



# **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](http://www.andria.it)



# COOPERATIVA DI ABITAZIONE

1975

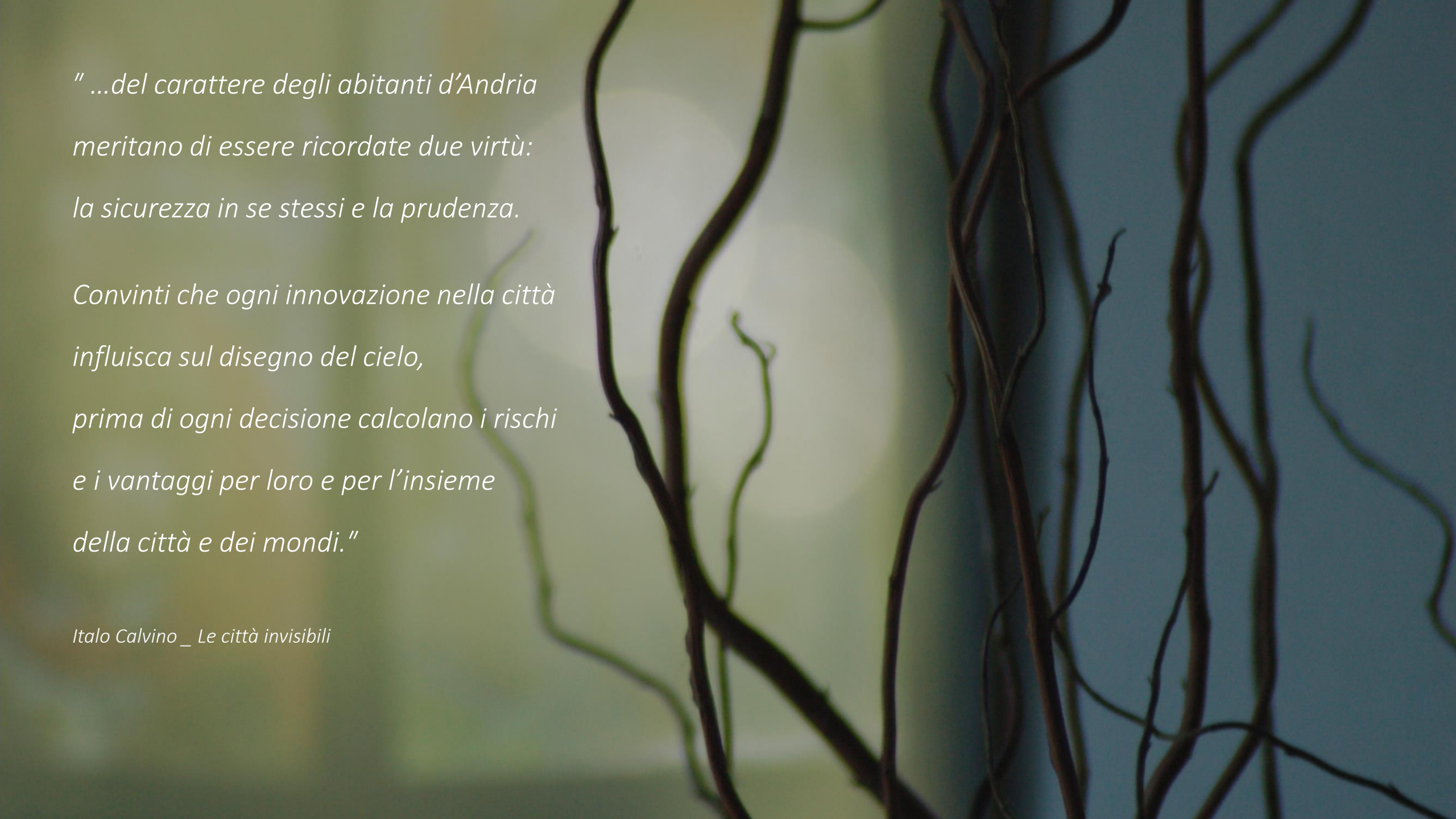




COOPERATIVA DI ABITANTI

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 avverta 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 imminente 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.

ANDRIA  
Cooperativa di abitanti



LUOGHI  COMUNITÀ



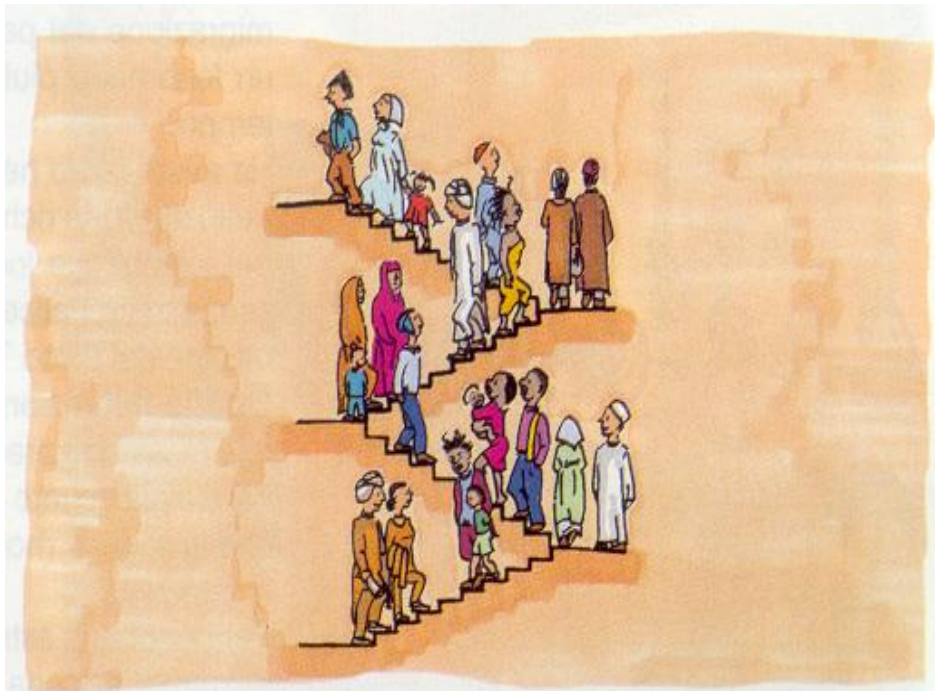
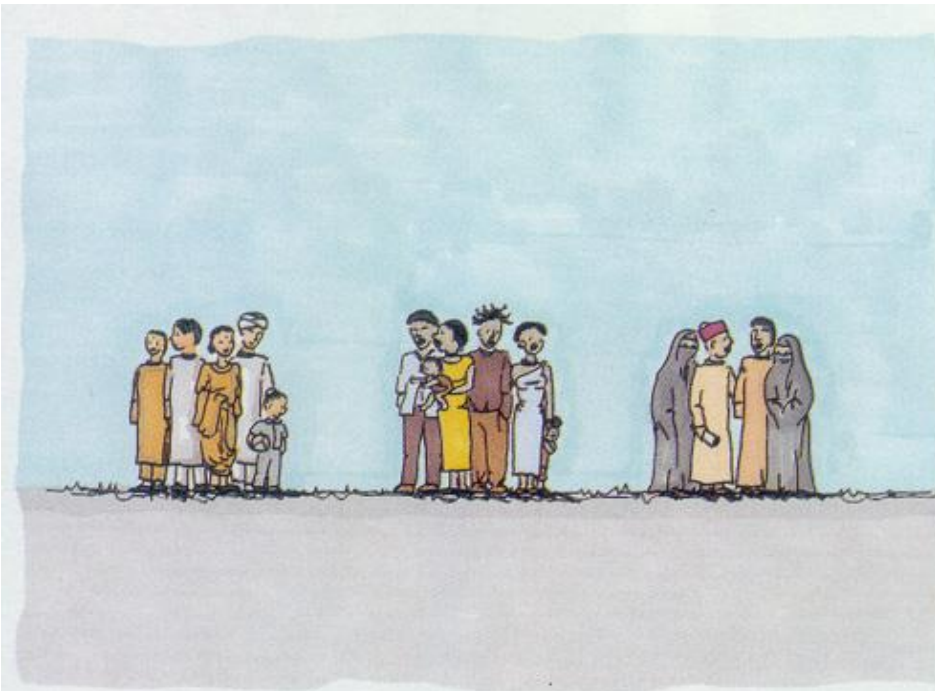
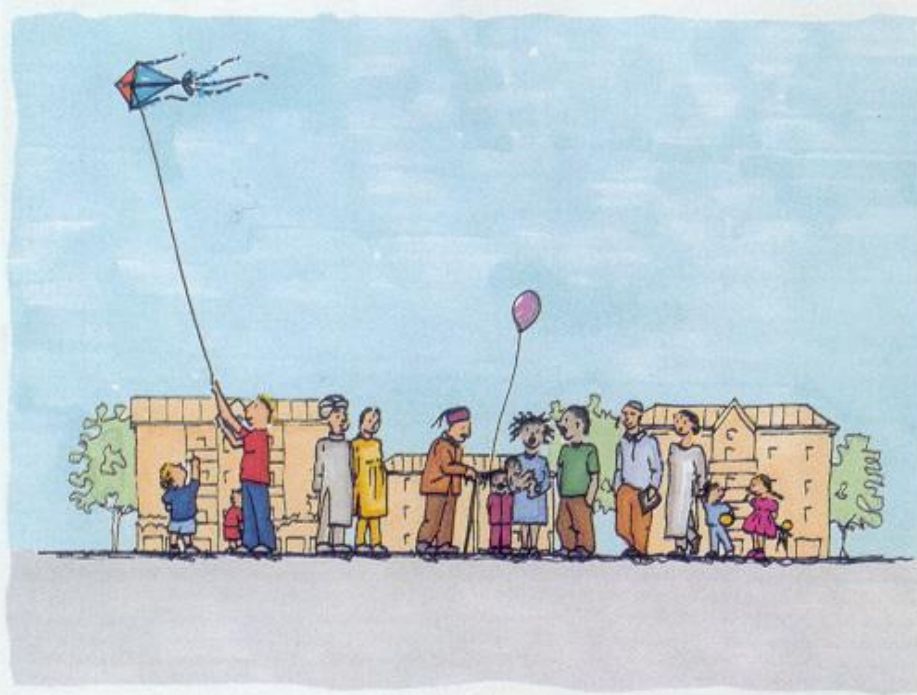
dati al 31/12/2024

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'-@-MAi

CASE 0 MAI?







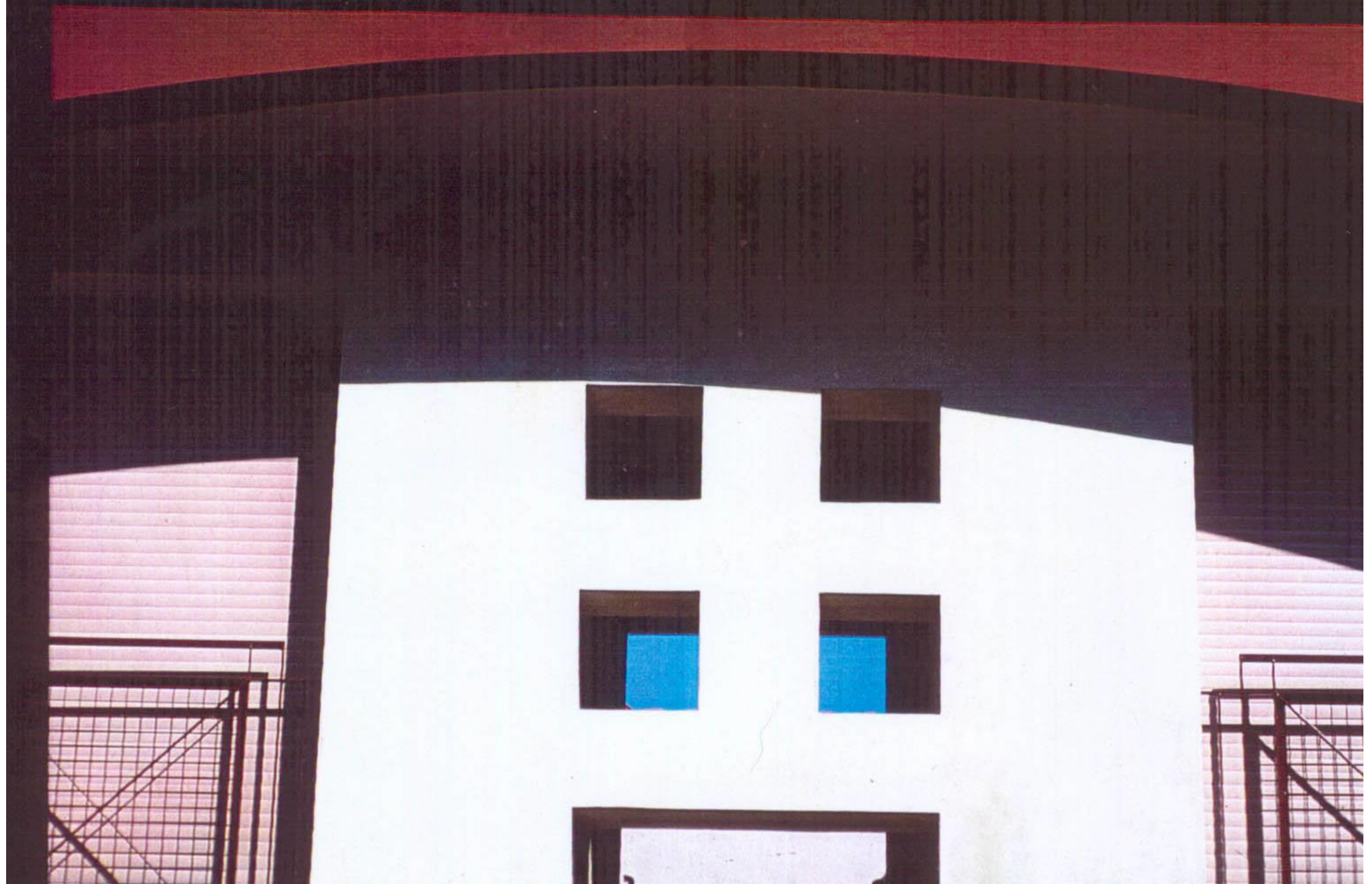




















ਪ੍ਰਭ ਕਾ ਮਿਮਰਨ  
ੴ ਸਭ ਤੇ ਉਚਾ























# AMICI MIEI

Abitazioni protette per famiglie anziane

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





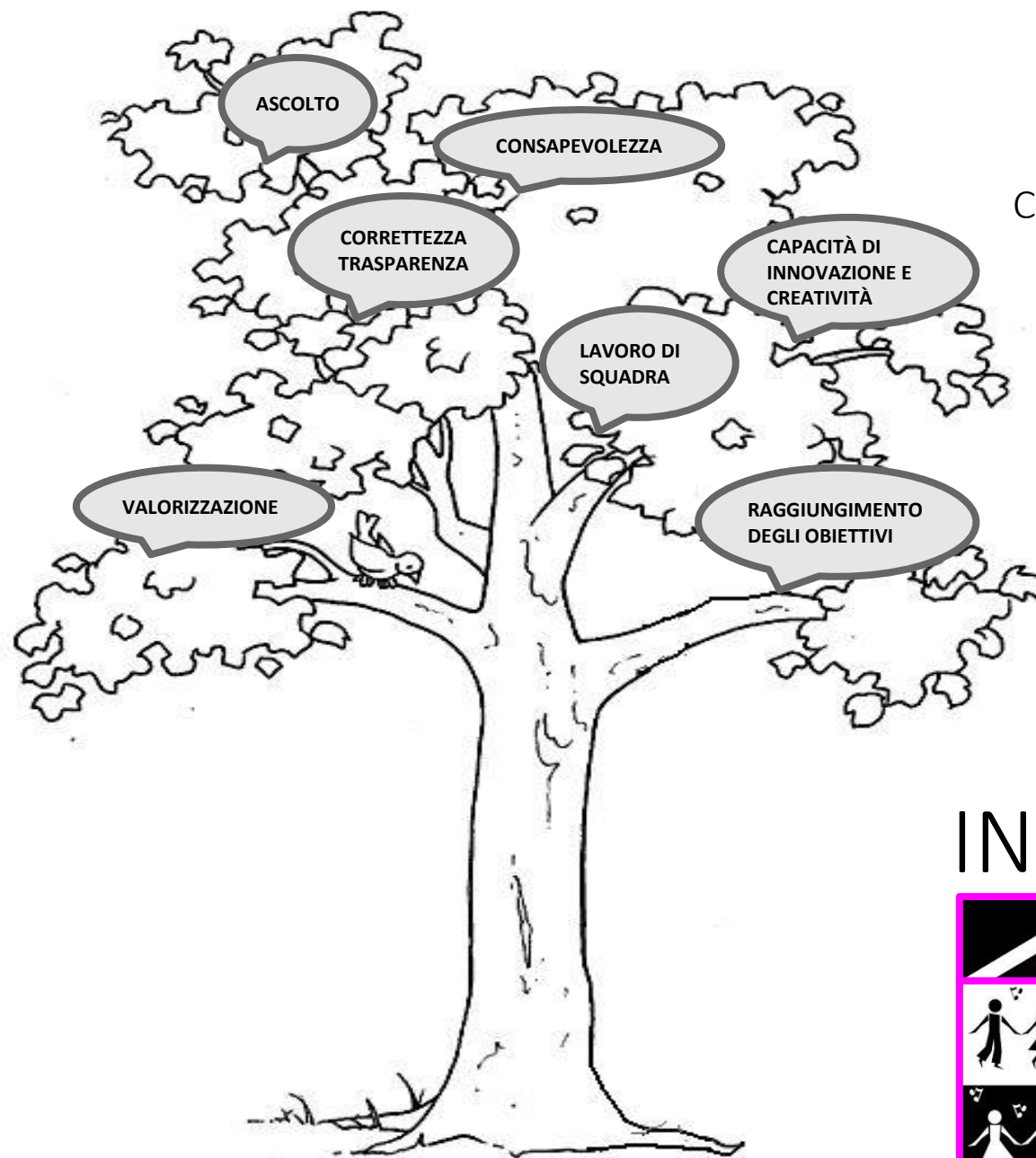


Silvana Mattioli  
Gruppo Cohousing Rubiera

## CO-HOUSING

Abitare collaborativo  
di comunità





CENTRALITA' DEI RAPPORTI SOCIALI  
DI INTERSCAMBIO GENERAZIONALE

RELAZIONI TRA LE PERSONE  
COME CURA E ACCOMPAGNAMENTO  
DI VULNERABILITA' E FRAGILITA

Abitare come bene comune

Anziani, giovani e altri nuclei

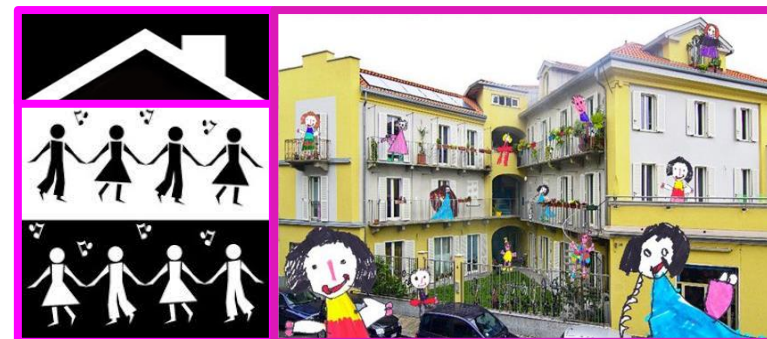
Progettazione partecipata

Tecnologia digitale

Apertura e scambio  
col territorio e la comunità

Partnership pubblico-privato

**IN-SEM** Laboratorio di Co-Community  
Reggio Emilia











\_ 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



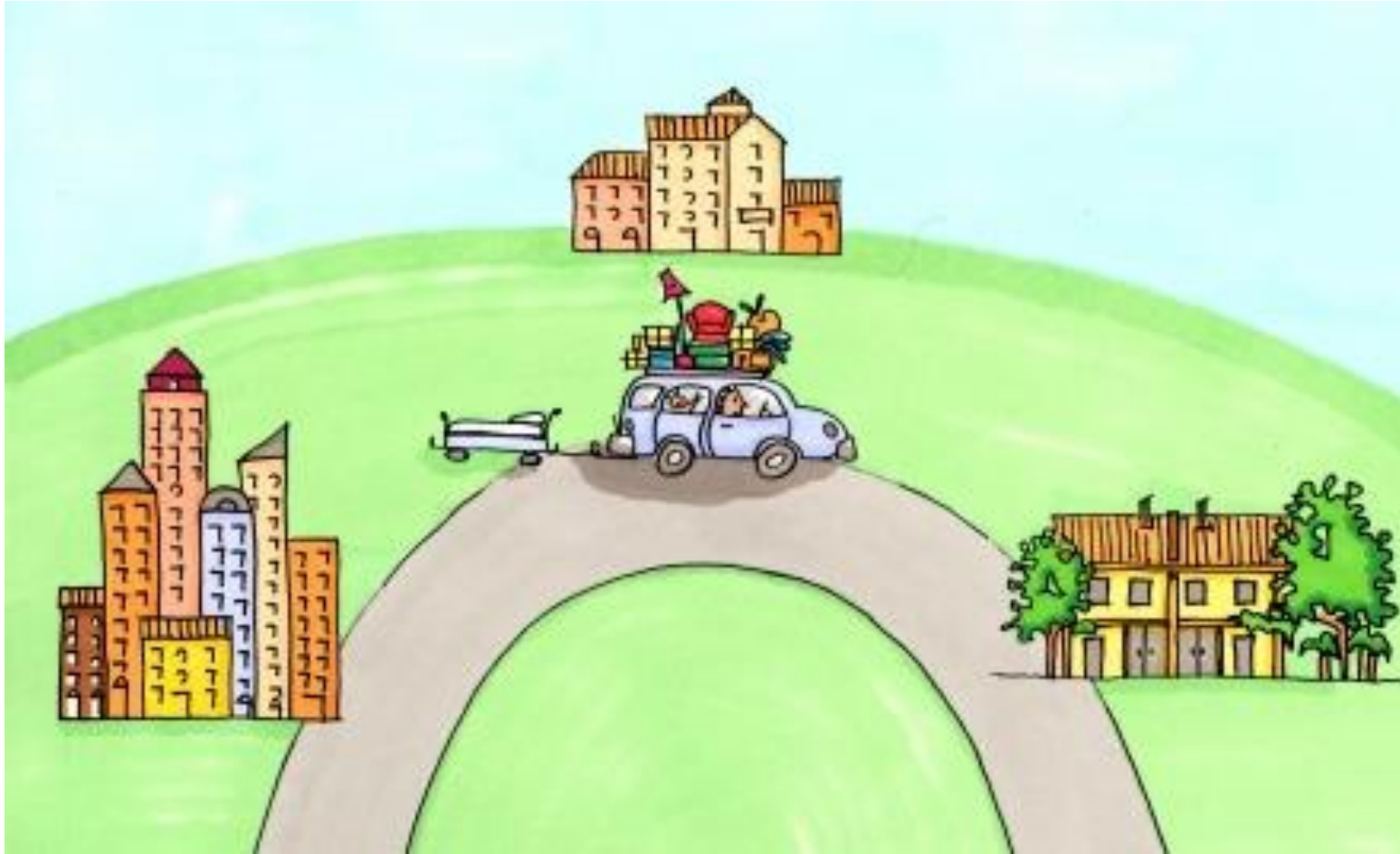
\_ inizio: necessità di meno spazio e poca disponibilità economica



\_ 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







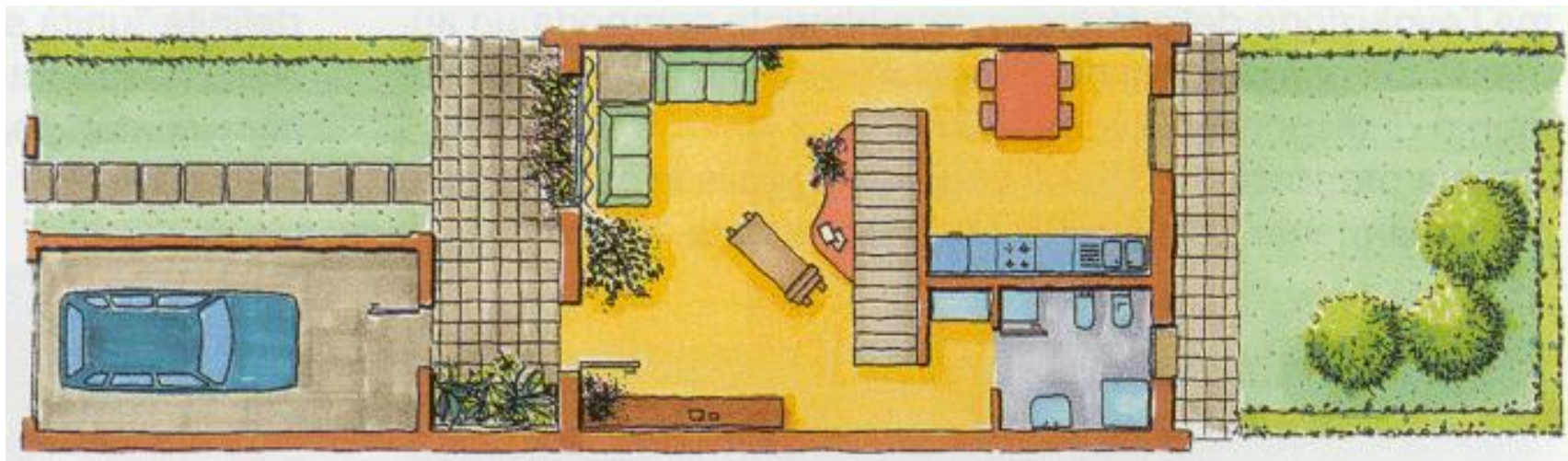
Casa Gio.Co : una casa piccola all'inizio, allargabile in seguito (evoluzione)



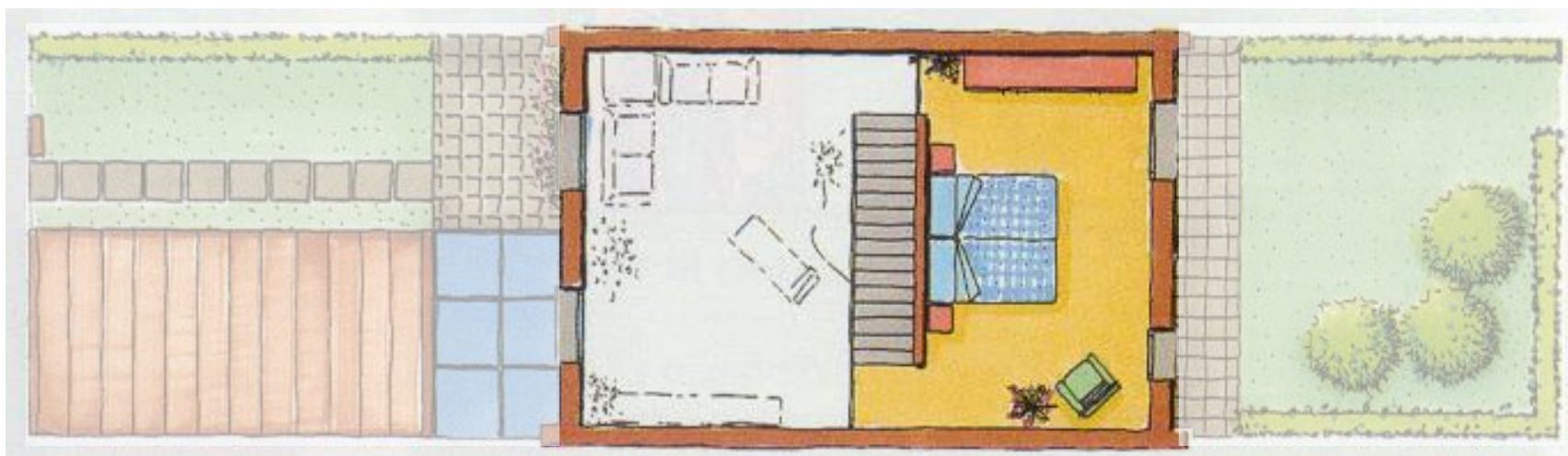


Casa Gio.Co : una casa indipendente unifamiliare, a schiera

Piano TERRA versione Base

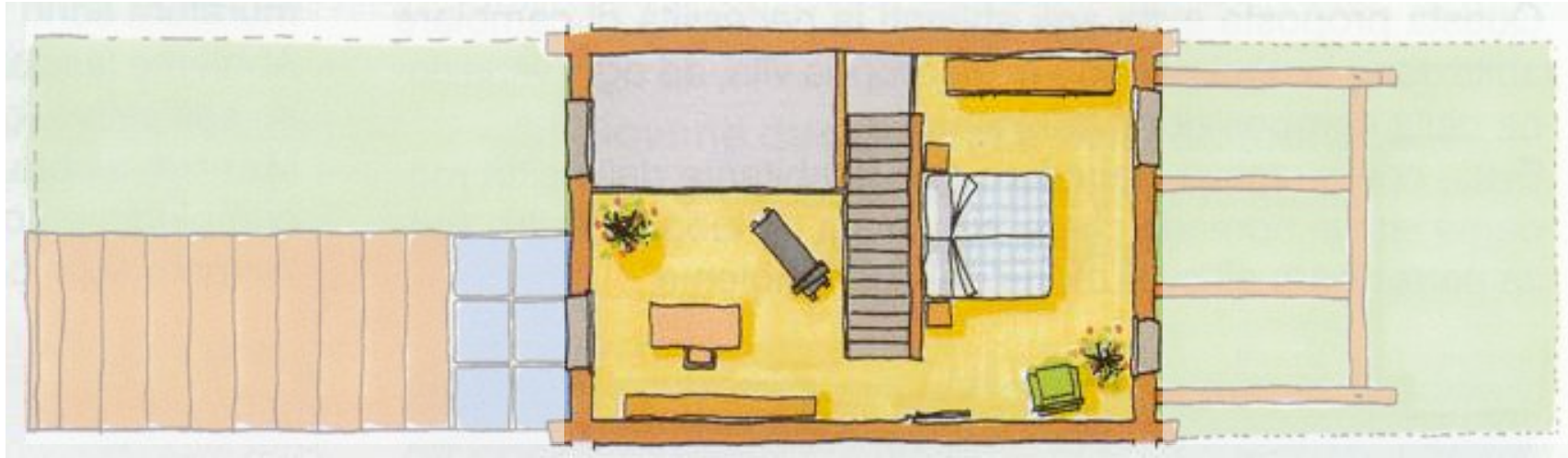


Piano PRIMO versione Base





Piano PRIMO versione Parzialmente Evoluta



Piano PRIMO versione completamente EVOLUTA













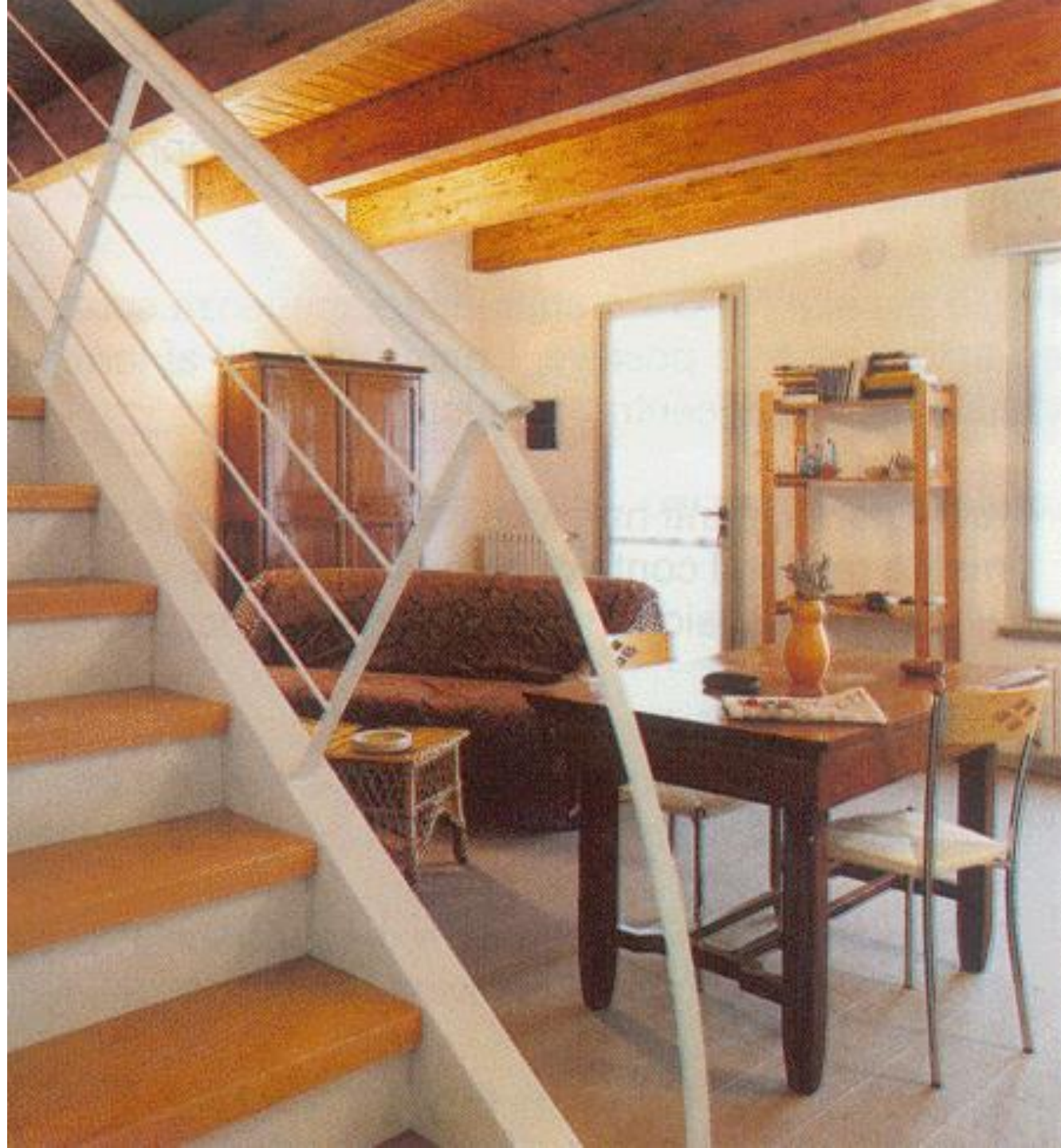






























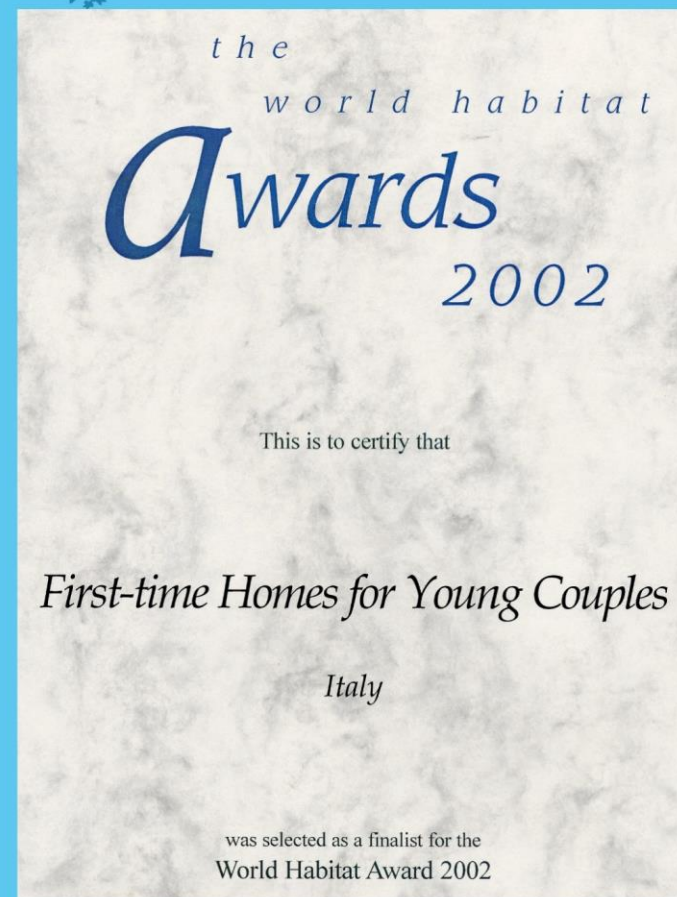








*a volte le idee  
conquistano  
il mondo...*



**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 vendere 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.VOLUTA

la casa che cresce con te











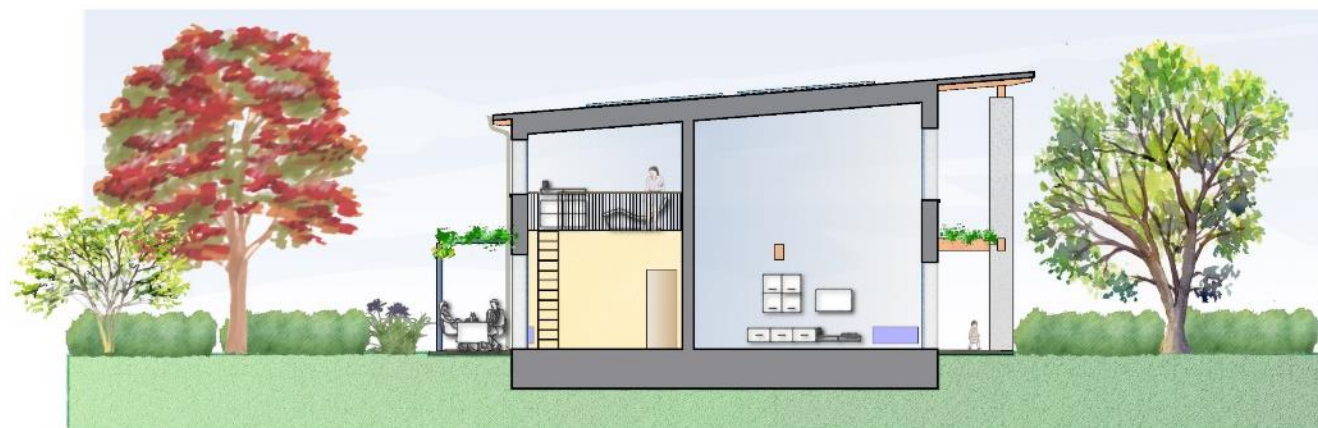
versione BASE



Piano terra



Piano primo



Sezione



## Evoluzione 1



Piano terra



Piano primo



Sezione



## Evoluzione 2



Piano terra



Piano primo



Sezione



# 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* affinché 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](http://www.andria.it)