

*Il primo cohousing di Milano nato “dal basso”*





## CHI SIAMO - LE TAPPE DEL PERCORSO

Base Gaia è composta da 10 NUCLEI FAMILIARI:

siamo 17 adulti tra i 41 e i 60 anni e 16 bambini e ragazzi da 8 a 23 anni.

Ci unisce un modo di guardare alla vita e al concetto di abitare basato su relazioni amicali e solidali, sullo sviluppo di cittadinanza attiva, sulla sostenibilità delle scelte anche in campo economico.

Per realizzare ciò abbiamo costituito una **cooperativa edilizia** e abbiamo costruito casa nostra.

Ecco le tappe:

**anno 2011:** inizia il percorso di costruzione del gruppo di persone e di progettazione dell'idea di Co-Housing

**giugno 2014:** individuazione del terreno; costruzione della squadra di professionisti: architetti e urbanisti, commercialista, legale.

**febbraio 2015:** costituzione della cooperativa edilizia, acquisto del terreno e inizio della progettazione partecipata

**dicembre 2015:** termine della progettazione e richiesta del permesso di costruire convenzionato

**settembre 2017:** ottenimento del permesso di costruire e inizio dei lavori

**dicembre 2019:** Base Gaia è pronta, inizia la convivenza!



## LA COSTRUZIONE, I COSTI E LA FONTE DI FINANZIAMENTO

- 10 abitazioni da 75 mq a 130 mq
- 200 mq spazi comuni piano interrato tra cui 11 posti auto
- 200 mq spazi comuni piano terra
- 600 mq giardino comune piano terra
- 200 mq spazi comuni terrazzo di cui coperti 25

**Costo complessivo: € 3.300.000**

**Valore “commerciale” di ciascun mq di abitazione: € 3.500 comprensivi di spazi comuni, posti auto, cantine**

Acquisto area mq 1.311: € 443.500

Costruzione: € 2.300.000

Fogna e marciapiede: € 180.000

Architetti: € 144.000

Altri professionisti (commercialista, legale, consulenti...): € 80.000

Altre spese: € 150.000

**Mutuo Ipotecario:** € 2.300.000 sottoscritto con BCC Milano di cui € 200.000 acconto e il resto a SAL

- Preammortamento di 2 anni (tasso 2,6% + Euribor)
- Restituzione in rate trimestrali in 25 anni (condizioni mutuo prima casa dell'epoca)
- frazionamento contestuale al rogito

**Provviste proprie:** € 1.000.000 sotto forma di finanziamento infruttifero alla cooperativa.

# QUALCHE DETTAGLIO DELLA COSTRUZIONE

Struttura in cemento armato tradizionale; Pareti esterne in legnoblock di Biohouse; Cappotto esterno; Serramenti triplo vetro

Esito Finale: CLASSE ENERGETICA A3 o A4 in funzione dell'esposizione e del piano.

Pannelli solari fotovoltaici produzione 13 kw/h e allaccio alla rete.

Impianto di raffrescamento e riscaldamento aria - aria con VMC: Mydatec.

Produzione acqua calda sanitaria: 2 pompe di calore aria/acqua da 16kw cad. L'acqua è trattata e accumulata in 2 accumulatori da 1000 lt. cad. L'acqua prodotta viene usata come accumulatore di temperatura, quindi cede la temperatura all'acqua dell'acquedotto (evitando i problemi legati alla legionella), utilizzando uno scambiatore a piastre elettrico e distribuita e contabilizzata puntualmente ad ogni snodo di erogazione.



# LA CONVENZIONE E GLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

## **Edilizia convenzionata. Convenzione della durata complessiva di 20 anni.**

SLP: mq 938,70 di cui:

- Edilizia Residenziale Convenzionata Ordinaria: SLP mq 419,70
- Edilizia Residenziale Sociale Agevolata: SLP mq 332,10
- Edilizia Residenziale Sociale in affitto con patto di futura vendita: SLP mq 186,93 (durata 4+4 anni)

## **Volumetrie**

Indice volumetrico standard: 0,35 mq/mq

Quota Edilizia Residenziale Sociale: 0,35 mq/mq

Prestazioni energetiche: 5% aggiuntivo

Non sono computate nella SLP tutti gli spazi condominiali e comuni anche oltre il 10% del costruito

## **Prescrizioni**

Divieto di vendita per 5 anni dalla data di sottoscrizione della convenzione.

Obbligo di vendita al prezzo di assegnazione, rivalutato, per 20 anni dalla data di sottoscrizione della convenzione.

## **Oneri**

- monetizzazione delle aree per servizi: € 41.000

Realizzazione opere urbanizzazione a scomputo oneri primari:

- condotto fognario
- marciapiede

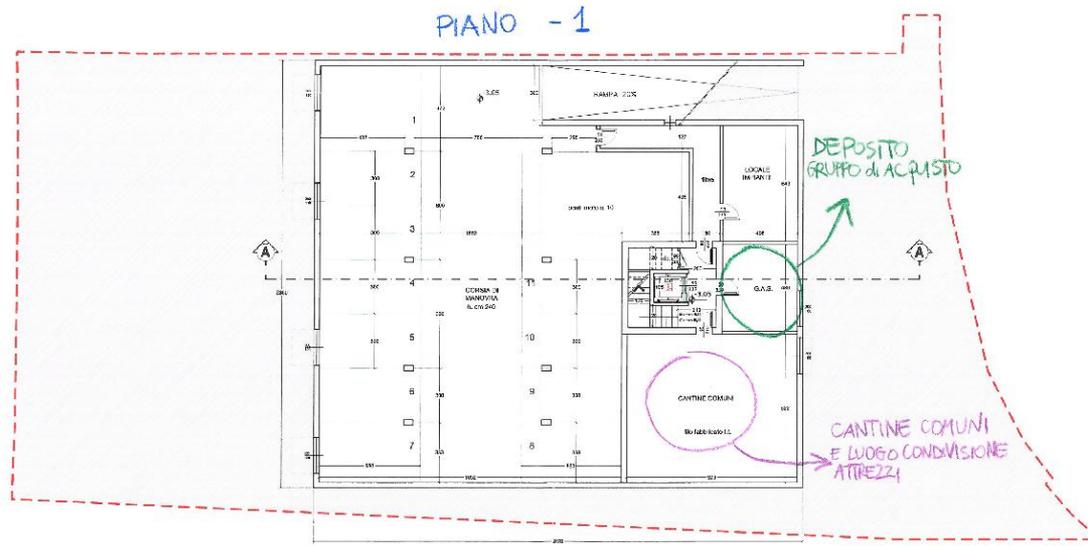
per un costo complessivo di € 180.000

**Oneri urbanizzazione primaria: € 34.189,64**

**Oneri urbanizzazione secondaria: € 54.229,89**

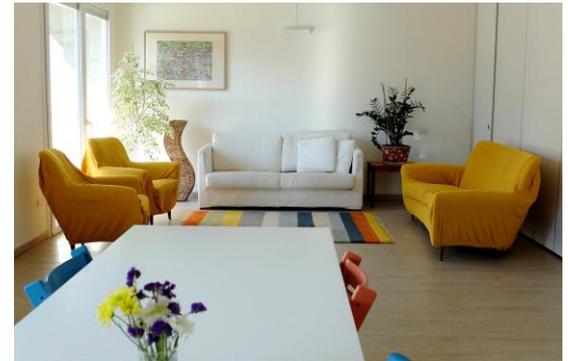
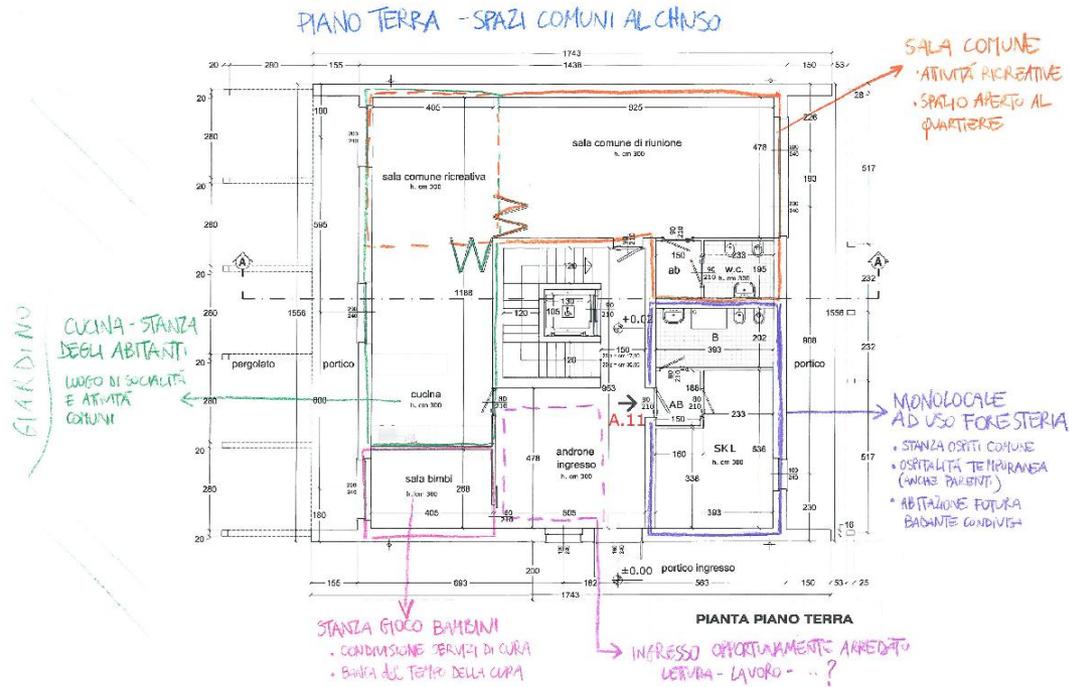
**Risparmio sugli oneri di urbanizzazione primaria: € 33.314,43**

**Risparmio sugli oneri di urbanizzazione secondaria: € 52.841,62**

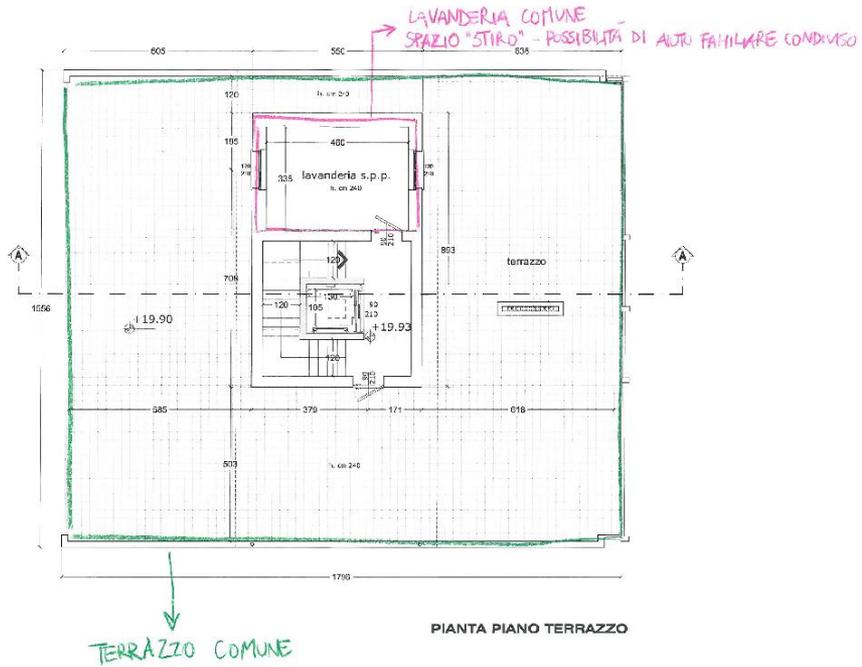




## GLI SPAZI COMUNI - IL CUORE DEL COHOUSING



## GLI SPAZI COMUNI - IL TERRAZZO



## RISPARMI IN UN ANNO - VALORE PRODOTTO

**Lavori comuni: tot. € 9.450** (manovalanza € 14/h)

1. Rotazione sacchi: 2h/settimana x 52 settimane: € 1.450
2. Pulizie dell'appartamento in affitto: 4h x 30 affitti annuali: € 1.700
3. Manutenzione degli spazi: 8h x 15 persone x 3 volte: € 5.000
4. Gruppo acquisto solidale: 2h x 1 persona x 46 settimane: € 1.300

**Lavori di cura: tot € 6.000** (equivalente a segreteria € 16/h)

1. Pedibus: 1h x 1 persona x 200 giorni: € 3.200
2. Cura figli: 2h x 1 persona x 2 volte a settimana x 44 settimane: € 2.800

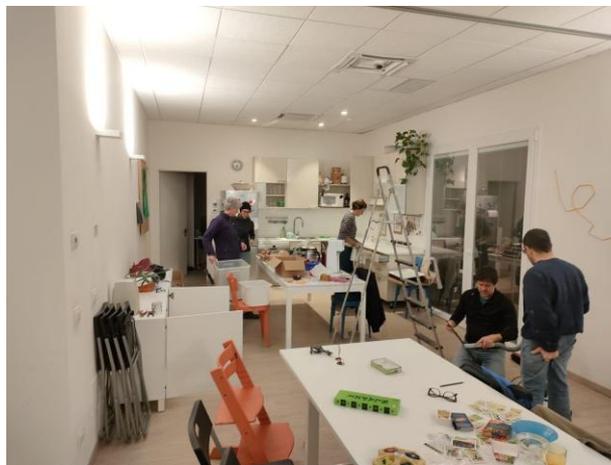
**Produzione culturale: € 5.200** (equivalente a segreteria € 16/h)

Progettazione eventi: 2h x 4 persone commissione eventi x 20 riunioni: € 2.600

Organizzazione eventi: 4h x 2 persone x 20 eventi/anno: € 2.600

**TOTALE VALORE ANNUO PRODOTTO: € 20.650**

Valori: valorizzazione lavoro volontario fonte CSV



## GRAZIE PER L'ATTENZIONE



sito: [www.cohousingbasegaia.wix.com](http://www.cohousingbasegaia.wix.com)

mail: [cohousing.basegaia@gmail.com](mailto:cohousing.basegaia@gmail.com)

facebook: [cohousing basegaia](https://www.facebook.com/cohousingbasegaia)