguatezza” della scelta compiuta con il contratto di convivenza, che dovrà essere “tagliato su misura” rispetto alle esigenze che caratterizzeranno il *ménage* dei coabitanti, per arrivare a prospettare una soluzione il più possibile equilibrata e aderente ai loro bisogni.

Non tutte le prestazioni eseguite reciprocamente all’interno del gruppo dei coabitanti, quindi, potranno trovare ingresso nel patto di convivenza solidale, ma solo quelle proporzionate all’effettivo perseguimento della solidarietà. Quel patto, in altri termini, non dovrà divenire uno strumento per giuridicizzare ogni tipo di prestazione che trovi occasione nella convivenza ma che non sia riconducibile agli interessi meritevoli di tutela che con il patto si intende proteggere.

8. L’attuazione del senior cohousing con l’intervento di soggetti pubblici

Come detto la convivenza solidale tra anziani potrebbe discendere da un’iniziativa promossa da un terzo proprietario dell’immobile estraneo ai conviventi, o che ne abbia la disponibilità, il che apre allo scenario che il senior cohousing sia promosso da enti privati senza scopo di lucro o da soggetti pubblici, come gli enti pubblici territoriali che abbiano avviato progetti di co-residenzialità, utilizzando strumenti volti a contrastare i fenomeni di vulnerabilità abitativa e di rigenerazione urbana.

È indubbio infatti che seppure declinato con modalità diverse rispetto a quello attuato tra privati, il “modello” dell’abitare condiviso tra anziani sia perfettamente replicabile anche con l’intervento di soggetti privati e/o pubblici, spesso impegnati in politiche di *welfare* a carattere abitativo (*housing sociale*) che si cerca (faticosamente) di favorire – almeno di recente - rispetto a quelle finalizzate ad incentivare il settore edilizio.

A questo proposito si è osservato⁵² che mentre la crisi delle politiche abitative permane ormai da decenni, il settore edilizio – sostenuto dalle regolamentazioni edilizie comunali - per varie ragioni vive un periodo di grande crescita ed espansione.

Le condizioni che hanno favorito questo tipo di politica, improntata allo sviluppo edilizio e poco attenta al tema abitativo, vanno ricercate in diversi fattori. Sono da menzionare la pluralità di incentivi pubblici (come ad esempio i bonus fiscali) che sono stati dirottati verso il settore dell’edilizia; il processo di

⁵⁰ E. Del Prato, *Patti di convivenza*, cit., p. 979

⁵¹ G. Oppo, *Adempimento e liberalità*, Milano, 1947, p. 360 ss.

⁵² F. A. Minora, *L’housing come insieme di commons: teoria e pratica*, in *Coabitazioni solidali*, a cura di G., Costa e F. A. Minora, Roma, 2023, 46

marginalizzazione delle istituzioni pubbliche preposte alla produzione e gestione abitativa (IACP), determinato dall'incapacità di soddisfare nuovi bisogni sociali emergenti a causa della inadeguatezza della consistenza dei beni immobili pubblici; l'incremento di ampie fasce della popolazione italiana ad investire nell'acquisto dell'abitazione in piena proprietà.

Per assecondare soprattutto quest'ultima esigenza si è iniziato a costruire un numero elevato di abitazioni che, con la popolazione in forte decrescita, risultano oggi largamente sottoutilizzate come risulta dai dati Openpolis 2023 – elaborati su dati ISTAT 2019 – che registrano come il 29% delle abitazioni siano vuote⁵³. Ciononostante in Italia si continua a costruire a ritmi sostenuti sicché i dati sul consumo di suolo sono ancora in crescita e non accennano purtroppo a diminuire nonostante il persistente calo della popolazione.

Sulla scorta di queste riflessioni, guardando alla funzione sociale che in modo rilevante la coabitazione solidale (non solo tra anziani) è in grado di esprimere, ma anche al suo impiego quale strumento per contrastare il fenomeno della cementificazione dei suoli, si è iniziato a ragionare sulla necessità di “superare il concetto di *standard urbanistico*, inteso come semplice dotazione di metri quadri per abitante, per approdare a una concezione più prestazionale dello stesso, attenta alla misurazione della sua effettiva capacità di soddisfare i bisogni della popolazione”⁵⁴.

Tale indicazione sembra essere stata raccolta dal legislatore delegato che nell'art. 16 del D.Lgs 15 marzo 2024 n. 29 - che ha dato attuazione alla Legge delega n. 33/2023 – ha previsto che la realizzazione delle nuove forme di domiciliarità e di coabitazione solidale domiciliare per le persone anziane “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 determinati criteri⁵⁵.

A tale fine l'art. 16 comma 2 del D.Lgs n. 29/2024 prevede che sarà un decreto del Ministero delle Infrastrutture a individuare le “prescrizioni edilizie che le Regioni e i Comuni sono tenuti a rispettare nella selezione delle iniziative progettuali”.

I progetti di abitare condiviso e collaborativo potrebbero essere avviati sulla base di una sinergia tra soggetti pubblici e privati, quali gli enti del terzo settore che in base a quanto previsto dal relativo codice (D.Lgs. 3 luglio 2017 n. 117), ben possono essere coinvolti in forme di co-progettazione poste in essere dagli enti territoriali che individuano i bisogni da soddisfare, gli interventi a tal fine necessari, le modalità di realizzazione degli stessi e delle risorse disponibili.

Ciò sarebbe in linea d'altra parte con quanto previsto nell'art. 17 del D.Lgs. n. 29/2024 che nell'ambito della Missione 5 - Inclusione e coesione, Componente 2 - Infrastrutture sociali, famiglie, comunità e terzo settore, del PNRR, prevede che “le regioni e i comuni, in coerenza con la pianificazione e la programmazione del territorio di rispettiva competenza, possono avviare azioni volte alla selezione di iniziative progettuali di coabitazione, anche sperimentali, con priorità per gli interventi di rigenerazione urbana e di riuso del patrimonio costruito, tenuto conto di quanto realizzato dagli ambiti territoriali sociali (ATS)⁵⁶ ammessi al finanziamento dal Ministero del lavoro e delle politiche sociali”.

⁵³ F. A. Minora, cit., 48 il quale segnala che in Valle d'Aosta le abitazioni vuote superano quelle occupate e in altre Regioni si attestano oltre il 40 % (Calabria, Molise, Abruzzo).

⁵⁴ G. Costa, F. A. Minora, S. Sarzi Sartori, *Il contesto territoriale della coabitazione*, in *Coabitazioni solidali*, cit., 155, i quali dalla concezione di coabitazione come standard urbanistico fanno discendere una serie di implicazioni.

⁵⁵ I criteri individuati dall'art. 16 sono i seguenti:

- 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 altri interventi sul territorio già finanziati, aventi finalità analoghe o complementari.

⁵⁶ L'Ambito Territoriale Sociale, secondo la definizione del Ministro del Lavoro e delle Politiche sociali (<https://www.lavoro.gov.it/strumenti-e-servizi/Sistema-informativo-servizi-sociali/Pagine/Ambiti-Territoriali-del-SIUSS>) “rappresenta la sede principale della programmazione locale, concertazione e coordinamento degli interventi dei servizi sociali e delle altre

L'ente del terzo settore accreditato presso l'ente pubblico (art. 55 co. 4) per la realizzazione del progetto di senior cohousing, potrà ad esempio avvalersi delle strutture abitative messe a disposizione del Comune secondo quanto prevede l'art. 71 del codice; vale a dire ottenere in comodato gratuito beni immobili di proprietà comunale non utilizzati per fini istituzionali. La cessione in comodato avrà una durata massima di trent'anni, nel corso dei quali l'ente concessionario avrà l'onere di effettuare sull'immobile, a proprie cure e spese, gli interventi di manutenzione e gli altri interventi necessari a mantenere la funzionalità dell'immobile⁵⁷.

Quando invece l'ente pubblico proceda autonomamente ad attivare il progetto di senior cohousing, il comma 3 dell'art. 17 del D.Lgs n. 29/2024, nell'ambito dell'individuazione dei "progetti pilota" volti all'attuazione degli interventi di rigenerazione urbana e di riuso del patrimonio costruito per la realizzazione dei progetti di coabitazione, stabilisce che gli enti interessati facciano riferimento quanto agli immobili da utilizzare, a quelli aventi "destinazione pubblica", coerentemente con le linee guida contenute nel programma nazionale pluriennale di valorizzazione e dismissione del patrimonio immobiliare pubblico, di cui all'articolo 28-quinquies, comma 2, lettera a), del decreto-legge 22 giugno 2023, n. 75, convertito, con modificazioni, dalla legge 10 agosto 2023, n. 112.

Il Comune potrebbe quindi, una volta individuati tali immobili e verificata l'idoneità ad ospitare la comunità di abitanti, individuare quale sarà il titolo giuridico più idoneo per attivare il progetto, optando ad esempio per il comodato o la locazione quando gli immobili siano abitabili ma inutilizzati, o la concessione in diritto di superficie per un determinato numero di anni quando gli immobili siano da ristrutturare.

Il procedimento prenderà avvio con la pubblicazione di un bando nel quale verranno esposte le finalità dell'intervento e le esigenze sociali e di governo del territorio da soddisfare (es. offrire opportunità abitative a prezzi accessibili; rigenerare aree ed immobili pubblici esistenti in stato di abbandono; favorire lo sviluppo di comunità locali attraverso la sperimentazione di nuove modalità abitative basate sulla condivisione e sulla solidarietà delle relazioni).

Il bando dovrà poi individuare i soggetti (persone fisiche o giuridiche) che potranno partecipare alla realizzazione del cohousing, sia in qualità di realizzatori della residenza comune che in qualità di beneficiari degli alloggi a cui seguirà, infine, l'aggiudicazione e quindi la stipulazione della convenzione.

Riflessioni conclusive

Il fenomeno spontaneo delle forme di unione e di coabitazione non basate su un legame sentimentale e sessuale, ma fondate sul mutuo aiuto per fronteggiare le avversità della vita, è in forte espansione e vede tali "comunità di elezione" costantemente presenti accanto alle altre formazioni sociali riconosciute dal legislatore.

Si tratta di gruppi di "persone portatrici di bisogni abitativi tradizionali ed emergenti a cui i servizi, il mondo del non profit, ma sempre di più anche del privato profit, stanno provando a offrire nuove risposte"⁵⁸.

Su quelle forme di aggregazione sociale il legislatore sarà inevitabilmente chiamato a confrontarsi per delinearne il reticolato normativo che fissi le basi minime – solidaristiche o di parentela – sulle quali l'unione nata dalla convivenza spontanea potrà dirsi legittimamente costituita (la strada aperta dalla legislazione catalana può essere una valida base di partenza per una possibile riforma).

prestazioni integrate, attive a livello locale. L'Ambito è individuato dalle Regioni, ai sensi della L. 328/2000. In particolare, in base all'articolo 8, comma 3 lettera "a", tramite le forme di concertazione con gli enti locali interessati, spetta ad esse la determinazione degli Ambiti Territoriali, delle modalità e degli strumenti per la gestione unitaria del sistema locale dei servizi sociali a rete. Le Regioni esercitano, quindi, la funzione di programmazione, coordinamento ed indirizzo degli interventi sociali, garantendone l'adeguamento alle esigenze delle comunità locali, nonché di verifica della rispettiva attuazione a livello territoriale.

⁵⁷ La disciplina del rapporto tra Pubbliche Amministrazioni ed enti del Terzo settore negli artt. 55-57 del D.Lgs. n. 117/2017 si completa con le linee guida emanata dal Ministero del Lavoro con il D.M. 31 marzo 2021, n. 72

⁵⁸ C. Lodi Rizzini, *Le coabitazioni*, cit, 35

Una specifica declinazione di tali forme di aggregazione sociale, quella che si fonda sulla coabitazione solidale tra anziani (senior cohousing) esaminata nel presente lavoro, oppure quella tra anziani e giovani (cohousing intergenerazionale), trovano già nella Legge delega 23 marzo 2023 n. 33 e nella disciplina attuativa di cui al D.Lgs. 15 marzo 2024 n. 29, una concreta risposta dell'ordinamento, nel quadro di una serie di altre misure finalizzate a delineare lo "statuto normativo" delle persone anziane.

Il nuovo intervento normativo si presenta particolarmente ambizioso per la quantità e la rilevanza delle misure preannunciate (cfr. art. 2 L. n. 33/2023) e sembra voler introdurre un vero e proprio modello di *welfare* in cui nelle azioni di sostegno alle esigenze della popolazione anziana vengono coinvolte le formazioni sociali, il volontariato, il servizio civile, gli enti del Terzo Settore.

Indicazioni più precise su come saranno attuate le "nuove forme di domiciliarità e di coabitazione solidale domiciliare per le persone anziane" (oltre che di coabitazione intergenerazionale), potranno aversi dalle Linee Guida emanate dal CIPA (Comitato interministeriale per le politiche in favore della popolazione anziana, istituito dall'art. 2 comma 3 L. n. 33/2023) - entro 180 giorni dalla data di entrata in vigore del D.Lgs. n. 29/2024 - volte a definire le "caratteristiche" ed i "contenuti essenziali" degli interventi e dei modelli di coabitazione solidale domiciliare (art. 15, comma 1, D.Lgs. n. 29/2024).

Lo stesso decreto già precisa (art. 15, comma 1), in ogni caso, che le "forme di coabitazione" dovranno essere realizzate nell'ambito di case, case-famiglia, gruppi famiglia, gruppi appartamento e condomini solidali, che potranno essere "aperti" ai familiari, ai volontari e ai prestatori esterni di servizi sanitari, sociali e sociosanitari integrativi.

Si è detto che per la variabilità degli interessi che possono essere soddisfatti, le ragioni e le esigenze a base delle situazioni da cui può scaturire un'esperienza di senior cohousing possono essere tendenzialmente illimitati.

Appare certamente auspicabile pertanto che il legislatore, anziché prospettare uno scenario di rigidi schemi contrattuali regolatori di ogni singola fattispecie che potrebbe presentarsi in concreto, delinei invece (e sarebbe di grande utilità per gli operatori giuridici) i tratti essenziali di un nuovo modello negoziale utilizzabile per regolamentare il senior cohousing (come pure altre forme di coabitazione solidale di interesse) che partendo dall'individuazione dei tratti minimi della coabitazione solidale, stabilisca quale possa essere il titolo di godimento dell'immobile su cui poggerà la convivenza, fissi i requisiti soggettivi dei contraenti, chiarisca l'incidenza sulla prosecuzione del rapporto di vicende quali il recesso - nel caso in cui uno o più dei coabitanti intendano interrompere la coabitazione -, la morte o l'infermità sopravvenuta di uno di questi, assicurando la prosecuzione del vincolo contrattuale.

Non è chiaro se tale compito potrà essere assolto dalle Linee Guida chiamate a definire "caratteristiche" e "contenuti essenziali" dei modelli di coabitazione solidale tra anziani, ovvero sia opportuno che l'individuazione di quel modello sia affidata ad una nuova previsione normativa, magari inserita nello stesso del D. Lgs. n. 29/2024.

Deve essere in ogni caso ricordato che l'attuale apparato normativo consente già oggi di stipulare un contratto di convivenza solidale tra anziani ricevuto con atto notarile autentico (atto pubblico e scrittura privata autenticata) destinato ad essere trascritto nei Registri Immobiliari.

L'intervento del notaio si presenta necessario per attribuire a tale contratto quei requisiti di certezza e stabilità che un accordo come quello in esame richiede, in quanto destinato a durare a tempo indefinito e con il quale si deve rendere opponibile ai terzi la destinazione impressa sugli immobili nei quali si instaurerà la coabitazione.

Immaginando di delineare i tratti essenziali di una possibile disciplina normativa, il contratto di convivenza solidale tra anziani (senior cohousing) dovrebbe prevedere innanzitutto il perimetro soggettivo di applicazione, rivolto a soggetti autosufficienti, di età pari o superiore a 65 anni (senza escludere i soggetti legati tra loro da rapporti di parentela in linea retta che collaterale) e precisare che lo stesso potrebbe essere stipulato non solo tra privati ma anche con l'intervento dell'amministrazione regionale o comunale, in coerenza con la pianificazione e la programmazione del territorio di rispettiva competenza.

La disciplina normativa potrebbe quindi:

- individuare il titolo di godimento dell'immobile, ad esempio prevedendosi che "il senior cohousing è il contratto con cui due o più soggetti, acquistano la proprietà o l'usufrutto o conseguono il godimento, a qualsiasi titolo, di un immobile, impegnandosi reciprocamente a coabitare, condividendo spazi e servizi comuni in un regime di coabitazione solidale";

- stabilire che per "coabitanti solidali" si intendono due o più persone maggiorenni, non unite stabilmente da legami affettivi di coppia o di reciproca assistenza morale e materiale e non vincolate da matrimonio o da un'unione civile. Prevedendo altresì che la coabitazione solidale instaurata costituisce convivenza anagrafica ai sensi dell'art. 5 del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 30 maggio 1989, n. 223;

- stabilire che la costituzione, la modifica e l'estinzione del contratto è redatto, a pena di nullità, con atto pubblico o scrittura privata con sottoscrizione autenticata da un notaio e deve essere trascritto nei registri immobiliari nelle ipotesi di cui all'art. 2643 c.c. Lo stesso contratto dovrà, in ogni caso, essere trascritto nei registri immobiliari anche ai sensi dell'art. 2645 ter c.c.

- individuare il contenuto minimo del contratto di senior cohousing che, salvo diverso accordo tra le parti, dovrebbe contenere:

-- un progetto di residenzialità in comune;

-- le modalità di contribuzione alle necessità della vita in comune, in relazione alle sostanze di ciascuno e alla capacità di lavoro professionale o casalingo;

-- la spontaneità dell'adesione, la durata e la regolamentazione dell'adesione successiva;

-- le modalità di estinzione del contratto a seguito della cessazione della coabitazione.

- individuare le cause di estinzione del contratto di senior cohousing, quali:

-- l'accordo delle parti;

-- il recesso unilaterale;

-- la morte di uno dei contraenti

- regolamentare l'evento morte all'interno del contratto di senior cohousing, prevedendo ad esempio che:

-- in caso di morte, anche presunta, del proprietario unico della casa di comune residenza, il coabitante solidale superstite ha diritto di continuare ad abitare nella stessa per due anni o per un periodo pari alla durata della coabitazione, se superiore a due anni, ma comunque non oltre i cinque anni;

-- in caso di morte anche presunta di uno dei comproprietari della casa di comune residenza, il coabitante o i coabitanti solidali superstiti, hanno diritto di continuare ad abitare nella stessa per il tempo convenuto;

-- la morte o la dichiarazione di morte presunta di uno dei coabitanti, non titolari del diritto di comproprietà, determina lo scioglimento della coabitazione limitatamente a costoro;

- regolamentare il recesso unilaterale dal contratto di senior cohousing, prevedendosi che il notaio che riceve o autentica l'atto è tenuto, oltre agli adempimenti pubblicitari sopra indicati, a notificarne copia agli altri contraenti all'indirizzo risultante dal contratto. Nel caso in cui l'abitazione solidale sia di proprietà esclusiva del recedente, la dichiarazione di recesso, a pena di nullità, deve contenere il termine, non inferiore a centoottanta giorni, concesso ai coabitanti per lasciare le abitazioni.

- prevedere, in ragione dello spirito di solidarietà e comunanza di vita che anima il senior cohousing, che il coabitante solidale possa essere nominato tutore, curatore o amministratore di sostegno del coabitante che, in tutto o in parte, divenga privo di autonomia durante la convivenza.