



Covillaggio “Charles Fourier”

Modello: Covillaggio Privato

Versione: 1.0

Immobile: Immobile privato già costruito

1. Visione

Covillaggio è un progetto di abitare cooperativo e inclusivo, promosso da una cooperativa sociale ETS di nuova costituzione, con l'obiettivo di realizzare un modello abitativo sostenibile, mutualistico e aperto al territorio. Il progetto nasce dalla volontà di rispondere a bisogni abitativi, relazionali e lavorativi emergenti, attraverso la creazione di una comunità intenzionale che integra cohousing, coliving e servizi condivisi.

2. Obiettivi

- Offrire alloggio a canone calmierato in cohousing ad abitanti permanenti
- Offrire alloggio in coliving ad abitanti temporanei
- (studenti, nomadi digitali, volontari, artisti)
- Promuovere inclusione lavorativa di persone fragili attraverso servizi interni
- Attivare spazi condivisi aperti alla cittadinanza per cultura, lavoro, benessere
- Sperimentare un modello replicabile di abitare solidale ed economia sociale tramite gruppo di acquisto solidale e comunità energetica rinnovabile

3. Configurazione abitativa

- 15 appartamenti in cohousing (50 m² ciascuno) con pensione completa, mobilità condivisa e servizi mutualistici
- 20 stanze in coliving (25 m² ciascuna) con mezza pensione, mobilità condivisa
- Spazi comuni interni (500 m²): cucina professionale, sala polifunzionale, coworking, area wellness, area giochi, fablab
- Spazi comuni esterni (2.000 m²): orti, giardino, barbecue, percorsi pedonali, zona animali

4. Governance e struttura ETS

La cooperativa sociale ETS è composta almeno da:

- 15 soci abitanti del cohousing come garanti finanziari del progetto e codecitori
- 6 soci lavoratori appartenenti a categorie fragili per coordinamento, cucina, pulizie, logistica, manutenzione, facilitazione, animazione, supportati da volontari in turni settimanali per supporto ai servizi

La cooperativa sociale è impresa sociale iscritta al RUNTS, con contabilità separata tra attività istituzionali e attività diverse.

5. Servizi offerti

- Interni alla comunità

- Ristorazione mutualistica per residenti
- Pulizia appartamenti
- Caffetteria interna
- Attività sociali e corsi
- Mobilità condivisa (navetta ETS)

- Aperti al territorio

- Ristorazione sociale (€20/pasto)
- Caffetteria sociale
- Coworking e sala eventi
- Wellness e corsi benessere
- Fablab e ciclofficina
- Ludoteca e babysitting
- Affitto sala polifunzionale

6. Inclusione lavorativa

Covillaggio prevede l'inserimento di almeno 6 persone appartenenti a categorie fragili, in ruoli operativi e relazionali, affiancati da volontari. Il progetto è compatibile con:

- Tirocini sociali
- Borse lavoro
- Progetti di inclusione attiva
- Servizio civile universale

7. Mobilità e logistica

La cooperativa ETS gestisce un furgone a noleggio di lungo termine, utilizzato per:

- Trasporto residenti e ospiti
- Servizi logistici (ortaggi, materiali, catering)
- Mobilità solidale per eventi e emergenze

Il ruolo di autista è affidato a personale di categoria fragile, con turni settimanali minimi.

8. Sostenibilità economica

Il progetto è sostenuto da:

- Canoni calmierati → dimostrano che i ricavi commerciali finanziano servizi mutualistici
- Attività commerciali secondarie → ristorazione, coworking, eventi
- Equity crowdfunding da €2.500.000 → incentivato nei primi due anni da detrazioni fiscali statali
- Mutuo ETS da €1.500.000 → garantito da fideiussione personale di €100.000 ciascuno dei 15 soci cohousing

Il bilancio annuale è in pareggio perfetto: entrate e uscite pari a €750.000, con contabilità separata e rendicontazione trasparente.

9. Impatto sociale e replicabilità

Covillaggio genera:

- Inclusione abitativa per 35 residenti

- Occupazione sociale per almeno 6 persone fragili
- Servizi territoriali per oltre 1.000 utenti annui
- Modello replicabile in altri contesti urbani e rurali
- Valore patrimoniale e ambientale per il territorio

10. Allegati

- Business plan
- Bilancio annuale
- Piano di turni e personale
- Statuto ETS
- Scheda tecnica per RUNTS
- Simulazione fiscale e sociale

Business Plan

1. Sintesi del progetto

Covillaggio è una comunità abitativa cooperativa che integra:

- 15 appartamenti in cohousing per abitanti permanenti a canone calmierato
- 20 stanze in coliving per abitanti temporanei
- Spazi comuni condivisi con uso congiunto residenti/esterni: cucina sociale, coworking, wellness, area giochi, fablab
- Inclusione lavorativa di categorie fragili
- Governance partecipata tramite cooperativa sociale ETS
- Sostenibilità economica basata su canoni, servizi e attività commerciali strumentali

2. Obiettivi strategici

- Offrire soluzioni abitative accessibili e collaborative
- Generare occupazione sociale e inclusione
- Attivare servizi territoriali sostenibili
- Promuovere un modello replicabile di economia sociale
- Raggiungere equilibrio economico e impatto sociale misurabile

3. Struttura fisica

2. Struttura Immobiliare

Tipologia	Unità	Superficie per unità	Totale superficie
Cohousing	15 appartamenti	50 mq	750 mq
Coliving	20 stanze	25 mq	500 mq

Aree interne condivise	-	-	500 mq
Totale	-	-	1.750 mq
Aree esterne condivise			2.000 mq

2.1 Dettaglio Aree comuni interne

Tipologia	Superficie	Accesso	Funzione
Area polifunzionale	80 mq	interni+esterni	Cucina comune, eventi, corsi, assemblee
Area fablab	50 mq	interni+esterni	Bricolage, ciclofficina, arti manuali
Area coworking	80 mq	interni+esterni	Studio, lavoro con postazioni informatiche
Area wellness	50 mq	interni+esterni	Relax, meditazione, piccola palestra
Area giochi	40 mq	interni+esterni	Ludoteca bambini, spazio ragazzi, babysitting
Servizi condivisi	30 mq	interni	Lavanderia, stireria, magazzino
Ufficio cooperativa	25 mq	personale cooperativa	Coordinamento, contabilità
Corridoi e passaggi	145 mq	interni+esterni	Scale, ascensori, accessi
Totale	500 mq		

2.2 Dettaglio Aree comuni esterne

Tipologia	Superficie	Accesso	Funzione
Giardino comunitario	600 mq	interni+esterni	Relax, eventi, socialità
Orti e frutteti	800 mq	interni+esterni	Agricoltura urbana, GAS
Area barbecue e picnic	200 mq	interni+esterni	Convivialità
Percorso pedonale e sportivo	200 mq	interni+esterni	Attività fisica
Zona cani ed animali	200 mq	interni+esterni	Inclusione pet-friendly
Totale	2.000 mq		-

3. Finanziamento

Fonte	Quota (%)	Importo (€)
Equity Crowdfunding	62,50%	2.500.000 €
Mutuo bancario	37,50%	1.500.000 €
Totale finanziamento	100,00%	4.000.000 €

Nota: Mutuo 20 anni, 3,5% concesso alla cooperativa sociale ets garantito da **fidejussione personale di 100.000 €** di ciascuno dei 15 soci abitanti del cohousing

La fidejussione personale aumenta la credibilità di una società cooperativa ETS di nuova costituzione.

1. Dimostra impegno diretto dei soci

Quando 15 soci abitanti del cohousing garantiscono personalmente il mutuo con €100.000 ciascuno, stanno dicendo agli investitori: “noi ci crediamo davvero, siamo disposti a rischiare in prima persona”

Questo livello di coinvolgimento rafforza la fiducia degli investitori, che spesso cercano segnali di commitment autentico.

2. Rafforza la solidità finanziaria percepita

La fideiussione personale:

- Riduce il rischio per la banca → mutuo concesso a condizioni favorevoli
- Dimostra che il progetto ha copertura reale e non si basa solo su ipotesi
- Aumenta la stabilità patrimoniale della cooperativa ETS

Questo si traduce in una valutazione più positiva da parte dei portali di crowdfunding e degli investitori professionali.

3. Compensa la mancanza di storico societario

Nel caso di una ETS appena costituita, la fideiussione:

- Sostituisce il track record con garanzie personali concrete
- Rende il progetto bancabile, e quindi più credibile anche per chi investe in equity crowdfunding
- È vista come un meccanismo di responsabilizzazione interna, che riduce il rischio di fallimento

La fideiussione personale dei soci per il mutuo ETS aumenta la credibilità, la bancabilità e l'attrattività del progetto in equity crowdfunding. È una leva strategica che trasforma un progetto cooperativo in un investimento solido e responsabile.

4. Investimento iniziale

Investimento	Importo (€)
Acquisto immobile	2.000.000 €
Ristrutturazione edilizia	1.200.000 €
Arredi ed impianti interni	250.000 €
Attrezzature aree comuni	200.000 €
Impianto fotovoltaico CER	70.000 €
Marketing e lancio progetto	30.000 €
Permessi e direzione lavori	100.000 €
Fondo avviamento cooperativa sociale ETS	150.000 €
Totale investimenti	4.000.000 €

5. Bilancio annuale

5.1 Entrate

Voce	Descrizione	Importo
Canoni cohousing	15 abitanti x €500/mese x 12 mesi	90.000 €
Canoni coliving	20 abitanti x €1.000/mese x 12 mesi	240.000 €
Ristorazione esterni	20 euro/pasto	250.000 €
Cafeteria esterni	Colazioni, bar sociale	50.000 €
Area coworking esterni	Affitto postazioni di lavoro	30.000 €
Area polifunzionale esterni	Affitto sala, corsi, eventi	18.000 €
Area fablab esterni	Costo materiali, laboratori	12.000 €
Area wellness esterni	Uso palestra, spa	12.000 €
Area giochi esterni	Uso ludoteca, babysitting	10.000 €
Mobilità condivisa	Noleggio furgone di ospiti coliving	5.000 €
Totale generale		750.000 €

5.2 Uscite

5.2.1 Uscite monetarie

Voce	Descrizione	Importo
Rate mutuo bancario	20 anni, 3,5% con fidejussioni dei 15 abitanti cohousing	104.400 €
Interessi investitori equity crowdfunding	Remunerazione investimento (nei primi due da parte dello stato con sconto fiscale)	120.000 €
Manutenzione ordinaria	Impianti, arredi	60.000 €
Noleggio furgone ETS	Trasporto persone e merci	10.000 €
Assicurazione soci ETS	RC, Tutela legale	5.000 €
Fondo di riserva annuale	Margine operativo	80.600 €
Totale		380.000 €

5.2.2 Uscite mutualistiche

Voce	Descrizione	Importo
Ristorazione interni	Pensione cohousing/coliving	168.000 €
Cafeteria interni	Colazione e merende	24.000 €

Pulizia appartamenti interni	Servizio settimanale	72.000 €
Attività sociale e corsi	Formazione, eventi	12.000 €
Gestione ETS	Personale, amministrazione	94.000 €
Totale		370.000 €

Totale generale		750.000 €
------------------------	--	------------------

Le uscite mutualistiche rappresentano i costi sostenuti dalla cooperativa ETS per garantire ai residenti servizi essenziali e inclusivi, erogati a condizioni agevolate o gratuite. Queste spese non generano profitto, ma sono finalizzate a:

- Assicurare qualità della vita agli abitanti del cohousing e coliving
- Favorire la coesione sociale e la partecipazione attiva
- Sostenere l'inclusione lavorativa e la dignità delle persone fragili
- Realizzare concretamente la missione mutualistica della cooperativa

Queste spese sono finanziate in parte dai canoni calmierati e in parte dai ricavi delle attività commerciali, dimostrando la strumentalità economica al servizio della finalità sociale.

6. Canoni per gli ospiti

Servizio	Alloggio	Pasto	Pulizia Alloggio	Trasporto	Assicurazione	Canone mensile
Cohousing	Tempo indeterminato	Pensione completa	Si	Si	Si	500 €
Coliving	Tempo determinato	Mezza pensione	Si	No	Si	1.000 €

7. Personale

Il personale è composto da lavoratori inseriti come categoria fragile tramite tirocini, borse lavoro, progetti di inclusione sociale e da volontari o da servizio civile

Totale lavoratori: 7 unità | Totale volontari: 11 unità

8. Compatibilità con Codice del Terzo Settore

- Attività commerciali (ristorazione, coworking, wellness) sono strumentali e secondarie
- Ricavi commerciali finanziano servizi mutualistici, come dimostrano i canoni calmierati
- Cooperativa iscritta al RUNTS come ETS commerciale – impresa sociale
- Contabilità separata e bilancio sociale annuale