

Report a cura di Gabetti e Homers

**SCOPRIRE IL CO-HOUSING:  
IL FENOMENO DEL VIVERE CONDIVISO  
ARRIVA IN ITALIA**

***A Milano già 6 sviluppi immobiliari per un totale di 324 unità  
abitative private e oltre 2000 mq di aree comuni***

Il Gruppo Gabetti, società leader nell'intermediazione immobiliare, e Homers, società benefit che si occupa della progettazione e della realizzazione di co-housing, stanno collaborando a una ricerca il cui obiettivo è l'analisi delle potenzialità del mercato dell'**abitare condiviso**, il cosiddetto **co-housing**.

Il co-housing, secondo la definizione proposta da Homers, è un modello abitativo costituito da **alloggi a uso privato** indipendenti e autonomi, con in più **spazi a uso collettivo** e con la presenza attiva di una **comunità intenzionale** di abitanti - i *co-houser* - che si riuniscono con lo scopo di creare una realtà comunitaria che garantisca loro una migliore qualità di vita.

Tale fenomeno è già molto sviluppato in **Europa**, specialmente al nord: in Danimarca e in Svezia tra l'1e il 2% della popolazione vive in cohousing. Un potenziale enorme dunque, anche in termini di obiettivi di **sviluppo sostenibile** e **rigenerazione urbana**: si pensi solo che, se i co-houser italiani diventassero l'1% della popolazione, questo significherebbe ristrutturare più di 130.000 edifici.

In Italia nel 2022 sono 28 i progetti di questo tipo, 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.

Le analisi condotte sono utili a immaginare i caratteri di un **prodotto innovativo fortemente rispondente alla domanda di mercato**, una vera e propria **nuova asset class**. Lo studio mostra infatti come il cohousing risponda alle criticità che attraversano la società contemporanea, soddisfacendo sia le esigenze di **socialità** legate alla crescente percezione di solitudine abitativa, sia le **esigenze spaziali**. **Con il co-housing** è infatti possibile disporre

di ambienti extra e di qualità grazie alla redistribuzione dei costi di acquisto delle aree comuni, con un prezzo medio registrato nel campione in esame di **2.350 €/mq**.

La città dove si riscontra la maggior concentrazione di co-housing è **Milano**: 6 sviluppi immobiliari per un totale di **324 unità abitative private** e oltre **2000 mq di aree comuni**. Questi spazi sono frutto di un percorso di co-progettazione, come la maggior parte dei progetti presi in esame, a dimostrazione del fatto che chi sceglie questa tipologia abitativa adotta un modello collaborativo sin dalla concezione di quelli che saranno gli ambienti da condividere con i propri vicini di casa, con un grado di **personalizzazione** del prodotto superiore agli standard di mercato.

Il caso di Milano riflette, per tanti aspetti, il profilo nazionale dei progetti di co-housing: 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 - passiamo 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**.

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.

*"Il cohousing è un modo di abitare in cui riscoprire i valori della **collaborazione** e della **cura reciproca**, partendo dalle **comunità di vicinato**- dichiara Matteo Robiglio, direttore scientifico della ricerca, founder e board member di Homers. Le ricerche mostrano infatti che i nuclei familiari sono sempre più piccoli e frammentati e sempre più famiglie - 3 milioni nel 2021 - si dichiarano insoddisfatte della propria abitazione. Questo ci impone di pensare a un modo diverso di abitare: un modello inclusivo capace di rinsaldare i **legami tra le generazioni** e che offra allo stesso tempo **spazi su misura** accoglienti, funzionali e belli. Homers cerca di interpretare questi cambiamenti con nuovi prodotti e processi, rispondendo alla domanda emergente di abitare condiviso in contrasto alla solitudine, integrando la casa privata con spazi e servizi di comunità. Proponiamo dei co-housing in cui riscoprire la **bellezza di vivere insieme**: più di un classico condominio, dei luoghi dove si conoscono i propri vicini di casa, ci si prende cura l'uno dell'altro, si dividono dei costi per avere degli spazi in più ma con la privacy di possedere ciascuno la propria casa.*

In aggiunta emergono **nuovi desideri** - il 58% degli italiani ritiene essenziale la presenza di uno spazio aperto domestico - e nuove priorità che devono trovare eco in una **progettazione energeticamente efficiente** sempre più attenta al rapporto con lo spazio esterno e all'ambiente".

*"Tra le nuove tendenze dell'abitare, il co-housing si posiziona certamente come una delle più interessanti alternative nel settore living, - dichiara Enrico Cestari, responsabile di Gabetti Home Value – una vera novità nel panorama abitativo italiano ma in veloce crescita: pensiamo che il co-housing avrà forti ripercussioni anche sul tessuto urbano delle città, modificandolo in parte. In questo senso, il co-housing rappresenta una valida opportunità per le iniziative di rigenerazione di edifici e aree in stato di abbandono - pensiamo ai grandi cascinali oggi in disuso, spesso di pregio storico – da restituire alla comunità. Indirizzandosi principalmente a coloro che intendono riprogettare la propria esperienza abitativa in nome della condivisione e dell'aggregazione, il vivere condiviso, si pone come un ulteriore modello che, insieme ad altri esempi di co-living, contribuisce a ridefinire il concetto dell'abitare e ad arricchire i modelli abitativi attuali. Crediamo che questo settore sarà tra i più promettenti nel medio-lungo termine."*

#### **IL GRUPPO GABETTI**

Gabetti Property Solutions, attraverso le diverse linee di business delle società controllate, eroga servizi per l'intero sistema immobiliare, offrendo consulenza integrata per soddisfare esigenze e aspettative di privati, aziende e operatori istituzionali. Proprio dall'integrazione e dalla sinergia di tutti i servizi, emerge il valore aggiunto del gruppo: un modello unico rispetto ai competitor. Il sistema organizzativo di Gabetti Property Solutions consente l'integrazione e il coordinamento delle competenze specifiche di ciascuna società del Gruppo nell'ambito delle seguenti aree: Consulenza, Valorizzazione, Gestione, Intermediazione, Mediazione Creditizia e Assicurativa e Riqualficazione.

#### **CONTATTI UFFICIO STAMPA**

SEC Newgate - Tel. 02624999.1

**Francesca Brambilla** – [brambilla@segrp.com](mailto:brambilla@segrp.com) – 3386272146

**Michele Bon** – [bon@segrp.com](mailto:bon@segrp.com) – 3386933868