



CONSIGLIO  
NAZIONALE  
DEL  
NOTARIATO

COMUNICATO STAMPA

## CONTRATTI DI COHOUSING, DAL NOTARIATO LE PRIME LINEE GUIDA

### **Silver cohousing e cohousing intergenerazionale nello [studio 54-2024/P](#)**

Roma, 15 ottobre 2024 – Cos'è un contratto di senior cohousing o di cohousing intergenerazionale? Chi lo può stipulare? Cosa ha previsto la legge 23 marzo 2023 n. 33? Il Consiglio nazionale del Notariato ha cercato di dare una prima risposta all'esigenza emergente di disciplinare il fenomeno del senior *cohousing* o del *cohousing intergenerazionale* (la – così detta - coabitazione tra anziani oppure tra anziani e giovani) attraverso lo [studio n. 54-2024/P “Accordi di convivenza solidale tra anziani”](#), a cura della Commissione Studi Pubblicistici.

È sempre più frequente che persone anziane vivano in case di proprietà spesso molto grandi per le loro esigenze, svuotatesi nel corso degli anni, non più rispondenti alla funzione di casa per il nucleo familiare originario. Tali abitazioni necessitano inoltre di frequenti interventi manutentivi, trattandosi il più delle volte di costruzioni risalenti. Va poi considerato che la popolazione anziana è quella economicamente più debole.

L'Istat stima che la quota di individui di 65 anni o più passerà dal 23,5% (2021) al 34,9% nel 2050. Si stima inoltre che tra circa 20 anni vi saranno 10,2 milioni di persone destinate a vivere sole. Nel 2041 il numero di persone sole con 65 anni o più raggiungerà il 60% del numero totale di persone, pari a circa 10,2 milioni (incremento del 20% rispetto al 2021). L'aumento della popolazione anziana comporterà inevitabilmente un maggior numero di politiche sociali ed assistenziali.

La recente legge 23 marzo 2023 n. 33 (in G.U. 30 marzo 2023 n. 76) ha riconosciuto espressamente il senior cohousing e il cohousing intergenerazionale, delegando il Governo ad emanare uno o più decreti legislativi, finalizzati ad attuare diverse misure in materia di politiche in favore delle persone anziane, anche di tipo abitativo. La scelta del cohousing, in tutte le sue declinazioni, offre numerosi vantaggi quali la riduzione del consumo del suolo, un contributo significativo alla rigenerazione urbana mediante la riqualificazione ecosostenibile dell'esistente patrimonio immobiliare, una notevole diminuzione dei costi di vita, maggiore sicurezza, miglior assistenza e un incremento dell'interazione sociale. Benefici che si traducono in un impatto positivo sulla qualità della vita degli anziani, contribuendo contestualmente alla creazione di una società più coesa e solidale.

**Le forme di cohousing e i contenuti dello studio del Notariato.** Il cohousing è caratterizzato da un progetto di residenzialità in comune, dalla (eventuale) reciprocità delle relazioni tra i partecipanti e dalla spontaneità. Alla base del *cohousing* vi è una “comunità intenzionale” di abitanti che, dopo essersi scelti, si organizzano per creare una realtà comunitaria capace di migliorare la qualità della vita di tutti i membri. Esistono modelli di *cohousing* privato, qualora l'immobile sia di proprietà di uno o più coabitanti o di un terzo, e pubblico, quando sono gli enti pubblici ad avviare progetti di co-residenzialità.

Oggi il contratto di *cohousing* può essere attuato attraverso diverse tipologie di contratti, quali, per esempio, la **compravendita**, in cui ciascun residente è proprietario o comproprietario dell'immobile in cohousing; la **locazione**, in caso di appartenenza dell'immobile a un terzo che lo concede in locazione ai cohousers o il **comodato d'uso gratuito**. A tali contratti sarà necessario affiancare un **regolamento interno della coabitazione che vada a disciplinare alcuni aspetti cruciali**, quali – per esempio - i requisiti di partecipazione alla coabitazione, la gestione dei servizi comuni, le eventuali modifiche contrattuali dovute a recesso, morte o sopravvenuta infermità di uno dei coabitanti.

Attraverso la stipula di un atto pubblico o di una scrittura privata autenticata, il notaio potrebbe conferire ai contratti di *cohousing* i requisiti di sicurezza necessaria per una convivenza armoniosa e prolungata nel tempo. Tuttavia, affinché queste soluzioni abitative possano svilupparsi in modo efficace e sostenibile, il Notariato promuove l'intervento del legislatore affinché venga configurata una regolamentazione chiara che tenga conto delle specifiche esigenze emergenti. La disciplina normativa potrebbe quindi:

- individuare il titolo di godimento dell'immobile;
- stabilire che per "coabitanti solidali" si intendono due o più persone maggiorenni, non unite stabilmente da legami affettivi di coppia o di reciproca assistenza morale e materiale e non vincolate da matrimonio o da un'unione civile;
- stabilire che la costituzione, la modifica e l'estinzione del contratto è redatto, a pena di nullità, con atto pubblico o scrittura privata con sottoscrizione autenticata da un notaio e deve essere trascritto nei registri immobiliari.
- individuare il contenuto minimo del contratto di senior cohousing che, salvo diverso accordo tra le parti, dovrebbe contenere: un progetto di residenzialità in comune; le modalità di contribuzione alle necessità della vita in comune; la spontaneità dell'adesione, la durata e la regolamentazione dell'adesione successiva;
- le modalità e le cause di estinzione del contratto;
- prevedere che il coabitante solidale possa essere nominato tutore, curatore o amministratore di sostegno del coabitante che, in tutto o in parte, divenga privo di autonomia durante la convivenza.

**PER ULTERIORI INFORMAZIONI:**

**Ufficio Relazioni con i Media - Consiglio Nazionale del Notariato:**

Chiara Cinti 346/3808202 - [ccinti@notariato.it](mailto:ccinti@notariato.it)

Erminia Chiodo 328/1653206 [echiodo@notariato.it](mailto:echiodo@notariato.it)

Silvia Scafati 348/7267921 [sscafati@notariato.it](mailto:sscafati@notariato.it)