



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

4-5 DICEMBRE 2025 BOLOGNA

COOLIVING : Una nuova opportunità cooperativa per rinnovare le Città e i Borghi

Fabio Bastianelli – Socio Fondatore Cooliving Coop



## Cooliving Coop : Una Proposta Innovativa

**COOL**

**Nuova modalità di pensare l'abitare  
La Comunità e la persona al centro  
del Progetto**

**COOP**

**Creare inclusione tra le persone in  
modello condiviso di servizio  
abitativo a costi sostenibili e sociali**

**COOLIVING COOP**

**Obiettivi**

- Soluzioni abitative temporanee a costi sostenibili**
- Creare opportunità per rigenerare Luoghi e Spazi Urbani**

# Cooliving Coop : Modello innovativo di Abitare

## Una concezione innovativa degli spazi

- **Unico immobile o più immobili diffusi ma vicini**
- **60 % Spazi ad Uso Privati ( Mono /bilocali per 1 o 2 persone arredati )**
- **20 % Spazi ad uso collettivo e ricreativo per i Colivers**
- **10 % Spazi per Coworking**
- **10 % Spazi per servizi ai Colivers e al Territorio**

## Un Modello Innovativo per la Gestione

- **Presenza di Comuniy Manager**
- **Domotica e sensori per l'ottimizzazione e riduzione consumi energetici**
- **Attività culturali , ricreative e per il tempo libero**
- **Servizi dedicati per le esigenze del Senior Housing**
- **Utilizzo IA nella gestione del property e facility management**

# Cooliving Coop : Una Proposta Innovativa per Abitare

## Cooliving come risposta alla Domanda di alloggi in affitto sostenibile

### A chi è destinato ?

- **Giovani under 40 ( Studenti universitari e lavoratori )**
- **City Users ( Lavoratori e Frequentatori temporanei delle Città).**
- **Digital Nomads ( Lavoratori in smart working )**
- **Senior ( Over 65 autosufficienti )**
- **Creativi**

### Quale Soluzione propone ?

- **Spazi Privati ,Spazi Collettivi di uso comune e Spazi di lavoro**
- **Canone all inclusive ( alloggio + utenze + servizi di gestione )**
- **Co - progettazione del Progetto di Comunità e delle regole di gestione**
- **Modello di Gestione Sociale Cooperativo e Mutualismo nella Comunità**
- **Servizi specifici e dedicati per Senior Housing**

# Cooliving Coop : Una Proposta Innovativa Ri-Generare

## **Cooliving come opportunità per RiGenerare luoghi e Spazi Urbani**

### **A chi si Rivolge ?**

- **Istituzioni e Enti Locali Territoriali**
- **Istituti Previdenziali e Impact Finance**
- **Enti Ecclesiastici e Fondazioni**
- **Agenzia dei Beni Confiscati e Demanio**
- **Operatori Privati Real Estate**

### **Per quali obiettivi ?**

- **Ri- funzionalizzare immobili esistenti avviando riqualificazione contesti degradati**
- **Aumentare offerta alloggi accessibili in tempi brevi senza consumo di suolo**
- **Favorire ripopolazione aree interne e sostenere processi generativi di nuove attività**
- **Sostenere necessità di nuovi alloggi per manodopera dei distretti produttivi**
- **Incrementare valore degli immobili**

# Cooliving Coop : Una Proposta Sociale e Sostenibile

## KEY METRICS AND VALUES

- **Limited Profit e sostenibilità dei costi ( 600 Euro /mese )**
- **Innovazione attraverso uso dei sistemi IOT e IA per la riduzione dei costi di gestione**
- **Socialità e Mutualismo – Modello di inclusione e partecipazione attiva della persona**
- **Co-Progettazione e Condivisione del Progetto di Comunità e del Business Plan**

## ESG COMPLIANCE

### Environment

- ✓ **Riduzione emissione Gas Serra**
- ✓ **Riduzione consumi energetici e incremento uso fonti rinnovabili**
- ✓ **Gestione mirata di acqua e rifiuti**

### Social

- ✓ **Condizioni di lavoro e sicurezza dei dipendenti**
- ✓ **Rispetto dei diritti umani**
- ✓ **Relazioni con la Comunità locale**

### Governance

- ✓ **Struttura del Cda e Indipendenza**
- ✓ **Remunerazione dei Dirigenti**
- ✓ **Diritti degli azionisti e trasparenza**

# Cooliving Coop : Una Proposta Innovativa per Abitare

## Sostenibilità del modello

- **Immobili in locazione / concessione per almeno 6 anni**
- **Conformità urbanistica , tecnica e amministrativa**
- **Costi di locazione / concessione sostenibili (incidenza max 15% Ricavi)**
- **Costi di Rifunzionalizzazione Immobili contenuti ( incidenza max 15 % Ricavi )**

## Proposte Operative

- **Co - Progettazione del progetto di Comunità con stakeholders locali**
- **Analisi e due diligence tecnica ,urbanistica e amministrativa immobili**
- **Definizione , analisi e ricerca Colivers con marketing innovativo**
- **Elaborazione e Condivisione con i Colivers del Business Plan**

## Cooliving Coop

**Creiamo insieme Comunità e  
costruiamo relazioni e nuove  
opportunità**

**Grazie per l'attenzione**

Contatti : FABIO BASTIANELLI  
Mail : [fabio.bastianelli@cooliv.ing](mailto:fabio.bastianelli@cooliv.ing)  
Phone : + 39 393 9377949