

# Generavivo Bergamo: trasparenza e fiducia per una nuova economia dell'abitare

*A Bergamo, 64 famiglie hanno costruito non solo le loro case ma una comunità fondata su fiducia, corresponsabilità e mutualismo. Generavivo è un modello di abitare generativo che unisce architettura, governance condivisa e welfare di prossimità, dimostrando che la cooperazione può essere anche una forma efficiente e sostenibile di economia urbana.*

AUTRICE

**CHIARA NOGAROTTO**

A metà ottobre, nel salone comune appena terminato di via Guerrazzi a Bergamo, si è tenuta la prima riunione plenaria post-trasloco degli abitanti di Generavivo.

In un condominio tradizionale sarebbe stato un incontro di sguardi timidi e presentazioni di circostanza. Qui, invece, la sala si è riempita di abbracci, risate, bambini che correvano tra le sedie e piatti condivisi per un grande aperitivo.

Non è stata solo una riunione, ma una festa di comunità, perché gli abitanti di Generavivo si conoscono da tempo e hanno progettato insieme il luogo in cui oggi vivono.

Generavivo Bergamo è nato dall'incontro tra È.one abitarègenerativo S.r.l. e la cooperativa sociale Namasté: un'alleanza che ha dato vita a un progetto immobiliare capace di mettere al centro la relazione e la fiducia. In cui la casa non è ridotta a prodotto, ma diviene un bene relazionale. L'iniziativa è diventata occasione per costruire un progetto comune e partecipato con 64 case, oltre 120 abitanti, orti condivisi, un parco di 4.000 metri quadrati e circa 500 metri quadrati di spazi comuni coperti, tra cui una cucina comunitaria, un salone polivalente, una palestra, una stanza dello spirito, un ambulatorio territoriale.



**CHIARA NOGAROTTO**

Sociologa, si è laureata presso l'Università Cattolica di Milano e ha perfezionato gli studi negli USA, sviluppando competenze in materia di innovazione sociale e governo del territorio.

In ambito real estate, si occupa da diversi anni di sviluppo e consulenza per la progettazione social e community-oriented. Oggi è coordinatrice comunicazione e project manager in È.one abitarègenerativo S.r.l..

Co-autrice con Johnny Dotti del libro "Generare luoghi di vita. Nuove forme dell'abitare" (Paoline, 2022) e membro del CdA di Poetica - Fondazione per la Generatività Sociale, promuove la convinzione che l'incontro tra diversità sia la chiave per un'evoluzione generativa.



Questi spazi, definiti nella forma e nella funzione attraverso un processo di co-progettazione guidata, rappresentano un ponte tra l'interno e l'esterno, tra la comunità degli abitanti e il quartiere circostante. Ma a Bergamo, l'architettura è solo una parte della storia. La vera innovazione sta nel processo: prima ancora delle pareti, si sono costruite le relazioni. Un percorso di sviluppo "software" accompagnato da attivatori sociali – fatto di conoscenza reciproca, costruzione di legami e definizione di valori comuni – si è intrecciato a quello "hardware", architettonico ed edilizio, dando vita a un terzo livello, quello della governance condivisa, che rappresenta la sintesi più matura di questo modo di abitare.

Gli abitanti hanno infatti condiviso molto di più di una nuova casa e di un percorso partecipato: hanno dato forma alla cooperativa edilizia Abitare Condividere, di cui fanno parte come soci e amministratori. La governance comune è diventata così uno strumento di gestione attraverso un atto di fiducia e corresponsabilità che ribalta la distanza tra sviluppatore e residente. Questa struttura ha reso possibile un livello di coinvolgimento inedito: i soci partecipano alle scelte imprenditoriali dell'iniziativa, alla definizione dei regolamenti interni, alla programmazione delle attività, alla gestione degli spazi comuni. È una forma di amministrazione che non solo aumenta il senso di appartenenza, ma si traduce in un beneficio tangibile per la tenuta economica e sociale del progetto.

La governance condivisa è stata nei fatti una leva di investimento sociale ed economico, capace di coniugare efficienza e resilienza. Ha consentito di affrontare le principali decisioni non in modo contrattualistico, ma generativo, orientato alla sostenibilità dell'intero percorso comune. È grazie a questo approccio che il gruppo ha saputo gestire momenti complessi come il periodo post-Covid, i picchi di prezzo delle materie prime, l'aumento dei costi dovuto al Superbonus. In ciascuna di queste fasi, la cooperativa ha scelto di agire come una comunità coesa, capace di trovare soluzioni collettive invece di scaricare i rischi sui singoli. Ne è nato un capitale fiduciario che rappresenta oggi uno degli asset più solidi e duraturi dell'iniziativa, riducendo le tensioni, rafforzando i legami con i fornitori e garantendo stabilità nei rapporti con gli istituti finanziari.

Il progetto, del valore complessivo di 18 milioni di euro, ha generato oltre 2 milioni di euro di valore condiviso grazie al mutualismo e alla collaborazione tra abitanti, È.one e Namasté. Tra gli strumenti che hanno permesso questo risultato troviamo il prestito soci - con versamenti non proporzionali ai valori degli appartamenti acquistati ma alla capacità finanziaria - che ha garantito liquidità alla cooperativa edilizia sino all'accensione del mutuo e dei prestiti bancari, la riduzione degli



oneri bancari grazie alla permuta gratuita del terreno e al contributo dei soci, ma anche il risparmio ottenuto negli accordi di fornitura attraverso obiettivi comuni e trasparenza reciproca.

Chi ha scelto di acquistare casa in Generavivo Bergamo? Né supereroi né visionari, ma persone e famiglie comuni che rappresentano uno spaccato autentico della società contemporanea. Oltre la metà dei nuclei è composta da una sola persona – un dato in linea con le statistiche nazionali – a conferma che l’abitare generativo può offrire risposte concrete alla solitudine urbana. È elevata anche la presenza di giovani sotto i 35 anni: segno che la dimensione comunitaria attrae le nuove generazioni e crea le condizioni per un incontro tra età, storie e fragilità diverse, vero motore dei luoghi generativi.

All’interno di Generavivo, Namasté gestisce otto appartamenti destinati a persone in situazione di fragilità: studenti, anziani, persone con disabilità o con percorsi di vita complessi. Un’altra abitazione - di proprietà della stessa cooperativa edilizia Abitare Condividere, espressione dei residenti - è dedicata a donne vittime di violenza e ai loro figli nel cammino verso l’autonomia.

Il modello si fonda sulla reciprocità: dieci studenti universitari vivono in affitto agevolato e, in cambio, dedicano tre ore settimanali al volontariato, offrendo oltre 17.000 euro di valore sociale ogni anno. Le persone con disabilità partecipano alla vita comunitaria con pari diritti e doveri, accompagnate da operatori che ne sostengono l’autonomia. Gli ospiti più fragili contribuiscono con attività compatibili con le proprie capacità, ricevendo sostegno e offrendo tempo o competenze alla comunità.

Non esiste più un confine netto tra chi aiuta e chi è aiutato perché ognuno porta una parte di sé e riceve qualcosa in cambio. È un nuovo modo di intendere il welfare: non più servizio per il singolo, ma comunità che custodisce e accompagna il servizio.

Generavivo è oggi un’esperienza locale, ma con un respiro nazionale. È un prototipo di welfare abitativo a impatto positivo, replicabile in altri territori per generare valore sociale ed economico. In un mercato immobiliare che troppo spesso misura solo il rendimento, Generavivo dimostra che la fiducia può diventare un asset economico e reputazionale e che un modello collaborativo è anche un modello efficiente. È la prova che può esistere una nuova economia dell’abitare: quella che trasforma il valore immobiliare in valore umano.

