



ALLEANZA PER LA CASA: MODELLI E INNOVAZIONE PER IL DIRITTO ALL'ABITARE

4-5 DICEMBRE 2025 BOLOGNA

La casa è voluta?! Abitare evolutivo creativo

Arch. Luca Borghi _ Presidente Andria cooperativa di abitanti

www.andria.it



COOPERATIVA DI ABITAZIONE
1975



COOPERATIVA DI ABITANTI
1990

*"...del carattere degli abitanti d'Andria
meritano di essere ricordate due virtù:
la sicurezza in se stessi e la prudenza.*

*Convinti che ogni innovazione nella città
influisca sul disegno del cielo,
prima di ogni decisione calcolano i rischi
e i vantaggi per loro e per l'insieme
della città e dei mondi."*

Italo Calvino _ Le città invisibili



ASCOLTO



PARTECIPAZIONE



CONDIVISIONE

Selezione di esperienze di urbanistica e progettazione partecipata e comunicativa

1995 _ 4 progetti Andria selezionati

Urbanistica e progettazione
partecipata e comunicativa

Urban planning and design
participatory and communicative



2001 _ Premio Peggy Guggenheim

Progetto più innovativo _ Most innovative project

Coriandoline _ Le case amiche dei bambini e delle bambine



2002 _ World Habitat Awards

Menzione d'onore _ Honorable mention

Case Gio.Co _ Abitazioni evolutive per Giovani Coppie



2009 _ Sodalitas Social Award

Attestato di Merito per la Responsabilità Sociale d'Impresa
Certificate of merit for the Social Responsibility Initiative

Coriandoline _ Le case amiche dei bambini e delle bambine



2014 _ European Responsible Housing Initiative

Inclusion in the European Golden Book of Social Housing

Coriandoline _ Le case amiche dei bambini e delle bambine



2024 e 2025 _ Premio Visionari d'Impresa

Per la visione innovativa, i risultati e la sostenibilità dimostrati



Quartieri Politeama e Le Corti_ Correggio (RE)





Quartiere *Coriandoline* – le case amiche dei bambini e delle bambine – Correggio (RE)



Carta dei Valori

Intendiamo lavorare per realizzare una città che sia luogo adatto al riconoscimento di sé come persona, dove ciascuno avverte di “abitare” davvero e la cui storia sia visibile anche nelle sue costruzioni, nelle strade, nei suoi spazi.

Una città capace di trarre dal suo tesoro cose nuove e antiche, per custodire ciò che il passato ha di prezioso e proiettarsi coraggiosamente verso un domani ormai alle porte.

Intendiamo lavorare per realizzare una città capace di riconciliare passato e futuro, rinsaldata da uno stabile patto intergenerazionale, innamorata della vita e del suo affascinante mistero e, perciò, attenta – con ogni intervento economico, sociale, edilizio, urbanistico, legislativo – ad accoglierla e a promuoverla con amore in ogni suo stadio e situazione, dal suo sorgere al suo tramontare.

Intendiamo lavorare per realizzare una città giovane e solidale.

“Giovane” nei suoi abitanti, per l’intraprendenza nel far fronte ai problemi nuovi della società, l’entusiasmo e l’iniziativa nella progettazione dell’avvenire.

“Solidale” perché in grado di rispondere, con l’apporto di tutti e senza inutili conflittualità, al disagio della disoccupazione, alla sfida incombente di un nuovo modello di sviluppo economico, al preoccupante diffondersi di forme antiche e nuove di povertà.

Intendiamo lavorare per realizzare una città dove ci siano spazi di silenzio. Ci vorrebbero tanti luoghi propizi al silenzio, alla riflessione, all’ascolto.

Una città che dia spazio alla dimensione contemplativa della vita, in maniera che, attraverso di essa, ci sia concesso di saperci inserire nella fretta della città per trasformarla.

Intendiamo lavorare per realizzare una città animata e vivificata dal dialogo, con strade, piazze, “agorà” dove la gente si trovi per capirsi e scambiarsi i doni intellettuali e morali di cui nessuno è privo; luoghi di scambio e di ascolto.

Intendiamo lavorare per realizzare una città dove le vie siano percorribili in tutti i sensi, cioè dove ci siano reti di relazioni che si coagulano in amicizie profonde e accoglienze; se saranno autentiche e profonde, sapranno raggiungere persone diverse per cultura, razza e confessioni religiose.

Una città che sia luogo di amicizia e di concordia.

Intendiamo lavorare per realizzare una città dove ci sia capacità di intercessione e di ospitalità.

Intendiamo lavorare per realizzare una città dove gli stranieri si incontrano e dove si trovi il modo di incontrare il mistero della vita in chi è estraneo; dove, di fronte a lui, non si abbia timore di porci le domande più serie sulla nostra identità.

Una città aperta all'incontro con ogni uomo, al dialogo rispettoso e sereno con ogni cultura.



LUOGHI • COMUNITÀ

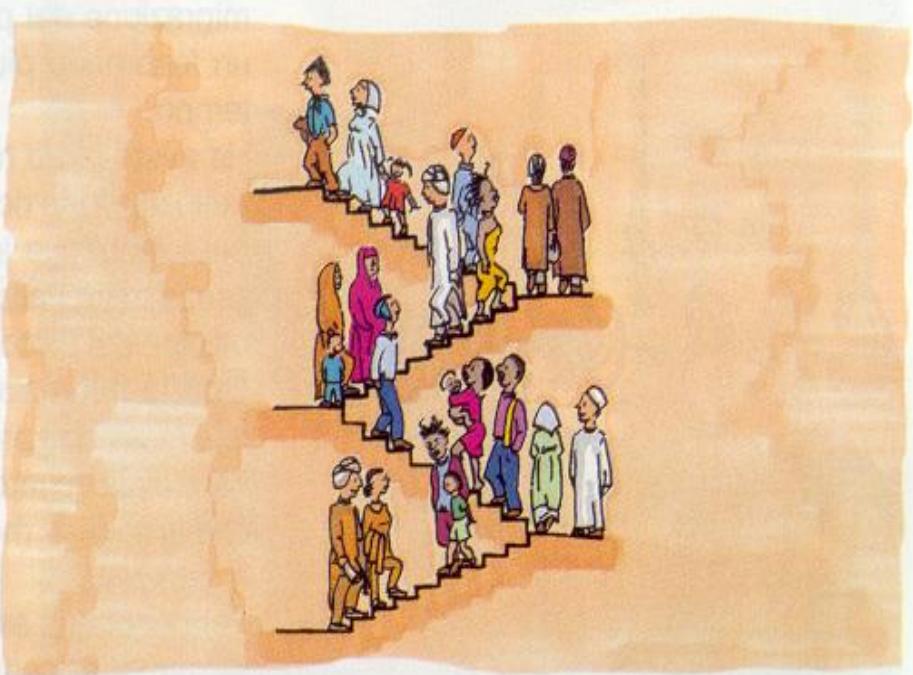
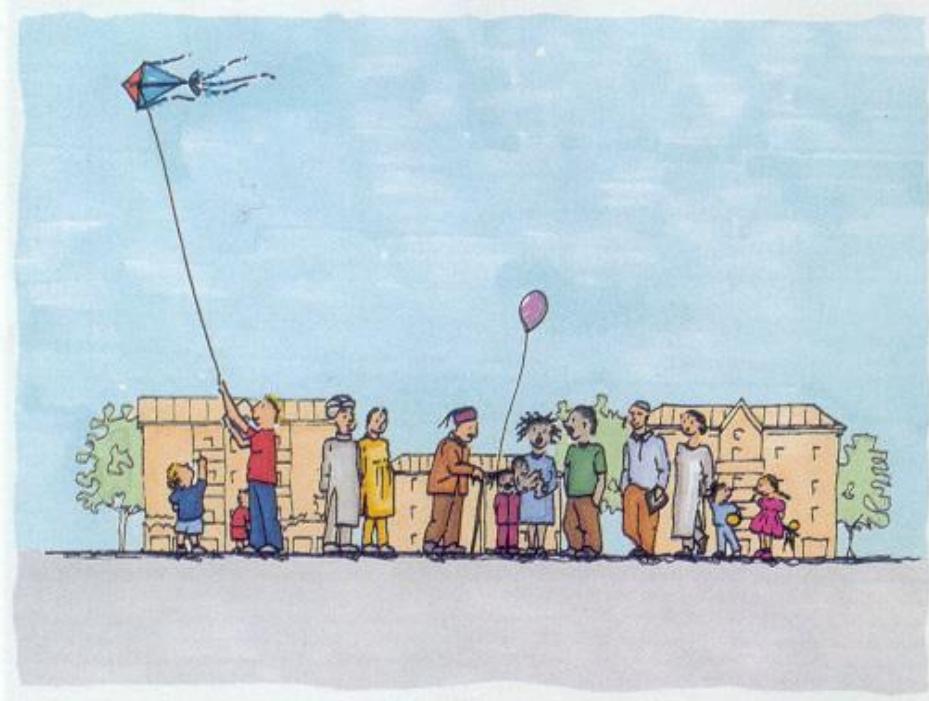


dati al 31/12/2024

- 5195 soci
- 2708 abitazioni assegnate in proprietà
- 83 abitazioni realizzate per l'affitto sociale
- 9 centri per l'infanzia realizzati
- 3 strutture sociali realizzate
- 1 appartamento in comodato gratuito alla fondazione "Dopo di noi"
- 11 dipendenti
- >35 mln patrimonio netto intergenerazionale (euro)

CAS'-6-MAI

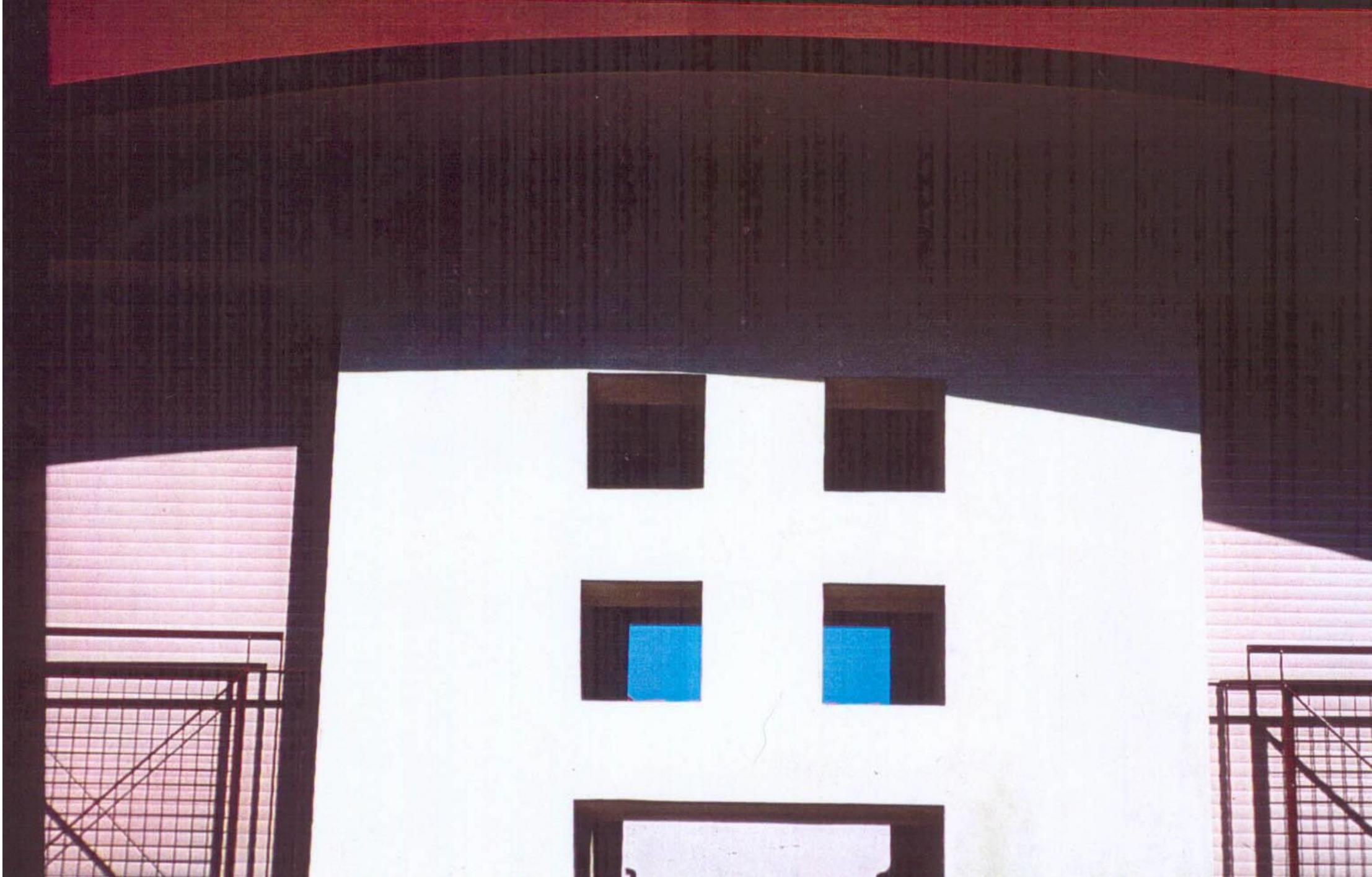
CASE O MAI?



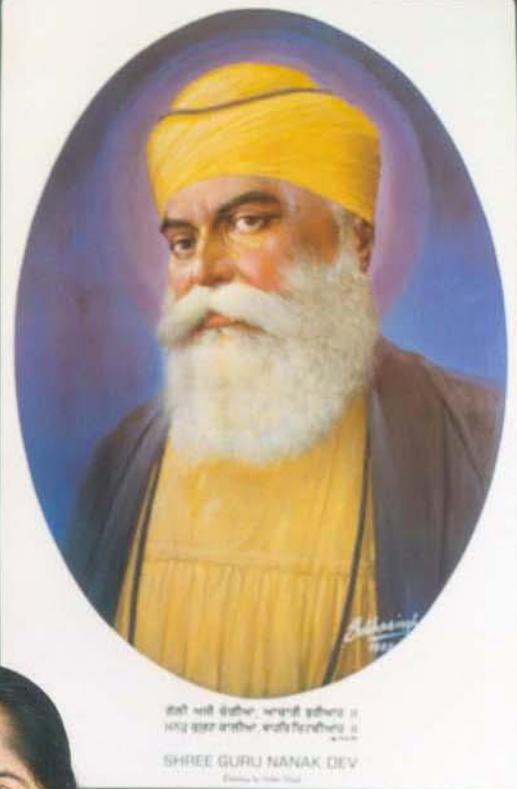
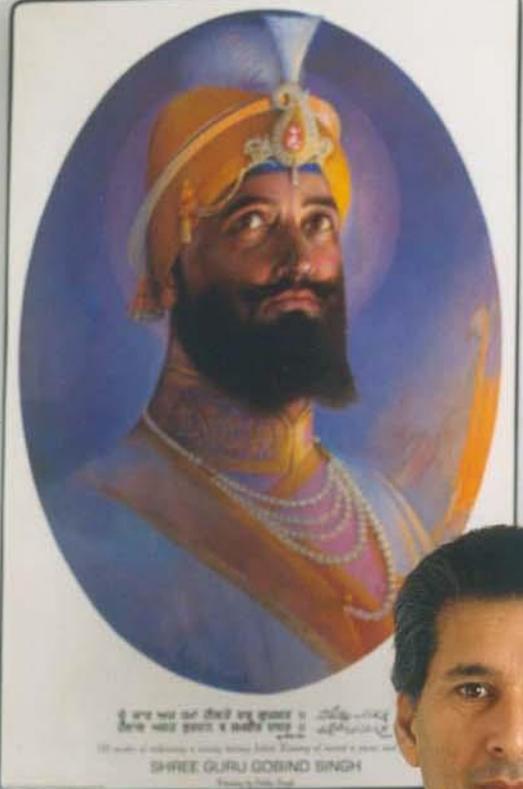






















AMICI MIEI

Abitazioni protette per famiglie anziane

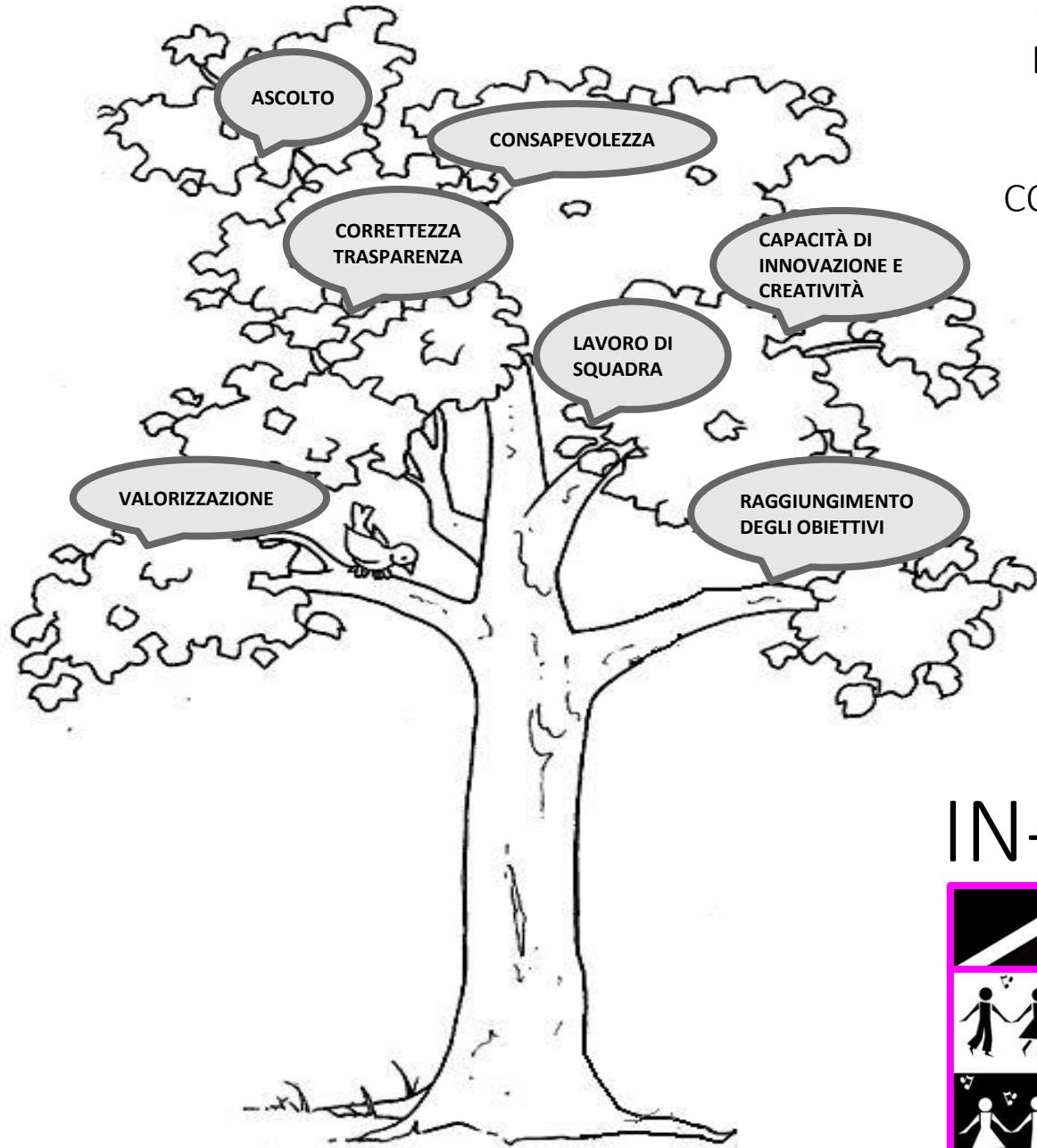
- visita alle esperienze già realizzate nel Nord Europa
- studio dei diversi modelli





Silvana Mattioli
Gruppo Cohousing Rubiera

CO-HOUSING
Abitare collaborativo
di comunità



CENTRALITA' DEI RAPPORTI SOCIALI
DI INTERSCAMBIO GENERAZIONALE

RELAZIONI TRA LE PERSONE
COME CURA E ACCOMPAGNAMENTO
DI VULNERABILITÀ E FRAGILITÀ

Abitare come bene comune
Anziani, giovani e altri nuclei

Progettazione partecipata
Tecnologia digitale

Apertura e scambio
col territorio e la comunità
Partnership pubblico-privato

IN-SEM Laboratorio di Co-Community
Reggio Emilia





abitazioni
EVOLUTIVE
PER GIOVANI
COPPIE



_ scarsa disponibilità economica

_ corta carriera lavorativa



_ molta distanza tra disponibilità economica e desideri
espressi in termini di qualità abitativa

- _ insoddisfazione per le tipologie consuete
- _ voglia di novità e soprattutto di personalizzazione



- _ bisogno insoddisfatto di dare forma ai desideri



"Il giovane desidera una cella da monaco... con un angolo per guardare le stelle"

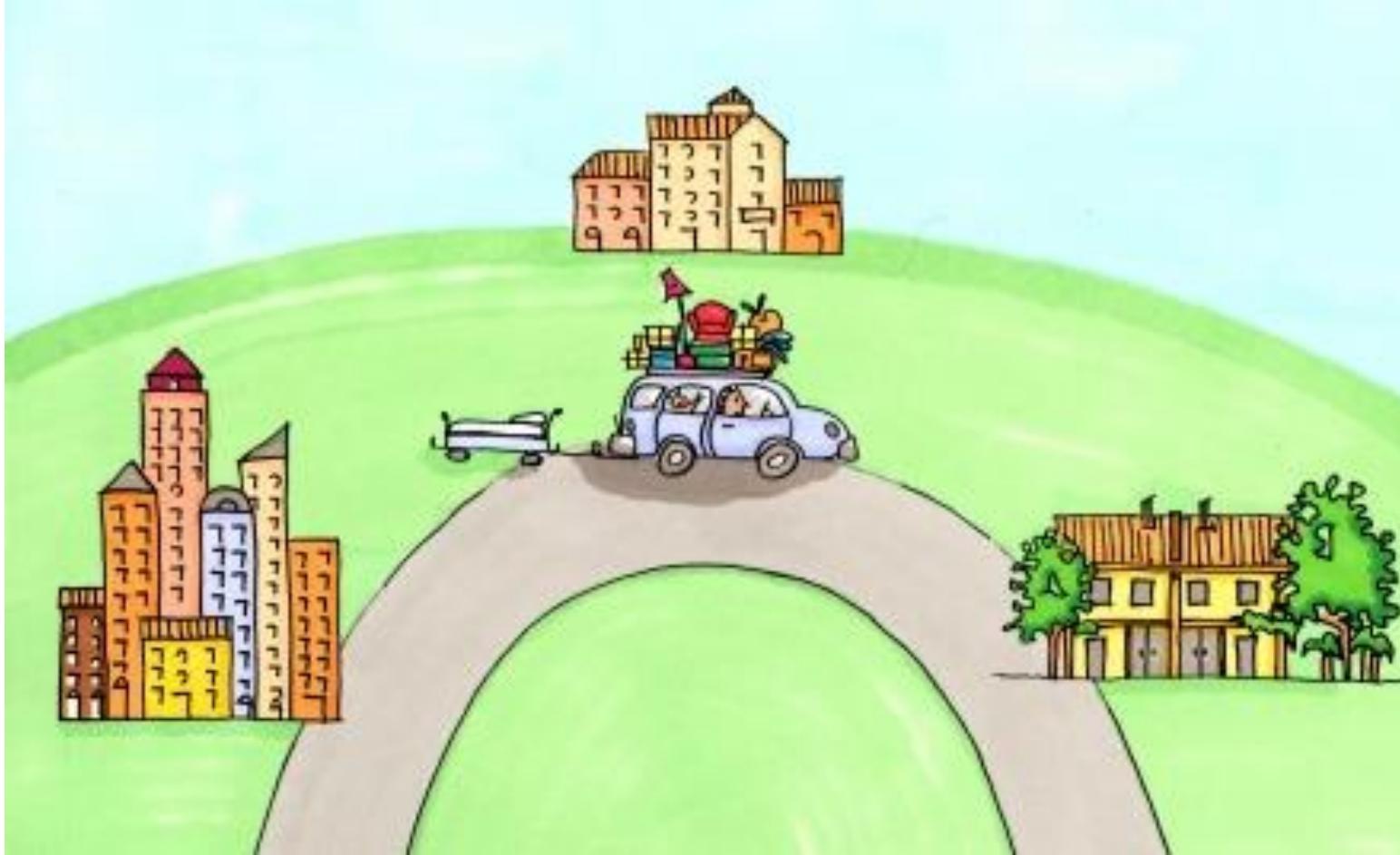
Le Corbusier

_ inizio: necessità di meno spazio e poca disponibilità economica



_ nel tempo: - evoluzione famiglia (figli, genitori, anziani...)
- aumento disponibilità economica

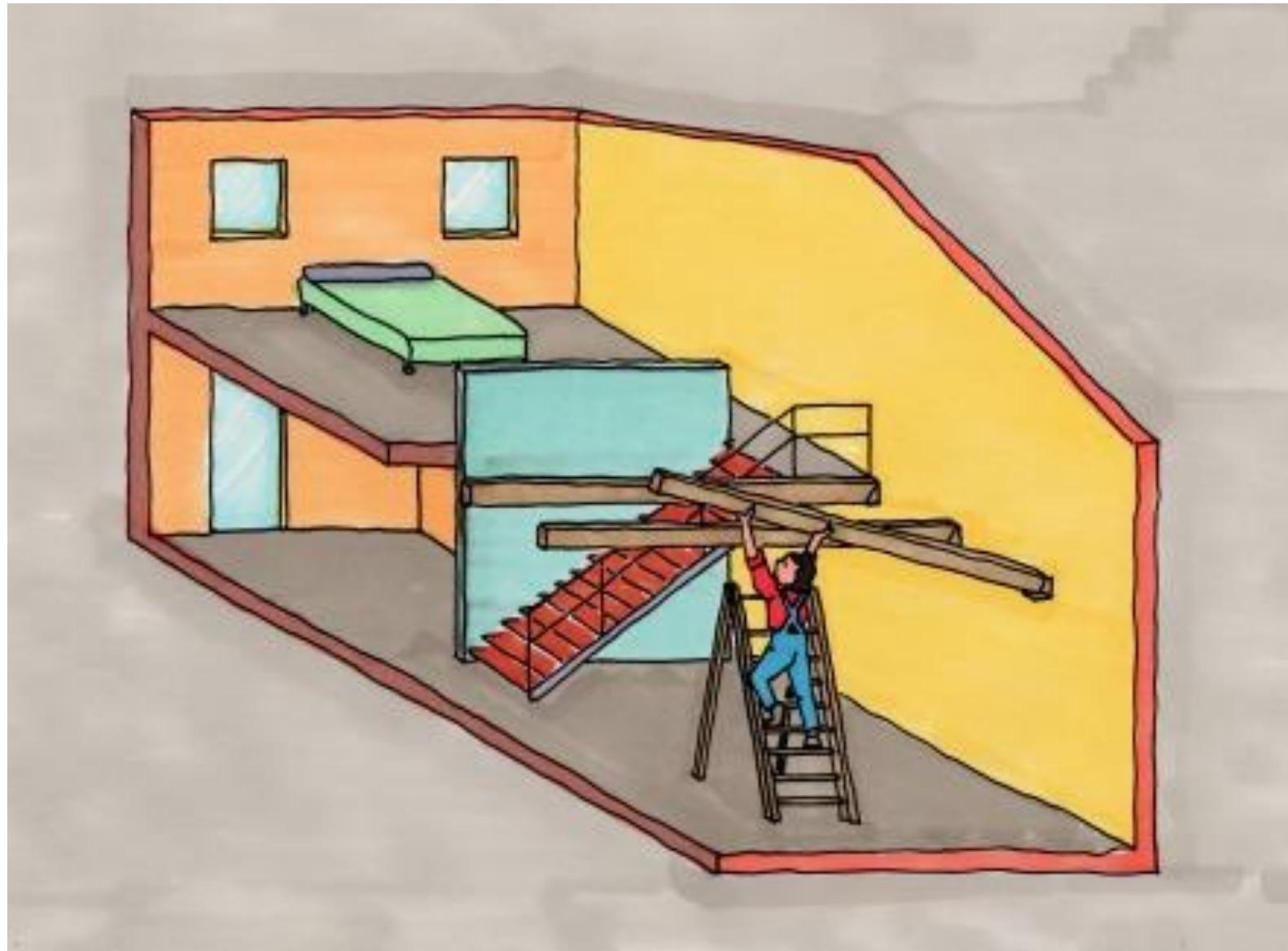
_ evitare il *Nomadismo Urbano*, che



"l'abitante della città moderna sia un nomade che si sposta da un luogo all'altro
senza partecipare all'evoluzione del suo ambiente"

Habracken



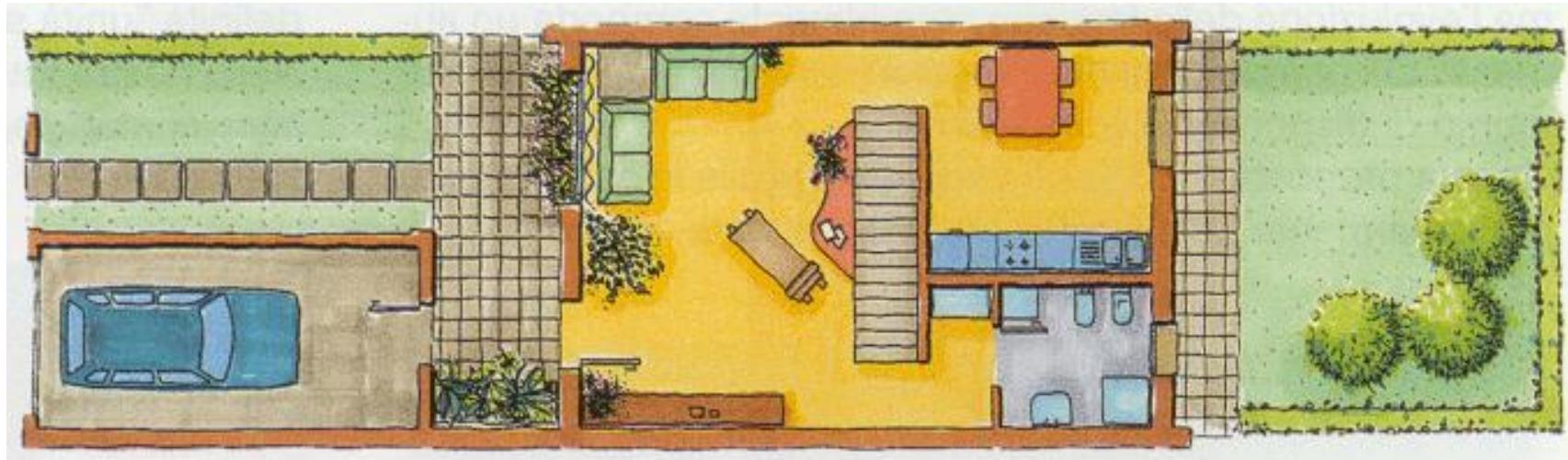


Casa Gio.Co : una casa piccola all'inizio, allargabile in seguito (evoluzione)

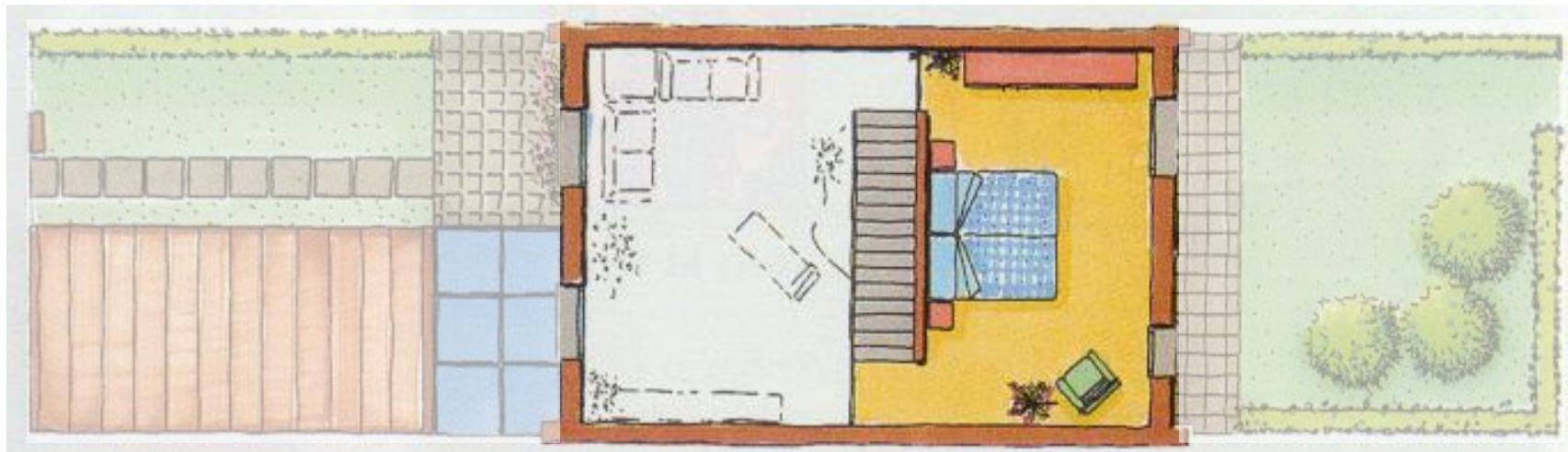


Casa Gio.Co : una casa indipendente unifamiliare, a schiera

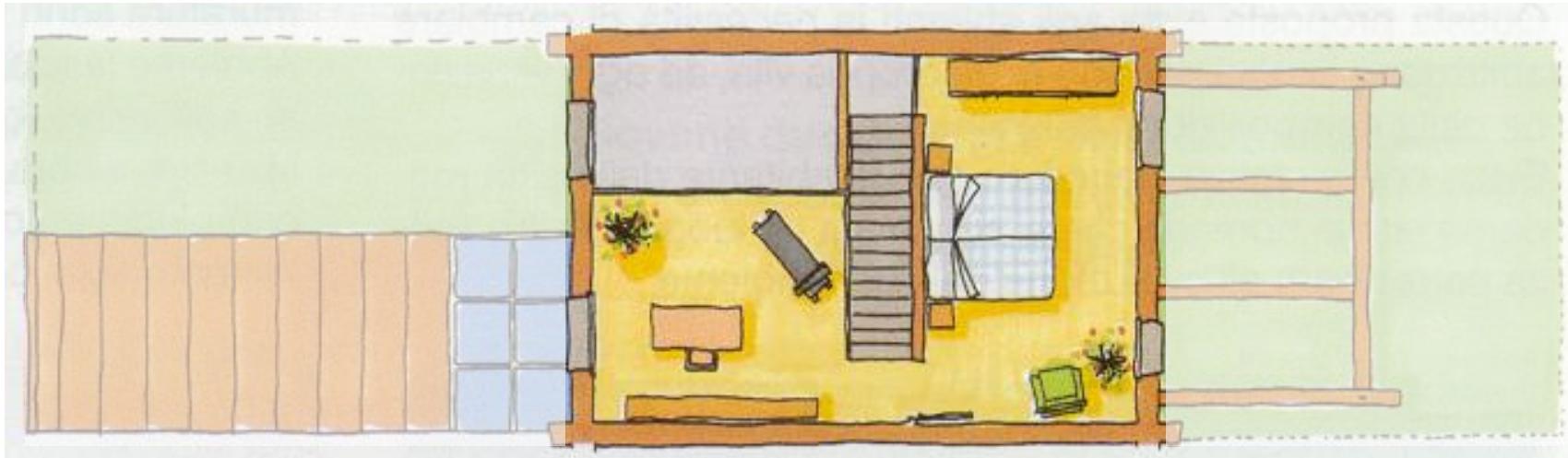
Piano TERRA versione Base



Piano PRIMO versione Base



Piano PRIMO versione Parzialmente Evoluta



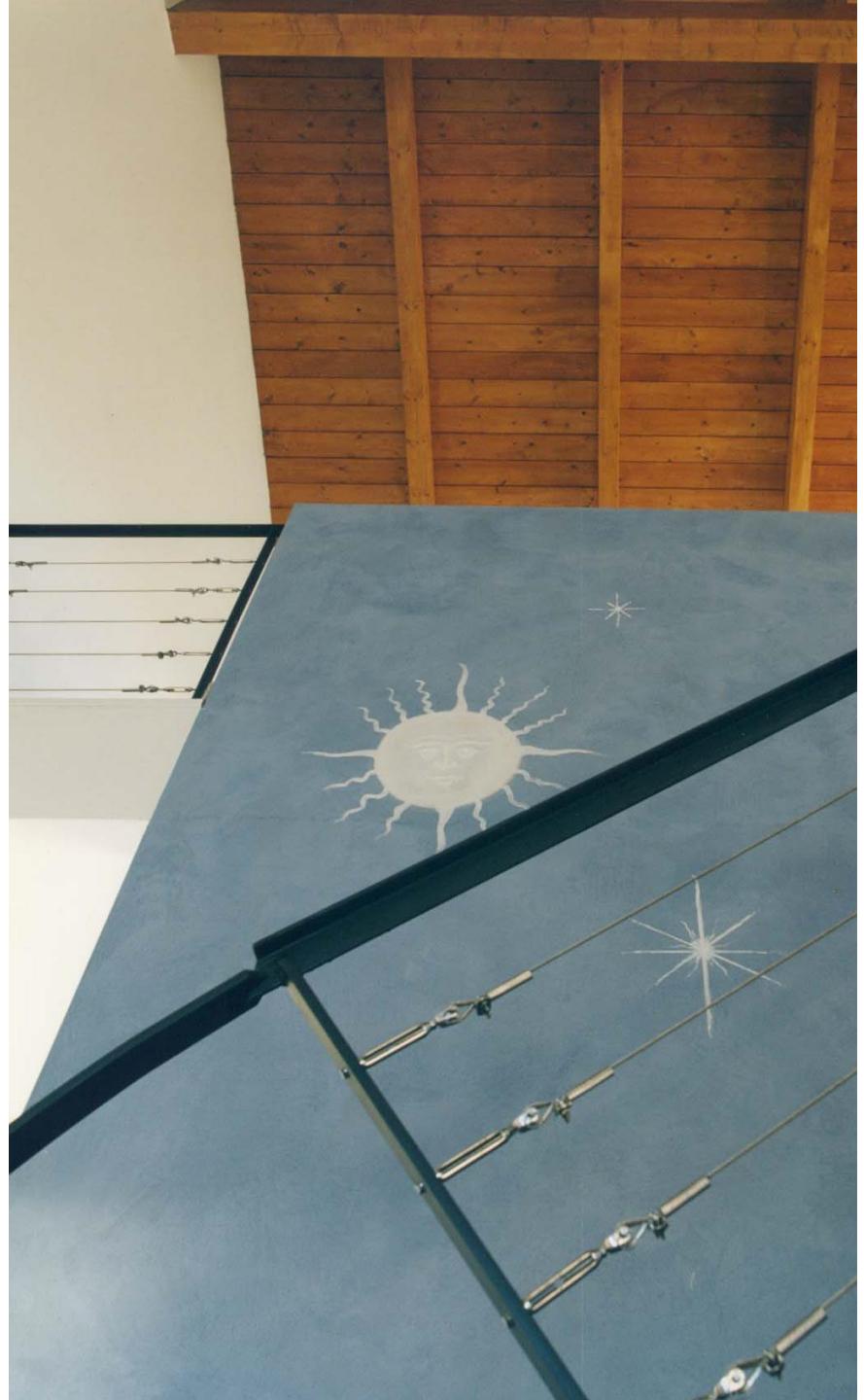
Piano PRIMO versione completamente EVOLUTA



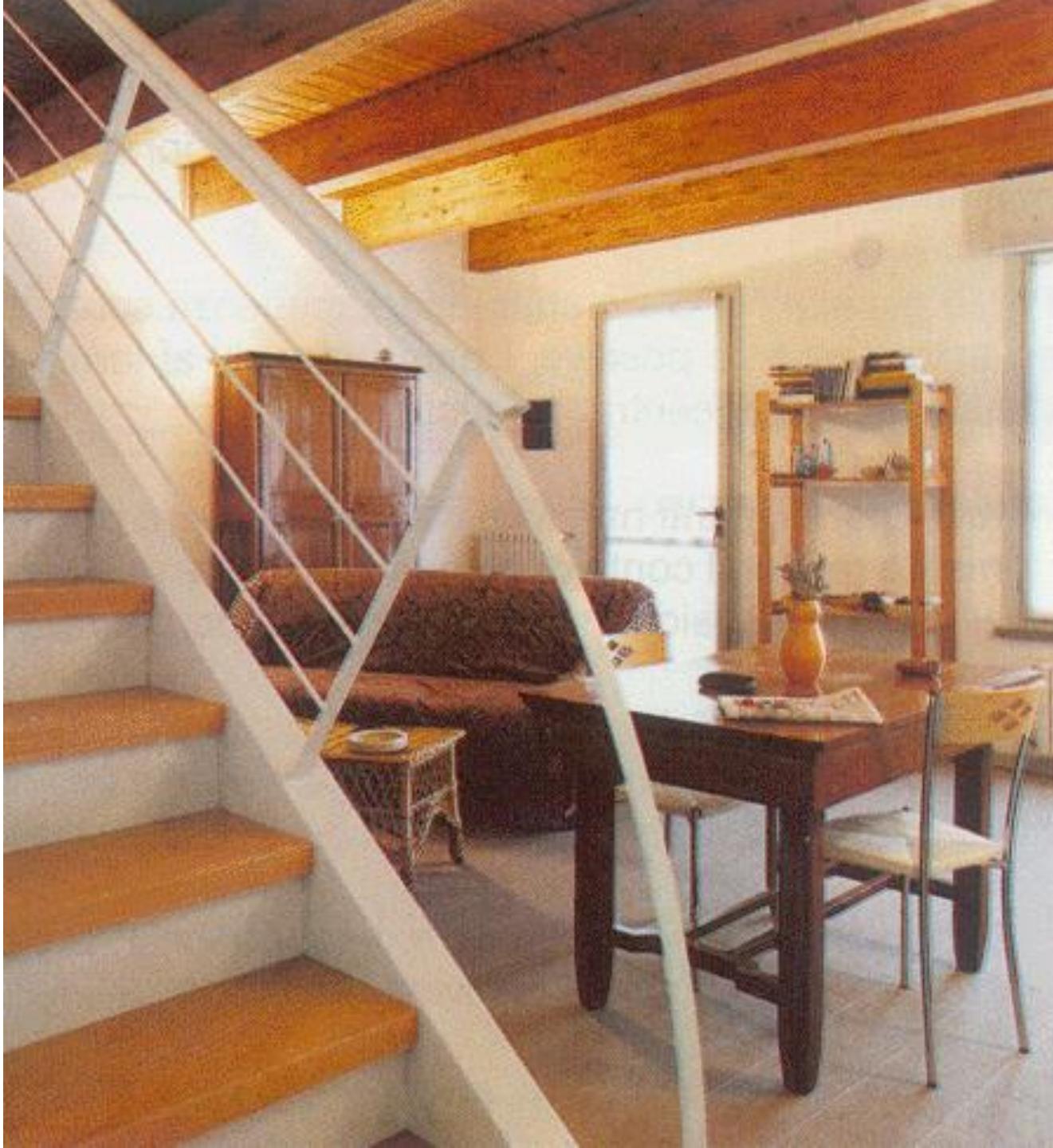
























Historia de Lamizzo Bonus et felix Rex

C'era una volta un Re.

Si chiamava Lamizzo, appartenente alla stirpe Longobarda, ed era un uomo giusto? - Domanderete Voi. - Si; egli tanto è successo durante i secoli: non spesso, ma qualche Re antico, nato, o di passaggio nella nostra bella pianura, si è abituato a ragionare con la pancia prima che con la testa e si sa che quando la pancia è piena di cose buone, dai tortelli ai salami, dai prosciutti al formaggio, dall'aceto Battambio al Lambrusco, risulta facile avere anche l'anima buona.

Re Lamizzo, nato nel V secolo, quando queste terre erano tomate selvagge e non restavano che poche tracce della Cetariazione Romana, decise di costruirsi un castello tra la Via Emilia e San Martino in Rio.

Lamizzo, per colpa della età (il tempo, stranamente, passava senza misericordia per i Re come per i contadini) e della fatica di vivere sempre guerreggiando, cercava il luogo adatto dove fermarsi ed esercitare il mestiere di Re pacifico. Oltre all'aria, all'acqua, ai boschi, gli piacquero anche gli abitanti di questa contrada, contadini, taglialegna, pescatori, cacciatori e allevatori di quei maiali semiselvatici la cui carne, opportunamente trattata, era una delle ultime sotterfuzioni che l'auguravo Re poteva ancora permettersi.

In attesa che gli costruissero il castello, Re Lamizzo si stabilì in una casa di contadini e prese a esercitare le sue regali funzioni sull'aria, seduto su una sedia di paglia, circondato dai suoi generali e dai contadini, oltre che da una infinità di galline, anatre, oche e maiali che qui abitavano da prima. Dovette essere proprio la vicinanza degli animali, con i loro odori, i loro richiami, e la loro totale innocenza a influenzare il Re durante le udienze quando, supremo custode delle leggi, si trasformava in Giudice. La gente, sia i Longobardi, sia coloro che abitarono già da prima quelle terre, figli di Celti, di Etruschi, di Romani e di

un'altra delle tante genti che erano passate o si erano fermate nella Pianura, tutti scoprirono che Lamizzo, tra tutti i Re, era il più giusto e il più buono. Era anche il più felice: sempre sorridente, prendeva in braccio i bambini e, nonostante l'età avanzata (si diceva che avesse compiuto i novanta anni), cavava con le fantesche. E siccome ogni volta che appariva in pubblico egli tenava in mano una piccola scatola d'argento tutta bucherellata, e da dove usava un impercettibile zampettino, ben presto si sparse la voce che il recipiente contenesse una coppia di insetti della Felicità, una coccinella magica tanto rara che giusto soltanto un Re avrebbe potuto permettersene un paio di esemplari.

Comunque sia, all'età di 99 anni, 9 mesi e 9 giorni, alla nona ora di una giornata pirosa, Re Lamizzo morì, seppure con il sorriso sulle labbra. Fu sepolto con tutti gli onori non lontano dal vasto perimetro dove avrebbe dovuto sorgere il suo castello.

Il nuovo Re, che era un lontano cugino di Lamizzo e non ne aveva ereditato il segno della Giustizia e neppure il sorriso, decise che quello era un luogo troppo fuori mano per costruirvi una reggia. Meglio stabilirsi in una delle grandi città della Longobardia occidentale, Parma o Milano, e lasciar perdere quella terra buona per i maiali e le zane. Spariti Re e contadini, i contadini del luogo riempirono di terra i fossati che avrebbero dovuto ospitare le fondazioni del castello, e seminarono il campo. Il diajio si dimenticò di Re Lamizzo, anche se seguirono a chiamare quel luogo con una parola che ricordava il suo nome e la sua grandezza: LEMIZZONE.

Nascosta nella fertile terra Padana resta anche la febbre d'oro che un tempo ornava il mantello del Re. E resta, seppure consumata dall'umidità e un poco ammucchiata, la scatolina d'argento che custodiva la coccinella della Felicità. Il magico animaletto ha trovato qui l'ambiente più favorevole, si è moltiplicato e respira tra l'erba del campo di Lamizzo. Come distinguere la coccinella della felicità dagli altri insetti simili? Impossibile, eppure per la sua caratteristica principale che consiste nell'assomigli l'aspetto delle comuni coccinelle. Ma basta starle vicino e anche solo guardarla, e l'insetto della felicità parve l'incantissimo di indipingere la Vita con i colori più belli, come ben sapeva Lamizzo, l'unico Re contento.



a volte le idee

conquistano

il mondo...



*t h e
w o r l d h a b i t a t
Awards
2002*

This is to certify that

First-time Homes for Young Couples

Italy

was selected as a finalist for the
World Habitat Award 2002

WORLD HABITAT AWARDS 2002

premio mondiale dell'abitare

MENZIONE DI ONORE

ANDRIA cooperativa di Abitanti
Case per Giovani Coppie



GIOVANI (e non solo...) e CASA, OGGI...

Italiani: _ Ipsos Housing Monitor 2025

- 76% aspira a comprare una casa propria
- 59% ritiene difficile sentirsi sicuri nella vita senza una proprietà immobiliare
- 65% degli affittuari desidera una casa in proprietà
- 53% ritiene di non potersela mai permettere
- 68% ritiene che i giovani si troveranno di fronte a difficoltà considerevoli nella ricerca di una casa

Giovani in Italia:

- 40% dei giovani tra i 25 e i 34 anni vive coi genitori _ Istat
- 70% degli under 35 ritiene che per la loro generazione sia più difficile l'accesso alla casa rispetto ai propri genitori
_ Ipsos Housing Monitor 2025
- 78% desidera acquistare una casa in proprietà
_ Rapporto Giovani 2023 - edizioni Il Mulino



GIOVANI (e non solo...) e CASA, OGGI...

Italiani: _ Censis 2023

- 83,2% essere proprietario di una abitazione offre sicurezza e stabilità
- 78,4% la mia casa esprime la mia identità/personalità
- 69,1% la casa è un investimento sempre sicuro
- 50% non venderei mai la mia casa,
perché deve rimanere in eredità ai miei figli/nipoti
(solo proprietari)

...la casa è voluta!





“I giovani non si sentono al loro posto se non percepiscono che quel posto può cambiare con loro”

Prof. Alessandro Rosina

Docente di Demografia – Univ. Cattolica
Rapporto Giovani 2025 _ Edizioni Il Mulino

“Servirebbe un insperato sussulto di giovanile dignità e indignazione...
Occorre provare a immaginare un abitare post-capitalista...
Servono visioni alternative capaci di rimettere al centro
un’ecologia dell’abitare, la cura dei legami,
il diritto a restare nei luoghi dove si è nati o si studia”

Prof.ssa Elena Granata

Docente di Urbanistica - Polimi, Vicepresidente Scuola di Economia Civile

è.volut>

la casa che cresce con te





versione BASE



Piano terra



Piano primo



Sezione

Evoluzione 1



Evoluzione 2



Evoluzione 3



Piano terra



Piano primo



Sezione







ACCESSIBILITA' ECONOMICA

COSTO ABITAZIONE BASE	240.000 €
CONTRIBUTO REGIONALE	50.000 €
MUTUO (ca. 65%)	160.000 €
RISORSE ACQUIRENTE	30.000 €
RATA MUTUO 30 ANNI	ca. 650 €/mese

IMMAGINIAMO (CONCRETAMENTE) UN PIANO...

GIOVANI (e non solo) FAMIGLIE COINVOLTE	100/200	10.000
CONTRIBUTO A FONDO PERDUTO A FAMIGLIA	50.000 €	50.000 €
RISORSE PUBBLICHE NECESSARIE	5/10.000.000 €	500.000.000 €
RISORSE PRIVATE AGGIUNTIVE	19/38.000.000 €	1.900.000.000 €
IVA VERSATA	960.000/1.920.000 €	96.000.000 €

Formula magica affinchè questi progetti si realizzino:

Condivisione e Partecipazione

- delle comunità
- dell'Amministrazione Regionale
 - supervisione e controllo generale dei progetti
 - CONTRIBUTI A FONDO PERDUTO e/o in conto interessi/capitale
per l'acquisto della casa da parte di giovani coppie e altri nuclei familiari
 - BANDO per GIOVANI COPPIE e altri nuclei (compresi i SENIOR)
 - BANDO specifico per il CO-HOUSING
- delle Amministrazioni Comunali
 - coordinamento dei progetti col territorio
 - agevolazioni su oneri urbanistici (es. zero oneri), fiscali (es. zero IMU), N.T.A.
 - messa a disposizione di AREE/EDIFICI A VALORE ZERO (o compatibile)
e coordinamento dei bandi di assegnazione delle stesse coi Bandi Regionali
 - contributi a fondo perduto e/o in conto interessi/capitale
- di operatori qualificati
le COOPERATIVE DI ABITANTI – operatori dell'economia sociale –
garantiscono competenze e qualità progettuale,
trasparenza e correttezza dei costi e della gestione,
accompagnamento e servizi in sinergia con coop. sociali e terzo settore



“Ogni società ha sempre bisogno dei giovani.

Se possibile ancor di più oggi che la durata della vita è cresciuta e gli equilibri demografici si sono spostati verso l'età più avanzata. Questa nuova condizione impone di predisporre nei confronti degli anziani – parte preziosa della società – maggiori cure e attenzioni.

Occorre, al tempo stesso, investire molto sui giovani.

Diamo loro fiducia, anche per evitare l'esodo verso l'estero.

Diamo loro occasioni di lavoro correttamente retribuito.

Favoriamo il formarsi di nuove famiglie.

Fornire sostegno alle famiglie vuol dire fare in modo che possano realizzare i loro progetti di vita.

E che i loro valori – il dialogo, il dono di sé, l'aiuto reciproco – si diffondano nell'intera società rafforzandone il senso civico”

Sergio Mattarella - Presidente della Repubblica Italiana
Discorso di fine anno 2019



...quando si arriva al futuro

il nostro compito

non è di prevederlo

ma piuttosto di...

CONSENTIRE CHE ACCADA!



www.andria.it