

Anziani, comunità e prossimità: il Co-Housing di Roma Capitale

Sabina Polidori*

(Istituto Nazionale per l'Analisi delle Politiche Pubbliche - INAPP)

Co-Housing anziani: esperienze italiane



Esperienza	Caratteristiche principali	Soggetti / governance	Elemento distintivo
Roma Capitale	Co-housing per anziani ≥65 anni; piccoli gruppi; spazi privati e comuni; accompagnamento sociale; rete territoriale	Roma Capitale + ETS + servizi territoriali + residenti	Welfare pubblico di prossimità e comunità, articolato nei Municipi
Treviso – Borgo Mazzini	Senior cohousing; alloggi autonomi; spazi e servizi comuni; ageing in place	ISRAA + istituzioni + comunità	Rigenerazione del patrimonio e progettazione partecipata
Trento – Casa Felice	Abitare collaborativo per persone fragili; alloggio messo a disposizione dal sistema pubblico	Comune di Trento + Cooperativa sociale Villa Sant’Ignazio	Collaborazione pubblico–Terzo Settore e riuso di patrimonio
Ravenna – Casa San Michele	Cohousing in appartamenti autonomi con spazi comuni, rivolto a persone anziane	Distretto Ravenna-Cervia-Russi + soggetti del territorio	PNRR (anche), autonomia abitativa e deistituzionalizzazione (nasce da esperienza pregressa)

Co-Housing anziani: esperienze europee

Esperienza / Paese	Caratteristiche principali	Soggetti / governance	Elemento distintivo
Paesi Bassi Knarrenhof	Abitazioni autonome e accessibili; spazi comuni; giardino condiviso; sostegno informale tra residenti; attenzione all'autonomia e all'ageing in place	Stichting Knarrenhof + gruppi di residenti + Comuni + proprietari/enti gestori dell'abitare; successiva associazione dei residenti/proprietari per la gestione della comunità	Mutualità, autonomia e progettazione con i futuri residenti
Danimarca	Comunità di senior cohousing con abitazioni private e spazi comuni; attività condivise e relazioni di vicinato	Residenti/cooperative + soggetti dell'housing sociale + sviluppatori + autorità locali, con differenti configurazioni a seconda del progetto	Tradizione consolidata del senior cohousing e pluralità dei modelli
Finlandia Loppukiri Kotisatama	Abitazioni private; ampi spazi comuni; pasti e attività condivise; responsabilità dei residenti per alcuni aspetti della vita comunitaria	Aktiiviset Seniorit ry / associazioni dei residenti + residenti; collaborazione con il Comune di Helsinki per la disponibilità dei terreni	Autogestione, partecipazione dei residenti e sostegno reciproco (
Svezia Dunderbacken, Stoccolma	Abitare collaborativo per la seconda metà della vita; appartamenti privati; spazi e attività condivise; partecipazione alle attività domestiche comuni	Kollektivhusföreningen Dunderbacken + residenti; Familjebostäder AB come soggetto locatore dal 2019	Comunità autorganizzata all'interno di un patrimonio abitativo gestito da un soggetto pubblico
Germania Amaryllis, Bonn	Abitare collaborativo intergenerazionale; abitazioni private e spazi comuni; vita comunitaria	Comunità dei residenti + soggetti promotori/cooperativi + attori pubblici e del territorio	Intergenerazionalità e vita comunitaria
Austria – LiSA, Vienna	Abitazioni private e spazi comuni; progettazione orientata alla costruzione della comunità	Residenti + soggetti promotori/progettisti + attori dell'housing	Progettazione partecipata e infrastrutture comuni
Francia – Coteau de la Chaudanne	Cohousing ecologico e intergenerazionale; abitazioni private e spazi condivisi	Gruppo di residenti/promotori + soggetti locali	Intergenerazionalità e sostenibilità
Spagna – Can70, Barcellona	Senior cohousing cooperativo; abitazioni private; spazi comuni; cessione d'uso del suolo pubblico; gestione democratica	Cooperativa dei residenti + Comune di Barcellona + soggetti tecnici e finanziari coinvolti nel progetto	Cooperazione, governance democratica e rapporto con il patrimonio pubblico

ROMA CAPITALE

ROMA



ROMA CAPITALE
I RIONI, I QUARTIERI URBANI E LE ZONE FUNZIONALI

- RIONI
- QUARTIERI URBANI
- ZONE FUNZIONALI

	R	QU	ZF
I	22	4	1
II		11	8
III		21	6
IV		28	6
V		21	5
VI		37	7
VII		32	4
VIII		14	3
IX		38	13
X		27	4
XI		20	8
XII		13	6
XIII		20	3
XIV		22	7
XV		26	20
Roma	22	334	101

0 5 10 km

Al 1° gennaio 2026, la popolazione residente nel comune di Roma Capitale è di 2.745.062 abitanti, secondo i dati dell'[Istat](#).* [1]

Dettagli principali della popolazione:

- **Popolazione totale: 2.745.062 residenti**
- **Variazione annua:** leggera diminuzione di 2.228 unità rispetto al 2025 (-2,3% dal 2020)
- **Cittadini stranieri:** 355.837 (pari al 13% del totale)
- **Saldo naturale (2025):** -13.073
- **Saldo migratorio (2025):** +10.845

Municipio**	Popolazione Residenti (Media/Rilevazione)	Caratteristiche del Territorio
Municipio I (Centro Storico)	~163.420 ab.	Alta densità abitativa, include il centro storico.
Municipio II (Parioli/San Lorenzo)	~164.747 ab.	Zona residenziale e universitaria.
Municipio III (Montesacro)	~203.396 ab.	Esteso territorio urbano e zone verdi.
Municipio IV (Tiburtina)	~168.527 ab.	Area ad alta densità con importanti poli industriali.
Municipio V (Prenestino/Centocelle)	~240.000 ab.	Uno dei municipi più densamente popolati (es. quartiere Centocelle).
Municipio VI (Torresina/Tor Bella Monaca)	~257.000 ab.	Include la zona urbanistica più popolosa di Roma (Torre Angela, circa 90.000 ab.).
Municipio VII (Appio-Latino/Cinecittà)	~308.000 ab.	Il municipio più popoloso di Roma, paragonabile a una grande città italiana.
Municipio VIII (Appia Antica/Garbatella)	~130.000 ab.	Area storica e archeologica con densità medio-alta.
Municipio IX (EUR)	~180.000 ab.	Il più esteso per superficie, con forte presenza aziendale e commerciale.
Municipio X (Ostia/Acilia)	~230.000 ab.	Il municipio del litorale romano, distaccato dal nucleo centrale.
Municipio XI (Arvalia/Portuense)	~155.000 ab.	Zona densa lungo l'asse del Tevere (es. quartiere Marconi).
Municipio XII (Monteverde/Gianicolense)	~140.000 ab.	Prevalentemente residenziale con ampie aree verdi.
Municipio XIII (Aurelio)	~134.000 ab.	Area a ridosso della Città del Vaticano.
Municipio XIV (Monte Mario/Primavalle)	~190.000 ab.	Area vasta, include il popoloso quartiere di Primavalle.
Municipio XV (Cassia/Flaminia)	~160.000 ab.	Territorio a forte crescita e con ampie zone rurali a nord della città.

*Fonte: <https://demo.istat.it/app/?i=POS> , 02/10/2026

** Fonte: <https://www.comune.roma.it/web/it/roma-statistica-popolazione1.page>, 02/10/2026

CITTÀ METROPOLITANA DI ROMA - MAPPA AMMINISTRATIVA



La Città metropolitana di Roma Capitale è l'area metropolitana più popolosa d'Italia.

Ecco il quadro di sintesi dei dati demografici più recenti (dati ISTAT al 30/06/2026):

- **Città Metropolitana (totale 121 comuni):** circa **4.225.000** abitanti.
- **Comune di Roma Capitale:** circa **2.745.000** abitanti (pari a circa il 65% della popolazione totale dell'area metropolitana).
- **Comuni dell'Hinterland (120 comuni):** circa **1.480.000** abitanti.

Tra i comuni dell'hinterland metropolitano con il maggior numero di residenti figurano **Guidonia Montecelio** (circa 89.000 ab.), **Fiumicino** (circa 82.000 ab.), **Pomezia**, **Tivoli** e **Velletri**.

L'esperienza di Roma Capitale

Profilo dell'Esperienza e della Prossimità:

- Presentazione di un modello di intervento pubblico di welfare di prossimità-comunità rivolto a persone anziane fragili.
- Fondato sull'abitare collaborativo, sulla vicinanza quotidiana e sulla rigenerazione sociale per mantenere l'anziano nel proprio tessuto cittadino.



Il Modello Spaziale:

- Organizzazione in micro-strutture a misura d'uomo (solitamente appartamenti da 6 a 12 posti letto per preservare il clima familiare) integrate da spazi comuni strutturati (aree per pasti condivisi, sale ricreative/culturali e laboratori).

Il Modello Relazionale:

- Promozione attiva della socialità quotidiana, del mutuo aiuto, delle relazioni di vicinato e del benessere emotivo, con l'obiettivo di prevenire la solitudine e valorizzare il protagonismo degli abitanti.

Cos'è davvero il co-housing

Non è convivenza forzata: è una comunità progettata per favorire relazioni, **mutuo aiuto** e sostenibilità.

Ogni famiglia mantiene il proprio appartamento privato. Si condividono cucina, lavanderia, giardino, orto, sala polifunzionale e spazi di lavoro.

I principi:

- Comunità**
- Più relazioni, meno solitudine**
- Sostenibilità ambientale**
- Condivisione di costi e servizi**
- Mutuo aiuto**
- Inclusione tra generazioni diverse**

La politica pubblica di Roma Capitale

La Risposta Strategica ai Bisogni Metropolitani - Superamento dei modelli assistenzialistici e isolanti (come le RSA) e promozione di un welfare di prossimità che mantiene l'anziano nel proprio tessuto cittadino.

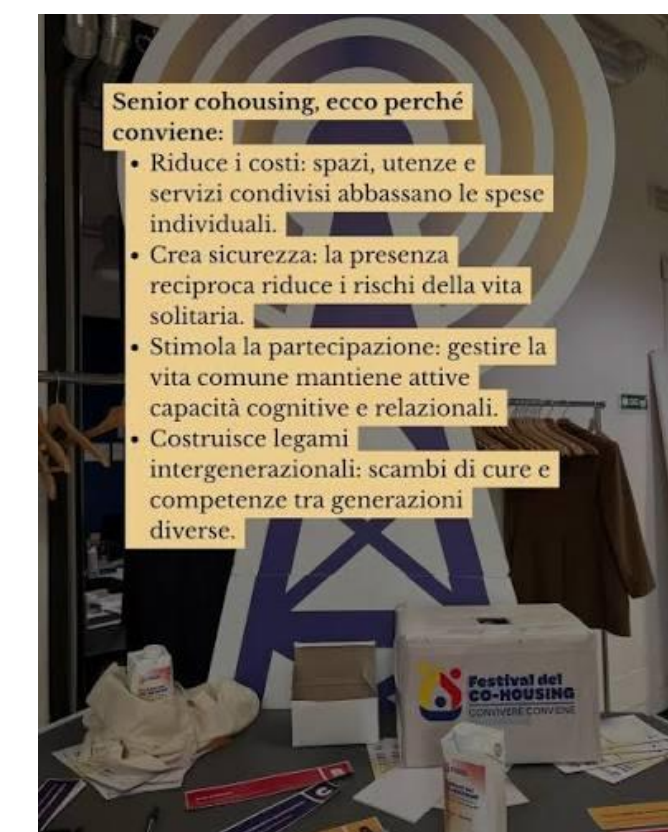
La Dimensione Numerica e Territoriale - Una rete policentrica che conta oggi circa 14 strutture attive e oltre 220 posti letto complessivi, distribuita capillarmente in più Municipi di Roma (es. Municipio V, VII, XI, XII, I, ecc.).



Il Patrimonio e la Pluralità delle Strutture - Utilizzo strategico del patrimonio messo a disposizione dall'amministrazione (inclusa l'edilizia residenziale pubblica o patrimoniale) e degli immobili oggetto di rigenerazione urbana, tra cui i beni confiscati alla criminalità organizzata (con l'alto valore simbolico e virtuoso di esperienze come Casa Giada e Casa delle Viole).



Il Festival del Co-Housing, promosso da Roma Capitale, è un percorso di animazione civica e territoriale che si è svolto dal 30 marzo al 13 giugno 2026, coinvolgendo tutti i Municipi della città attraverso oltre 50 appuntamenti pubblici dedicati all'abitare condiviso, all'invecchiamento attivo e alle reti di prossimità.



Come funziona il Co-Housing di Roma Capitale?

Il Co-Housing non è una struttura assistenziale né una RSA. Le persone anziane mantengono la propria autonomia abitativa all'interno di una casa condivisa, beneficiando di relazioni di vicinato, mutuo aiuto e accompagnamento sociale.

Le persone anziane mantengono la propria autonomia abitativa all'interno di una casa condivisa, beneficiando di relazioni di vicinato, mutuo aiuto e accompagnamento sociale.

Caratteristiche principali



Aspetto	Caratteristiche
<i>Abitare</i>	Casa condivisa tra anziani, non struttura assistenziale
<i>Spazi privati</i>	Camera personale
<i>Spazi comuni</i>	Cucina, soggiorno e ambienti per attività collettive
<i>Vita quotidiana</i>	Condivisione di momenti/attività relazionali, attività domestiche e spese
<i>Sostegno professionale</i>	Presenza/accompagnamento di operatori sociali con funzione di accompagnamento e mediazione (supporto leggero)
<i>Rete territoriale</i>	Collegamento con servizi sociali, ASL, ETS e centri anziani
<i>Compartecipazione</i>	Contributo mensile di 250 € e partecipazione alla gestione della convivenza

Obiettivi

- Contrastare la solitudine;
- promuovere il mutuo aiuto;
- favorire l'invecchiamento attivo;
- sostenere l'autonomia personale;
- prevenire l'istituzionalizzazione precoce.

A chi è rivolto?

- Persone anziane di età pari o superiore a 65 anni;
- persone autosufficienti o con lievi fragilità;
- anziani soli o con rete familiare debole;
- persone in condizioni di vulnerabilità sociale, relazionale o abitativa;
- persone compatibili con una convivenza comunitaria.



L'accesso avviene tramite avvisi pubblici e procedure di valutazione predisposte da Roma Capitale:

- *valutazione multidimensionale della persona;*
- *analisi di condizioni abitative;*
- *rete familiare e bisogni di supporto;*
- *definizione di percorsi personalizzati.*



Non è destinato a:

- Persone con elevati bisogni assistenziali;
- persone non autosufficienti che richiedono assistenza continuativa.



Abitativa intermedia tra il domicilio individuale e la residenzialità assistita, orientata - anche attraverso forme comunitarie di prossimità - alla prevenzione della fragilità e alla promozione dell'invecchiamento attivo.

Governance e attori del modello

Una rete multi-attore per l'invecchiamento attivo

Il Co-Housing per anziani si fonda sulla collaborazione tra istituzioni pubbliche, Terzo Settore, servizi territoriali e cittadini, secondo una logica di welfare di prossimità e di comunità.
Di seguito vengono declinati i ruoli specifici dei diversi attori coinvolti nella governance dei servizi di Roma Capitale.



Attore	Ruolo
Roma Capitale	Programmazione, finanziamento, pubblicazione dei bandi e supervisione del servizio.
Enti del Terzo Settore	Gestione delle strutture, accompagnamento sociale, mediazione delle relazioni e supporto agli ospiti.
Operatori sociali	Monitoraggio della convivenza, facilitazione delle attività quotidiane e collegamento con la rete territoriale.
Anziani residenti	Partecipazione attiva alla vita comunitaria e corresponsabilità nella gestione della casa.
Servizi territoriali e ASL	Presa in carico integrata e supporto socio-sanitario quando necessario.

RETE INTEGRATA DI SOSTEGNO PER L'INVECCHIAMENTO ATTIVO



Regolamento e vita comunitaria

Le regole della convivenza

Aspetto	Contenuto
Contributo economico	250 € mensili per vitto, spese comuni e piccole manutenzioni.
Riunione settimanale	Condivisione delle decisioni relative alla vita della casa.
Gestione comune	Organizzazione dei pasti, della spesa e delle attività quotidiane.
Partecipazione attiva	Collaborazione alla cura degli spazi e della convivenza.
Rispetto reciproco	Divieto di comportamenti violenti e rispetto delle regole comunitarie.
Assemblee dei residenti	Definizione condivisa di attività, regole e priorità della convivenza



Gli anziani sono co-protagonisti della vita comunitaria.



Il modello di Co-Housing di Roma Capitale: caratteristiche e contributi per il benessere delle persone anziane

Caratteristiche del modello e contributo al benessere delle persone anziane

Caratteristiche del modello	Contributo al benessere delle persone anziane
<i>Abitare in piccoli gruppi</i>	Contrasto alla solitudine e all'isolamento sociale.
<i>Partecipazione alla vita della casa</i>	Mantenimento dell'autonomia e delle capacità personali.
<i>Condivisione di spazi e attività</i>	Rafforzamento delle relazioni sociali e del senso di appartenenza.
<i>Presenza di operatori sociali</i>	Accompagnamento e supporto alla convivenza.
<i>Gestione affidata agli ETS</i>	Costruzione di reti comunitarie e sostegno relazionale.
<i>Collegamento con servizi sociali e sanitari</i>	Presa in carico integrata dei bisogni.

Le principali dimensioni del modello

Dimensione	Contributo del modello
<i>Abitare collaborativo</i>	Riduzione del rischio di isolamento sociale.
<i>Invecchiamento attivo</i>	Valorizzazione delle capacità residue e della partecipazione.
<i>Autonomia e protagonismo degli ospiti</i>	Coinvolgimento nella gestione della vita quotidiana.
<i>Mutuo aiuto tra residenti</i>	Sostegno reciproco e rafforzamento dei legami sociali.
<i>Ruolo degli ETS</i>	Accompagnamento sociale e facilitazione delle relazioni.
<i>Integrazione socio-sanitaria territoriale</i>	Collegamento tra servizi sociali, sanitari e comunità.
<i>Corresponsabilità economica</i>	Partecipazione degli ospiti alla gestione della convivenza.



Punti di Forza e Potenzialità (I pilastri del modello)

Dimensione	Contributo e Potenzialità dell'esperienza
<i>Abitare Solidale e Co-progettazione</i>	Iniziative di Co-Housing e abitare solidale promosse da Roma Capitale in co-progettazione con il Terzo Settore per promuovere autonomia e welfare generativo.
<i>Comunità</i>	Costruzione di legami sociali, senso di appartenenza e partecipazione attiva alla vita collettiva.
<i>Prossimità</i>	Presenza diffusa e capillare nei Municipi e nei quartieri, vicina ai contesti di vita quotidiana delle persone.
<i>Relazioni</i>	Contrasto efficace alla solitudine attraverso pratiche di mutuo aiuto, vicinato solidale e socialità condivisa.
<i>Terzo Settore</i>	Accompagnamento sociale, animazione comunitaria e sviluppo di reti di supporto da parte degli enti gestori.
<i>Territorialità</i>	Modello policentrico articolato ad oggi in circa 14 strutture e oltre 220 posti letto distribuiti nei Municipi di Roma Capitale (si sta pensando al loro ampliamento).
<i>Rigenerazione sociale e urbana</i>	Riutilizzo virtuoso di immobili pubblici e beni confiscati alla criminalità organizzata (con forte valenza simbolica ed etica) a beneficio del territorio.
<i>Capacitazione e protagonismo</i>	Il modello favorisce il mantenimento delle capacità personali, della responsabilità individuale e della partecipazione alla vita quotidiana, contrastando forme passive di assistenza e valorizzando il ruolo attivo delle persone anziane.
<i>Disseminazione</i>	Promozione del Festival del Co-Housing diffuso nei 15 Municipi come leva di sensibilizzazione e condivisione delle esperienze positive.



Criticità (potenziali) e questioni aperte

Gestione della perdita di autosufficienza: Il Co-Housing è esplicitamente precluso a "persone non autosufficienti che richiedono assistenza continuativa". La criticità maggiore emerge quando un residente, inizialmente autonomo o con lievi fragilità, subisce un peggioramento delle condizioni di salute, ponendo il problema della sua ricollocazione e del distacco dalla comunità che si è creata.

Complessità della governance multi-attore: Il modello richiede un coordinamento costante tra Roma Capitale, Enti del Terzo Settore, ASL e servizi territoriali. Questa "presa in carico integrata" può scontrarsi con ritardi burocratici, difficoltà di comunicazione tra enti diversi o frammentazione delle competenze socio-sanitarie.

Dinamiche relazionali e mediazione dei conflitti: La "gestione comune" (organizzazione dei pasti, spesa, attività quotidiane) e la stretta convivenza possono generare fisiologici attriti tra i residenti. L'opera di "mediazione" degli operatori sociali diventa uno snodo critico che richiede personale altamente qualificato per evitare che il mutuo aiuto si trasformi in conflittualità.

Barriere economiche residuali: Nonostante sia un intervento di welfare, è prevista una "compartecipazione" tramite un contributo mensile di 250 € per le spese comuni. Per anziani in condizioni di povertà assoluta o "vulnerabilità sociale" estrema, anche questa quota potrebbe rappresentare una barriera all'ingresso, richiedendo ulteriori sussidi incrociati.



Assenza di co-programmazione: La mancanza di veri tavoli di co-programmazione strutturata rischia di lasciare calare i servizi dall'alto, riducendo il coinvolgimento preventivo e strategico del Terzo Settore nella definizione iniziale dei bisogni e delle risposte territoriali.

Assenza di strumenti di monitoraggio e valutazione: La carenza di sistemi strutturati e sistematici di monitoraggio e valutazione rende difficile misurare gli impatti e i cambiamenti generati dalle esperienze di Co-Housing e di welfare di prossimità sulla qualità della vita e sul benessere degli anziani residenti.

RIFLESSIONI

L'esperienza di Roma Capitale indica uno dei possibili percorsi attraverso cui affrontare le sfide poste dall'invecchiamento della popolazione.

Il tema non riguarda soltanto l'offerta di servizi, ma anche la capacità di costruire comunità, relazioni di prossimità e contesti di vita inclusivi nei quali le persone anziane possano mantenere autonomia, partecipazione e qualità della vita.

Più che un modello da replicare meccanicamente, operazione difficilmente praticabile in ragione delle differenti caratteristiche istituzionali, sociali, economiche e culturali dei territori, il Co-Housing rappresenta un'esperienza da interpretare e adattare ai contesti locali, valorizzandone risorse, reti comunitarie e capacità organizzative.



In tale cornice, la valutazione degli impatti e dei cambiamenti generati, il ruolo proattivo del Terzo Settore nella costruzione di comunità, il rafforzamento delle reti territoriali di prossimità e lo sviluppo di politiche pubbliche orientate all'invecchiamento attivo rappresentano ambiti prioritari di ricerca, sperimentazione e intervento.

In una realtà urbana complessa e policentrica come Roma, articolata in Municipi, quartieri e rioni, appare inoltre auspicabile un ulteriore sviluppo di queste esperienze, sia attraverso il consolidamento delle strutture esistenti sia mediante l'ampliamento delle opportunità di Co-Housing, affinché possano diventare parte integrante delle politiche territoriali rivolte alle persone anziane e ai loro contesti di vita.

Il Co-Housing non propone soltanto un diverso modo di abitare, ma una diversa concezione delle politiche pubbliche per l'invecchiamento, fondata sulle relazioni, sulla comunità e sulla prossimità come beni pubblici da promuovere e sostenere.

GRAZIE PER LA CONDIVISIONE!

Sabina Polidori

E-mail: s.polidori@inapp.gov.it



www.erickson.it/Formazione