

**POLITECNICO DI MILANO**

Scuola di Architettura Urbanistica Ingegneria delle Costruzioni  
Corso di Laurea Magistrale in Architettura - Ambiente Costruito - Interni



# **ABITARE IL PARTERRE URBANO**

**Una nuova socialità nel parco dell'ex Ospedale  
Militare Lorenzo Bonomo di Bari**

Relatore: Prof. Gennaro Postiglione

Correlatore: Prof.ssa Giulia Cazzaniga

Tesi di Laurea Magistrale di:

Alessia Girardi 250802

Diana Carolina Trejos Bravo 250165

# ABSTRACT

"ABITARE IL PARTERRE URBANO" si focalizza sull'importanza del piano terra nell'abitare non convenzionale, affrontato dalla ricerca "UAH! Unconventional and Affordable Housing". Il progetto mette in dialogo natura, architettura e comunità, con l'obiettivo di restituire il dismesso complesso dell'Ospedale Militare Lorenzo Bonomo alla città di Bari. Grazie alla ridefinizione permeabile del suo margine, il sito acquisisce una nuova apertura fisica, visiva e sociale che pone il piano terra in diretta continuità con il contesto e lo rende punto di fusione tra edificio e città e tra sfera privata e pubblica. Essendo all'interno di un quartiere oggi definito "dormitorio", l'area diventa occasione fondamentale per la realizzazione di un polo attrattore che integra funzioni residenziali, sociali e lavorative, in relazione con i servizi esistenti sul territorio. Si propone la realizzazione di spazi di incontro e socializzazione all'interno del nuovo "parco dell'inclusività", dove convivono persone di diversa età, etnia e status, incoraggiando un senso di appartenenza alla comunità. La valorizzazione del parco storico dell'ex ospedale contribuisce alla definizione di un nuovo parterre urbano sociale. La sua natura rigogliosa, oggi abbandonata, si intreccia con la comunità vitale locale, dando forma a una nuova identità urbana che coniuga memoria storica e coesione sociale. Questo è reso possibile attraverso la generazione di spazi di relazione e condivisione immersi nella natura, talvolta selvaggia e talvolta controllata. In questa prospettiva, il sistema vegetativo e architettonico diventano elementi guida attraverso cui interpretare il passato in chiave contemporanea. Considerando il parallelismo tra la resilienza della vegetazione e quella umana, che rivela forza e volontà di adattamento, la rinaturalizzazione spontanea diventa una fondamentale risorsa progettuale per creare luoghi atti al benessere individuale e collettivo. Il parco diventa così uno spazio rigenerativo comunitario e ambientale, in cui natura e umanità non si escludono, ma si rafforzano reciprocamente.

*"DWELLING IN THE URBAN PARTERRE" focuses on the importance of the ground floor in unconventional living, as explored by the research project "UAH! Unconventional and Affordable Housing". The proposal brings nature, architecture and community into dialogue, with the aim of returning the disused complex of the Lorenzo Bonomo Military Hospital to the city of Bari. Thanks to the permeable redefinition of its boundary, the site acquires a new physical, visual and social openness that places the ground floor in direct continuity with its surroundings, transforming it into a point of fusion between building and city and between private and public spheres. Located within a neighborhood now defined as a "dormitory", the area becomes a fundamental opportunity for the creation of an attractive hub that integrates residential, social and work-related functions, in connection with existing local services. It is proposed the creation of spaces for gathering and social interaction within the new "inclusivity park", where people of different ages, ethnicities and social backgrounds coexist, encouraging a shared sense of belonging to the community. The enhancement of the former hospital's historic park contributes to the definition of a new social urban parterre. Its lush nature, now abandoned, is intertwined with the vitality of the local community, shaping a new urban identity that combines historical memory with social cohesion. This vision is realized through the generation of spaces for relationship and sharing immersed in nature, sometimes wild and sometimes controlled. From this perspective, the vegetative and architectural system become guiding elements through which the past is reinterpreted in a contemporary key. Considering the parallels between vegetation and human resilience, both revealing strength and adaptability, spontaneous renaturalization becomes a fundamental design resource for creating places suitable for individual and collective well-being. The park thus becomes a community and environmental regenerative space, where nature and humanity do not exclude one another, but mutually reinforce each other.*

# INDICE

## 01. RICERCA

### 1. IL PROGETTO DI RICERCA UAH

<b>UAH!</b>	<b>8</b>
Chi? - Attori della ricerca	8
Obiettivo e significato	9
<b>Ambiti di interesse</b>	<b>11</b>
Perchè? - Criticità analizzate	11
Come? - Soluzioni in atto	22
<b>Lavoro sul campo</b>	<b>33</b>
Dove? - I luoghi della ricerca	33
<b>Conclusioni</b>	<b>40</b>

### 2. IL PIANO TERRA

<b>Introduzione</b>	<b>42</b>
Perchè analizzare il piano terra?	42
<b>Piano terra nella storia</b>	<b>43</b>
Dal medioevo al XVIII secolo	43
Cambiamenti nel XIX e XX secolo	48
<b>Un elemento architettonico di relazione</b>	<b>50</b>
Il piano terra tra edificio e città	50
La soglia: permeabilità e relazioni	51
<b>Usi e accessibilità</b>	<b>56</b>
Usi, funzioni e dimensioni	56
Accessibilità e mobilità	59
<b>Un elemento di socialità</b>	<b>62</b>
Il vicinato e la comunità	62
Scala umana e percezione	63

### 3. ATLAS DELL'ABITARE NON CONVENZIONALE

<b>Temi, strategie e modalità</b>	<b>66</b>
Analisi comparata	66
La soglia interna tra spazio condiviso e privato	66
La soglia estesa: dal condiviso al collettivo e al pubblico	72
Attenzioni particolari	75
<b>Conclusioni</b>	<b>76</b>

## ATLAS 77

## 02. SITO DI PROGETTO

### 4. BARI

<b>Introduzione</b>	<b>80</b>
Localizzazione	80
Bari all'interno della ricerca UAH!	81
<b>Analisi sociologica</b>	<b>85</b>
Popolazione	85
Sistema economico-occupazionale	90
Alloggi	93
Conclusione	97
<b>Rilievo del contesto urbano</b>	<b>98</b>
Idrografia	98
Espansione storica dell'edificato	99
Paesaggio naturale	103
Infrastrutture e viabilità	105
Servizi	108
Ex Ospedale Militare Lorenzo Bonomo	115
<b>Spazi e servizi nelle vicinanze</b>	<b>120</b>
Temi d'interesse	121
Conclusione	125

### 5. EX OSPEDALE MILITARE LORENZO BONOMO

<b>Introduzione</b>	<b>128</b>
<b>Storia</b>	<b>128</b>
Dalla costruzione ad oggi	128
Proposta di rifunzionalizzazione dell'Agenzia del Demanio	131
<b>Stato di fatto</b>	<b>133</b>
Quadro normativo	133
Topografia	137
Fattori ambientali	139
Viabilità	144
Architettura	146
Il parco e la vegetazione	163

## ERBARIO 179

## 03. PROGETTO

### 6. OBIETTIVI PROGETTUALI

<b>Il parco</b>	<b>182</b>
Resilienza della vegetazione	182
Depaving	183
Benefici della vegetazione	184
<b>La socialità</b>	<b>185</b>
Apertura verso il quartiere	185
Universal design	188
<b>Una nuova socialità nel parco dell'ex Ospedale Militare Lorenzo Bonomo</b>	<b>193</b>

### 7. ABITARE IL PARTERRE URBANO

<b>Il nuovo parco pubblico</b>	<b>196</b>
Il masterplan	196
Organizzazione a fasce	204
<b>Le quattro fasce naturali</b>	<b>208</b>
1. La Piazza Minerale	208
2. Il Parco della Socialità	220
3. La Foresta Silente	232
4. La Radura Culturale	244
<b>La vegetazione</b>	<b>258</b>
Tra natura selvaggia e controllata	258
<b>La spina dorsale della scoperta</b>	<b>268</b>
Il corridoio centrale	268
<b>Spazi e funzioni nel progetto</b>	<b>280</b>
Una nuova vita pubblica nel parterre	280
Un modello abitativo e sociale integrato	285

## 04. FONTI

### BIBLIOGRAFIA E SITOGRAFIA

<b>Bibliografia</b>	<b>288</b>
<b>Sitografia</b>	<b>293</b>

## APPENDICE 317

# 01

**RICERCA**

## 1

# IL PROGETTO DI RICERCA UAH!

## UAH!

### Chi? - Attori della ricerca

Il progetto Uah!, avviato nel 2023 grazie ad un finanziamento del Ministero dell'Università e della Ricerca nell'ambito del programma PRIN (Progetti di Rilevante Interesse Nazionale), ha coinvolto un gruppo di partner accademici situati in tre diverse città italiane: Milano, Trieste e Bari. Questi hanno colto il progetto secondo i diversi ambiti di interesse, in linea con i propri background disciplinari: dall'architettura al design, dalla pianificazione urbana alle scienze politiche, dalla sociologia all'antropologia e alla storia.

Nello specifico, il progetto di ricerca ha coinvolto direttamente un gran numero di professori, ricercatori e studenti appartenenti al Dipartimento di Architettura e Studi Urbani del Politecnico di Milano, al Dipartimento di Scienze Politiche dell'Università degli Studi di Aldo Moro di Bari, al Dipartimento di Ingegneria Civile, Ambientale, del Territorio, Edile e di Chimica del Politecnico di Bari e al Dipartimento di Ingegneria e Architettura dell'Università degli Studi di Trieste. Queste unità di ricerca, diversificate tra loro, hanno permesso di lavorare parallelamente e in modo interdisciplinare, secondo le competenze dei partner, su tutti gli ambiti di interesse, proponendo diversi punti di vista sulle questioni fondamentali in gioco.<sup>1</sup>

1.1 M. F. Grassi, V. Novak, F. Serrazanetti, C. Wolfgring, *Unconventional Affordable Housing: Perspectives from an expanded field*, in M. F. Grassi, V. Novak, F. Serrazanetti, C. Wolfgring, *Unconventional Affordable Housing! Projects, Practices, Policies*, 2023, pp. 9-15



## Obiettivo e significato

Il progetto UAH!, acronimo di Unconventional Affordable Housing, «affronta il tema dell'abitare non convenzionale e accessibile indagando pratiche, progetti e politiche, per acquisire e favorire una comprensione dell'ampia gamma di fenomeni abitativi considerati non convenzionali e convenienti in Europa e in Italia»<sup>2</sup>. UAH! si è quindi posto l'obiettivo di indagare il potenziale degli alloggi non convenzionali per poter affrontare la crescente sfida dell'accessibilità economica degli alloggi urbani ad oggi presenti sul mercato.

### Unconventional

Partendo dal significato del termine "convenzionale", il quale implica ciò che è accettato, usuale, conforme a una convenzione, ovvero una regola sociale, un comportamento o una modalità di pensiero condivisa da un gruppo, il "non convenzionale", è considerabile ciò che sfida queste regole, si discosta dalle abitudini o dalle aspettative stabilite da una determinata società o cultura.

In architettura per "non convenzionale" si intende una risposta progettuale alla "non convenzionalità" dei modi di abitare. La sua connotazione è definita in relazione alla casa razionale del progetto modernista, nel quale il progetto d'abitazione era omologato ai principi razionalisti della "casa per tutti", fondati sullo standard abitativo e sul profilo degli abitanti dell'epoca. Con le profonde modifiche in atto nella società contemporanea, il progetto Uah! Intende, quindi, per non convenzionale «la non equivalenza tra idea/e di famiglia e tipologia abitativa e la presenza - all'interno dei nuclei - di diversi profili (sociali e culturali) e di popolazioni di età diverse»<sup>3</sup>, ovvero quell'anticonformismo che mette in discussione e sfida i principi progettuali dell'edilizia abitativa legata ad un modello tradizionale basato sull'organizzazione della famiglia nucleare, la quale per gran parte del XX secolo ha rappresentato un modello di riferimento per la progettazione architettonica e politica in tutta Europa.<sup>4</sup> Per derivazione, esplorando le pratiche delle famiglie non convenzionali, le risposte architettoniche, e talvolta anche politiche, a questa non convenzionalità, sono soluzioni inedite, che entrano in contrasto con i dispositivi canonici del progetto dell'appartamento pensato per profili riconducibili al modello tradizionale di famiglia, adattando spazi esistenti alle nuove esigenze sociali e abitative contemporanee.<sup>5</sup>

### Affordable

Il concetto di affordable viene inteso in modo ampio e strutturale, andando oltre la semplice riduzione del costo di costruzione o del prezzo finale dell'alloggio. In generale, affordable non indica un'abitazione "economica" in senso riduttivo, ma un sistema abitativo accessibile nel tempo, capace di garantire stabilità, qualità e inclusione sociale a una pluralità di utenti. L'accessibilità economica viene letta come "la relazione tra costi abitativi e redditi-capacità economica"<sup>6</sup>, ovvero il rapporto tra costo dell'abitare e condizioni di vita, considerando non solo il canone o il prezzo di acquisto, ma anche i costi indiretti e ricorrenti<sup>7</sup> come: gestione,

1.2 *About Uah!*, Uah! Polimi, <https://www.uah.polimi.it/about-uah/>, (ultima consultazione: luglio:2025)

1.3 *Ibid*

1.4 P. Briata, C. Wolfgring, *Unconventional affordable housing: including interiors in housing and urban policies*, in M. F. Grassi, V. Novak, F. Serrazanetti, C. Wolfgring, *Unconventional Affordable Housing! Projects, Practices, Policies*, 2023, pp. 37-56

1.5 *Parole chiave UAH!*, *Non convenzionalità*, Uah! Polimi, <https://www.uah.polimi.it/parola/non-convenzionalita/>, (ultima consultazione: luglio:2025)

1.6 *About Uah!*, Uah! Polimi, <https://www.uah.polimi.it/about-uah/>, (ultima consultazione: luglio:2025)

1.7 "Come regola empirica largamente utilizzata, una casa è considerata accessibile quando i suoi costi non superano il 30% del reddito netto del nucleo". Fonte: *About Uah!*, Uah! Polimi, <https://www.uah.polimi.it/about-uah/>, (ultima consultazione: luglio:2025)

1.8 P. Briata, C. Wolfgring, *Unconventional affordable housing: including interiors in housing and urban policies*, in M. F. Grassi, V. Novak, F. Serrazanetti, C. Wolfgring, *Unconventional Affordable Housing! Projects, Practices, Policies*, 2023, pp. 37-56

1.9 « Il campo delle politiche abitative comprende un insieme complesso di atti legislativi, strategie e misure, programmi e azioni, che si dispiegano su diversi livelli di governo (nazionale e locale), coinvolgono una pluralità di attori (pubblici, privati, della società civile), si traducono in diversi ambiti (spaziali, economici, sociali) e possono interessare differenti patrimoni (pubblici e privati) ». Fonte: *Ambiti UAH!, Politiche abitative*, Uah! Polimi, <https://www.uah.polimi.it/parola/politiche/>, (ultima consultazione: luglio:2025)

1.10 Definizione tradotta da P. Merlin, *définition de logement*, in P. Merlin, F. Choay, *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*, presses universitaires de France, 1988, pp. 392

1.11 B. Paola, G. Postiglione, C. Wolfgring, *From Unconventional Households to Unconventional Affordable Housing*, paper presentato al RE DWELL Conference: Delivering Affordable and Sustainable Housing in Europe, Grenoble, 8-9 dicembre 2022.

manutenzione, consumi energetici, mobilità e servizi.

Nel progetto UAH, Affordable è quindi legato a una visione integrata che combina quattro diversi gradi di sostenibilità: quella economica, attraverso modelli di finanziamento, gestione collettiva e riduzione dei costi a lungo termine, quella spaziale, intesa come ottimizzazione delle superfici, flessibilità tipologica e condivisione di spazi e servizi, la sostenibilità sociale, che promuove inclusione, mixité e forme di abitare non esclusivamente individuali e, infine, la sostenibilità ambientale, come strumento per contenere le spese nel tempo e migliorare la qualità dell'abitare.<sup>8</sup> Affordable viene così definito come una condizione dinamica, non fissa, che dipende dalla capacità dell'architettura e delle politiche abitative<sup>9</sup> di ridurre le disuguaglianze di accesso, adattarsi ai cambiamenti demografici e rispondere a bisogni abitativi diversificati. In questo senso, l'alloggio non è più un bene isolato, ma parte di un ecosistema abitativo, in cui spazio, economia e relazioni sociali contribuiscono insieme a rendere l'abitare realmente accessibile, garantendo una vita dignitosa per tutti.

### Housing

Nel contesto di UAH!, il termine housing non indica semplicemente l'atto dell'abitare o l'edificio residenziale in senso tradizionale, ma assume un significato più ampio, diventando definizione di un sistema abitativo più complesso. Esso, infatti, comprende l'intero organismo residenziale: le unità residenziali o alloggi, i servizi condivisi come spazi comuni, attrezzature e funzioni collettive, le relazioni sociali che l'abitare genera e il rapporto con il contesto urbano, in particolare con il quartiere, attraverso la presenza di spazi pubblici e dispositivi di apertura sociale verso la città. Il concetto di housing va, quindi, oltre la definizione di casa intesa come spazio privato, cioè «*un insieme di stanze, dedicate all'alloggio e al raggruppamento di una o più persone che costituiscono una famiglia: un'unità funzionale la cui organizzazione spaziale offre una risposta agli standard della società in relazione a un periodo determinato. La dimensione, la forma, la disposizione interna, il livello di equipaggiamento dell'abitazione sono anche legati alla struttura e al livello economico e sociale.*»<sup>10</sup>

L' housing è, quindi, ampiamente inteso come luogo in cui le persone possono esprimere il proprio dominio fisico, offrendo loro la possibilità di abitare dignitosamente, il proprio dominio sociale, assicurando sia la privacy che il diritto alla socialità e il proprio dominio legale, fornendo loro un certo grado di sicurezza abitativa e di tutela legale<sup>11</sup>, supera la dimensione domestica configurandosi come un dispositivo urbano e sociale che risponde a bisogni abitativi reali, principalmente per fasce di popolazione che il mercato immobiliare tradizionalmente esclude.

## Ambiti di interesse

### Perchè? - Criticità analizzate

Le città stanno vivendo trasformazioni demografiche e socio economiche che ridefiniscono convivenza, cicli di vita e mobilità, inoltre, aumentano le difficoltà di accesso alla casa a causa di disuguaglianze, gentrificazione e mercificazione dell'abitare.<sup>12</sup>

Negli ultimi 50 anni l'evoluzione del patrimonio abitativo non è stata soddisfacente e si prevede che ad arrivare al 2030 la mancanza di sviluppo abitativo si accumulerà colpendo principalmente le persone vulnerabili, le quali, a causa dell'aumento dei prezzi delle abitazioni, si ritroveranno in sistemazioni di fortuna. L'alloggio, secondo la definizione popolare (riduttiva) del Larousse (dizionario), è «*Parte di un edificio, una casa, dove si vive*». Questa restrizione del significato di abitazione si riflette nella carenza di varietà delle tipologie abitative presenti sul mercato. Queste sono riconducibili a tre categorie principali: le abitazioni singole, come ville, case unifamiliari e case bifamiliari, le abitazioni collettive per nuclei famigliari individuali, ovvero condomini con appartamenti e, infine, le alternative alle abitazioni tradizionali, ovvero le abitazioni collettive per mono categoria di popolazione, come ad esempio case di cura, studentati, centri di accoglienza e centri per anziani. In particolare, stando al censimento delle abitazioni del 2001, la massiccia produzione abitativa si concentra ancora oggi su stereotipi essenzialmente a bassa densità che non si adattano alle trasformazioni sociali identificate, infatti, è in continuo aumento la costruzione di abitazioni singole standardizzate in periferie residenziali, che causano effetti negativi alle attività nei centri e ai tra-

1.12 O. Heckmann, *Future Urban Habitation, Transdisciplinary Perspectives and Designs*, John Wiley & Sons, Regno Unito, 2022, pp. 225 - 260

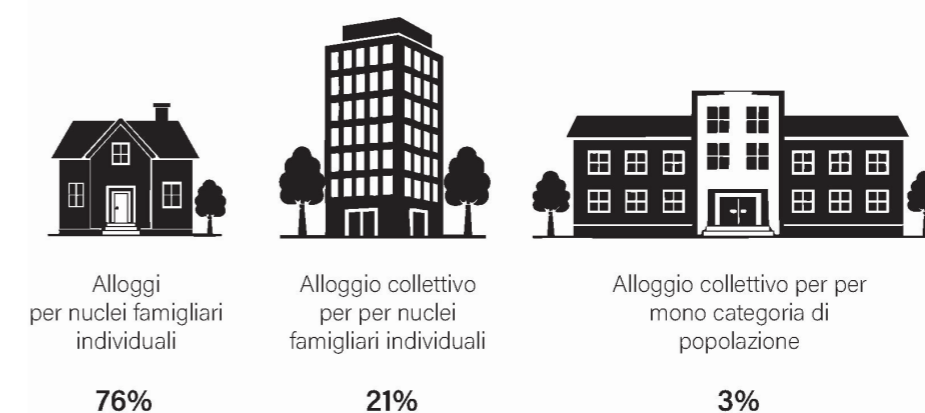


Fig. 1.1 La struttura dell'offerta abitativa Fonte: O. Vanzande, J. A. Pouleur, *The diversity of housing ty-pologies in the service of the complexification of inhabitant's needs and expectations, Observations in the heart of Hai-naut, in Acta Europeana Systemica: Systemic continuities and interactions between architecture and social systems, n.5, atti del 2r European Systemics Seminars (ESS2015), Bruxelles, 2015*

sporti, oltre che portare ad un aumento della richiesta di attrezzature collettive e infrastrutture statali.<sup>13</sup> Ad oggi il mercato immobiliare, pur proponendo soluzioni innovative ecologiche, non sfrutta la diversità abitativa, imponendo modi di abitare che non tengono conto dello stile di vita della popolazione e delle criticità emergenti. Questo mette in discussione l'adeguatezza del patrimonio abitativo, sia nella configurazione fisica (spazi, accessibilità, flessibilità) sia nei processi di sviluppo, progettazione e gestione, per favorire inclusione, nuovi stili di vita ed equilibrio tra vita e lavoro.<sup>14</sup>

**Mutamenti sociodemografici**

Per comprendere la necessità di trasformazioni del patrimonio abitativo è fondamentale partire dai cambiamenti demografici e sociali che hanno ridefinito le famiglie e i nuclei domestici nel corso del tempo.

Il modello familiare dominante fino al XIX secolo nelle società occidentali era la famiglia allargata, dove più generazioni convivevano per garantire un supporto economico, assistenziale e sociale. Con l'industrializzazione e in special modo dopo la Seconda guerra mondiale, gli stati sociali hanno stravolto significativamente questo equilibrio, andando a modificare la concezione di famiglia a favore della volontà di rottura con le tradizioni del movimento modernista: venne promossa la famiglia nucleare come modello standard, composta esclusivamente da due adulti sposati e i rispettivi figli, ognuno con ruoli specifici prestabiliti, comportando una conseguente riduzione del supporto parentale. Questo portò, inoltre, ad una parziale sostituzione dei legami famigliari con le reti di protezione sociale degli stati, promosse dal welfare state.<sup>15</sup>

Anche in Italia le politiche abitative, in particolare dalla metà del secolo scorso,

furono basate principalmente sulla famiglia nucleare come unità sociale tipo<sup>16</sup>, progettate per ospitare e, al contempo, trasmettere questo modello come fondamento della società. Questo approccio ha prevalso sia nel settore pubblico, sia in quello privato, concentrandosi sul soddisfare quantitativamente i bisogni delle persone in base a equazioni, statistiche e diagrammi. Venivano così ideati progetti "ottimali" e riprodotti su larga scala, adattandosi a quella che si riteneva una società omogenea. Questi, sono diventati norme nazionali che hanno portato a fissare questo modello "nel cemento" in modo diffuso. Ad oggi, sebbene la crescente diversità nelle nostre società richieda soluzioni innovative, l'edilizia convenzionale si basa ancora in gran parte sui principi del movimento modernista. Le basi di questo approccio, però, non sono più valide in quanto non riflettono più la composizione della società reale e non rispondono più ai bisogni e stili di vita moderni. Le nostre società stanno evolvendo rapidamente, in quanto la loro composizione risulta sempre più diversificata sia dal punto di vista culturale che sociale. Negli ultimi 30 anni le evoluzioni demografiche mostrano tendenze comuni: le famiglie si sono diversificate, con effetti sulla composizione dei nuclei domestici e sull'equilibrio tra lavoro e vita privata. Infatti, il modello di vita scandito da tre fasi basate sulla famiglia nucleare non è più la norma, in quanto, le traiettorie di vita tendono a differire sempre di più: i gruppi sociali risultano, quindi, più eterogenei grazie alla crescente varietà di nuclei come famiglie estese, famiglie monoparentali, coppie senza figli e nuclei anziani, che si riorganizzano in modi molteplici.<sup>17</sup> In Italia oggi le famiglie nucleari rappresentano solo il 20% della popolazione. Tra questi cambiamenti, cresce la quota di nuclei unipersonali. Questa tendenza all'individualizzazione può essere scelta o imposta, alcune persone decidono volontariamente di vivere da sole come segno di uno stile di vita libero, spesso come

1.13 O. Vanzande, J.A. Pouleur, *The diversity of housing typologies in the service of the complexification of inhabitant's needs and expectations*, Observations in the heart of Hainaut, in Acta Europæana Systemica: Systemic continuities and interactions between architecture and social systems, n.5, atti del 2r European Systemics Seminars (ESS2015), Bruxelles, 2015

1.14 O. Heckmann, *op. cit.*, pp. 225 - 260

1.15 G. Ledent, *Alternative housing for a diverse and inclusive society*, in O. Heckmann, *Future urban habitation: Transdisciplinary perspectives, conceptions, and design*, Wiley-Blackwell, Hoboken, 2022, pp. 241-260

1.16 M. F. Grassi, A. Barbanente, D. Petrosino, *Social innovation based on marginality: an analytical framework for the genesis and development dynamics of policies, projects, and practices in response to the housing exclusion*, in M. F. Grassi, V. Novak, F. Serrazanetti, C. Wolfgring, *Unconventional Affordable Housing! Projects, Practices, Policies*, 2023, pp. 19-36

1.17 O. Heckmann, *op. cit.*, pp. 225 - 260

Fig. 1.2 Evoluzione della composizione delle famiglie italiane in percentuale. Fonte dati: ISTAT - Istituto Nazionale di Statistica. *L'Italia in 150 anni. Sommario di statistiche storiche 1861-2010. Tavola 3.1 «Famiglie residenti per ampiezza e numero medio di componenti per famiglia ai censimenti 1901-2011»*. Tavola disponibile online: <https://seriestoriche.istat.it> (ultima consultazione: dicembre 2025)

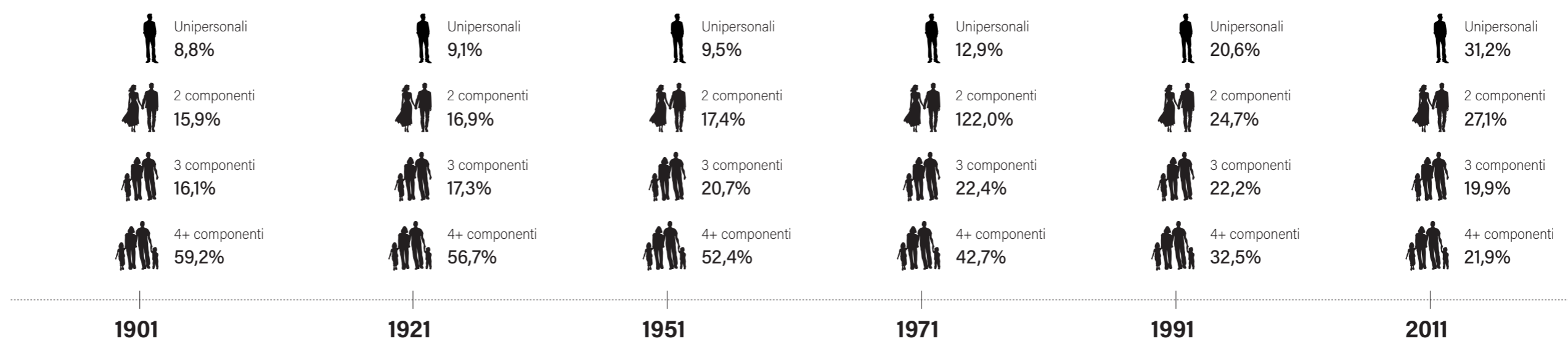
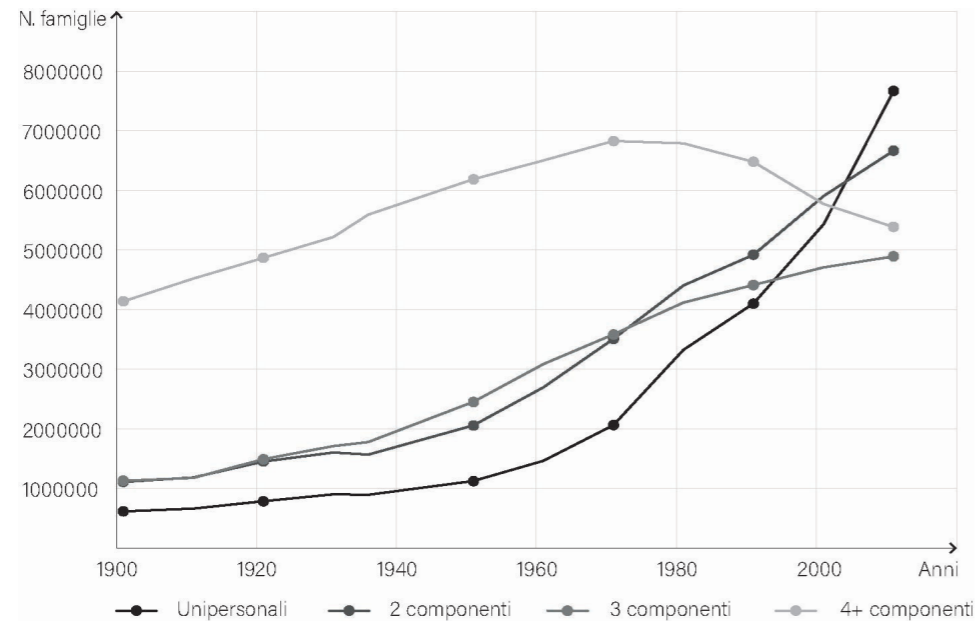


Fig. 1.3 Evoluzione della composizione delle famiglie italiane. Grafico in base al numero di famiglie e anno di rilevamento dati. Fonte dati: ISTAT - Istituto Nazionale di Statistica. L'Italia in 150 anni. Sommario di statistiche storiche 1861-2010. Tavola 3.1 «Famiglie residenti per ampiezza e numero medio di componenti per famiglia ai censimenti 1901-2011». Tavola disponibile online: <https://seriestoriche.istat.it> (ultima consultazione: dicembre 2025)



scelta transitoria, mentre altre subiscono questa condizione come: anziani rimasti soli, persone non legate a un nucleo familiare o persone con disabilità.<sup>18</sup>

Questi nuovi modelli tendono a mettere in discussione le disposizioni tradizionali delle abitazioni, i sistemi di proprietà fondiaria e le divisioni di genere in casa, in quanto le popolazioni evolvono tanto nei loro stili di vita quanto nei loro ideali, portando a grandi cambiamenti che sconvolgono la società e il mondo. È quindi necessario ripensare l'alloggio in modo innovativo, trovando soluzioni per tutti, che evolvono con i cambiamenti sociali come la generalizzazione del lavoro femminile, la riduzione degli orari lavorativi o lavoro da casa, i diversi cambi di mentalità generazionale, l'aumento in percentuale di anziani nella popolazione, la permanenza prolungata dei giovani nelle case dei genitori, il calo del tasso di natalità, le emergenti esigenze energetiche e di confort e, infine, l'aumentare della precarietà finanziaria all'interno della società. Questa trasformazione sociale è però scarsamente riflessa nelle politiche abitative europee a causa degli interessi economici dell'industria edilizia, la quale punta a fornire il maggior numero di unità, non considerando i cambiamenti e ostacolando un'architettura residenziale innovativa.

La domanda residenziale, pur essendo ad oggi profondamente trasformata e caratterizzata da grande varietà e frammentazione, non viene accolta. Infatti, le soluzioni abitative attuali, frutto di processi storici e interessi economici, ideologici e culturali di una società industriale, si riducono essenzialmente a soli due tipi di abitazioni: quelle per famiglie nucleari o per single. Queste non rispondono, quindi, alle esigenze di gruppi post-familiari, i quali devono adattarsi a spazi pensati per famiglie nucleari.<sup>19</sup>

### Invecchiamento della popolazione

All'interno delle complessità della società, una delle principali tendenze attuali è l'evoluzione demografica: viviamo sempre più a lungo.<sup>20</sup>

L'aspettativa di vita è in aumento in tutto il mondo: nel 2019 gli over 65 erano 703 milioni e, entro il 2050, supereranno 1,5 miliardi, portando a un significativo aumento del peso degli anziani sul totale della popolazione.<sup>21</sup> Di conseguenza l'invecchiamento rappresenta una sfida centrale per le società contemporanee, richiedendo sempre più servizi e politiche dedicate.

Nei paesi sviluppati, l'aumento dell'aspettativa di vita fino a 80 o 90 anni comporta un allungamento della vecchiaia, che può assumere forme diverse, più o meno precoci, in base al mantenimento di un'occupazione, alla capacità di svolgere i lavori domestici, al mantenimento di responsabilità familiari e alla possibilità di continuare ad avere esperienze relazionali. Per gli anziani, infatti, relazioni e confronti sono fondamentali per l'identità: la socialità con gruppi pari favorisce il sostegno, mentre la relazione con altre generazioni permette la trasmissione di esperienze. Quest'ultima è in particolare favorita dai rapporti coi nipoti, se non indeboliti o compromessi da separazioni e divorzi.

Le relazioni familiari in vecchiaia variano, con la pensione i legami possono essere ridotti, specialmente per chi è solo o vedovo, le coppie con i figli adulti possono vivere un distacco familiare oltre che sociale, alcuni trovano un nuovo equilibrio, altri soffrono queste condizioni, accusando disturbi psicologici come la depressione della terza età, legata a malattie croniche, isolamento sociale, lutti, fragilità fisica e cambiamenti nel ruolo familiare e sociale. A questi aspetti si affiancano i disturbi cognitivi della tarda età, come la demenza e l'Alzheimer.

In questo contesto emergono i cosiddetti "vuoti di cura", legati alla riduzione della dimensione delle famiglie e all'aumento delle persone anziane sole, che indebo-

1.20 O. Vanzande, J. A. Pouleur, *op.cit*

1.21 D. Favaro, G. Gallani, F. Ponticelli, B. Sherif, V. Zavala, M. Bricocoli, G. Postiglione, S. Sabatinelli, *Affordable housing domesticity reloaded Form, Uses, Spaces, Practices and Policy for Contemporary Dwelling, Age-friendly environments*, 2019

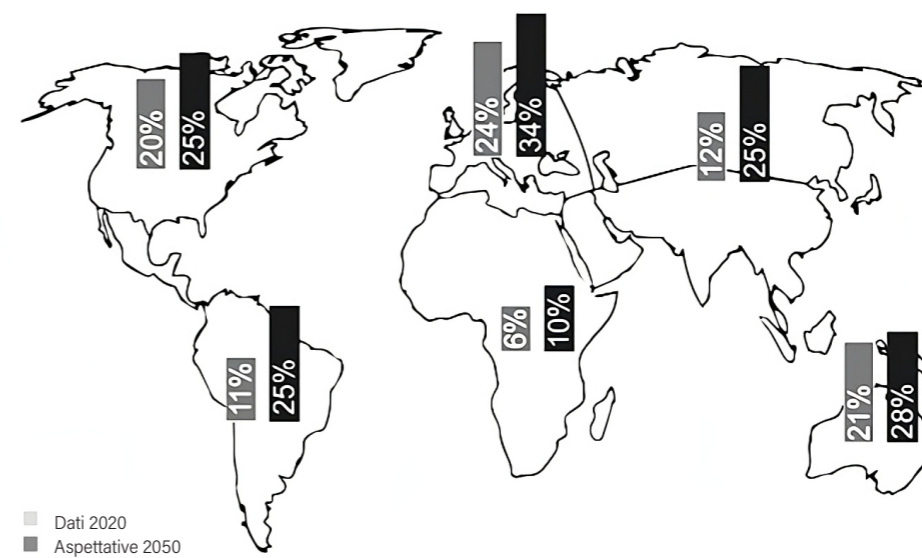


Fig. 1.4 Variazione della quota di popolazione con età superiore ai 65 anni in percentuale, dal 2020 al 2050. Fonte: D. Favaro, G. Gallani, F. Ponticelli, B. Sherif, A. Tashi, V. Zavala, M. Bricocoli, G. Postiglione, S. Sabatinelli, *Affordable housing domesticity reloaded Form, Uses, Spaces, Practices and Policy for Contemporary Dwelling, Age-friendly environments*, 2019

1.18 G. Ledent, *Alternative housing for a diverse and inclusive society*, cit., pp. 241-260

1.19 N. Maak, *Post-Familial Communes in Germany*, Harvard Design Magazine, n. 41 (Fall/Winter 2015): Family Planning, Harvard Design Press, 2015. Articolo disponibile online: <https://www.harvarddesignmagazine.org/issues/41/post-familial-communes-in-germany> (ultima consultazione: agosto 2025)

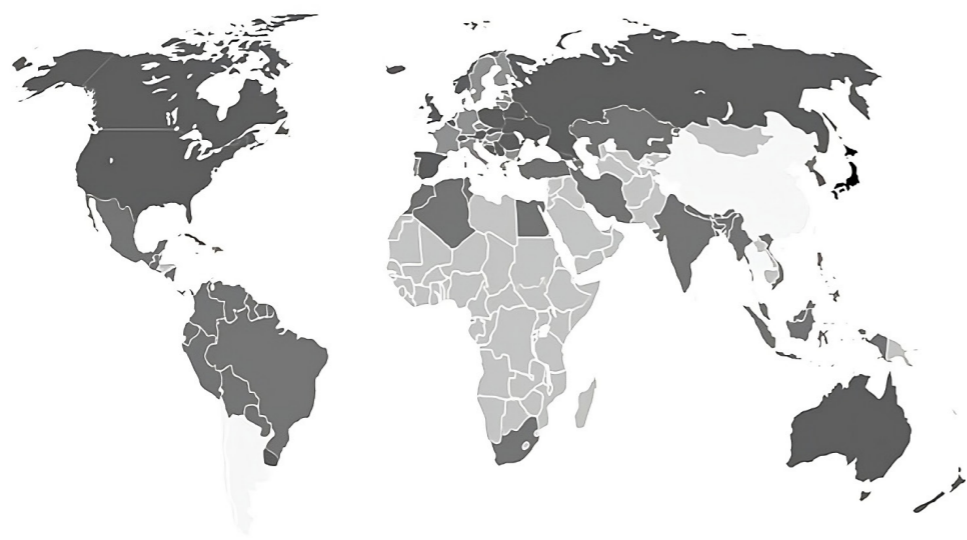


Fig. 1.5 Variazione della quota di popolazione con età superiore ai 65 anni in percentuale, dal 2020 al 2050. Fonte: D. Favaro, G. Gallani, F. Ponticelli, B. Sherif, A. Tashi, V. Zavala, M. Bricocoli, G. Postiglione, S. Sabatinelli, *Affordable housing domesticity reloaded Form, Uses, Spaces, Practices and Policy for Contemporary Dwelling, Age-friendly environments*, 2019

liscono la sostenibilità sociale dei quartieri.<sup>22</sup> Tutto questo mette in evidenza la necessità di ripensare attentamente al modo in cui le persone anziane vengono integrate nella società. I sistemi abitativi e assistenziali tradizionali si rivelano spesso inadeguati, generando ulteriori situazioni di isolamento o disagio all'interno delle strutture dedicate. Risulta quindi necessario superare la logica del semplice "deposito degli anziani"<sup>23</sup>, puntando invece a soluzioni abitative di qualità, facilmente accessibili, inserite nel tessuto urbano e vicine alla rete sociale esistente.

Un tema centrale è quello dell'aging in place, ovvero la possibilità per le persone anziane di continuare a vivere nella propria abitazione il più a lungo possibile, scelta statisticamente preferita dalla maggioranza degli over 65, con percentuali variabili a seconda delle condizioni economiche, familiari e di salute.

Restare in città, vicino a familiari, amici e ai servizi abituali, diventa quindi una condizione che garantisce una migliore qualità di vita.

### Immigrazione

I flussi migratori globali, alimentati da guerre, disuguaglianze economiche e crisi ambientali, stanno cambiando profondamente sia le società di origine che quelle di destinazione. Non solo rendono necessaria una nuova definizione di accoglienza e cittadinanza ma fanno emergere anche nuove sfide come l'integrazione culturale, la redistribuzione delle risorse e l'equilibrio tra inclusione ed esclusione sociale. Queste dinamiche demografiche impattano direttamente sulle esigenze abitative poiché un numero sempre crescente di migranti ha bisogno di abitazioni e servizi sociali differenti rispetto a quelli della popolazione autoctona. Spesso l'assenza di un lavoro stabile o di un reddito adeguato porta queste persone all'esclusione dal mercato immobiliare tradizionale e spinge molte di loro a dover

condividere appartamenti, in condizioni di sovraffollamento e vulnerabilità, mettendo ancora una volta in luce la carenza di risorse abitative adeguate.<sup>24</sup>

### Necessità di integrazione casa-lavoro

Oltre cambiamenti demografici, anche le nuove modalità di lavoro stanno ridefinendo il rapporto tra casa e lavoro.

« Nei primi decenni industriali l'abitare spesso avveniva nella bottega. E la bottega era aperta al mondo esterno, specialmente ai clienti »<sup>25</sup>. In questo periodo, quindi, l'abitare e la produzione per il sostentamento familiare non erano separati, e lo spazio domestico manteneva un carattere aperto, non funzionalmente definito. Fu solo nell'epoca moderna che si sviluppò un'avversione verso questa apertura e nei confronti dell'indeterminatezza degli spazi domestici tradizionali, portando alla definizione di casa come luogo nettamente distinto da quello della produzione. La casa diventa così il luogo di riproduzione, gestita da "famuli", in cui la famiglia assume un ruolo centrale e ne diventa il soggetto. Sebbene ad oggi sopravvivono ancora delle forme di lavoro domestico, a differenza della casa medievale o preindustriale, la casa moderna è concepita come uno spazio scollegato dal mondo della produzione e focalizzato sulla "riproduzione"<sup>26</sup>, rafforzando l'idea di abitazione come rifugio privato e intimo. Questo equilibrio, fondato su una chiara distinzione tra pubblico e privato, viene nuovamente rotto con la rivoluzione delle tecnologie della comunicazione, la quale ha confuso questa struttura fino ad allora ben definita. Gli spazi prettamente domestici si riconfigurano: il letto diventa una scrivania morbida dove lavorare, la vita familiare si sposta dal tavolo al salotto, dove gli individui, invece che interagire, guardano tutti verso la televisione, mettendo in discussione i confini stessi della sfera domestica.

Questo fenomeno si inserisce in un più ampio cambiamento nell'equilibrio tra lavoro e vita privata, che sta trasformando profondamente le abitazioni, le quali sono chiamate ad offrire spazi flessibili capaci di integrare vita, lavoro e assistenza. La riduzione delle dimensioni abitative prevista dalle norme contrasta con l'au-

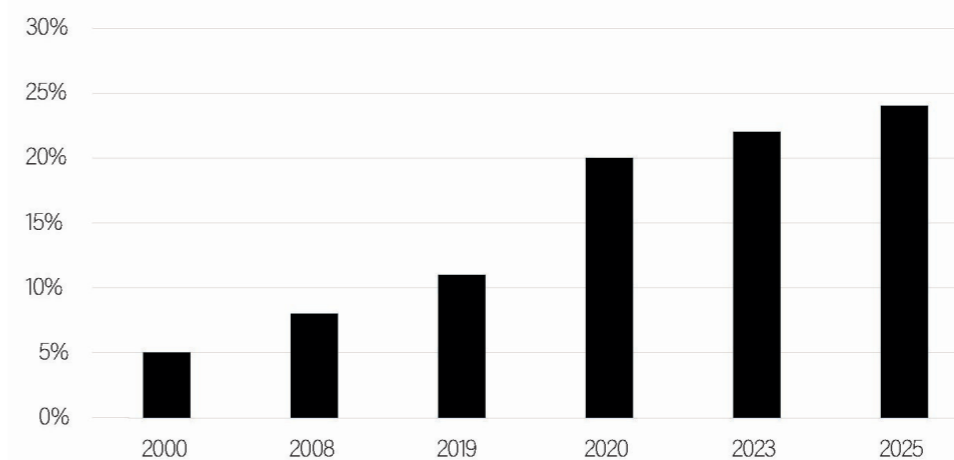


Fig. 1.6 Variazione nel tempo della percentuale di lavoratori che lavorano da casa. Fonte dati: *Employed persons working from home*, Eurostat, <https://data.europa.eu/data/datasets/orjjzgd3cnximvsokdfxw?locale=en>, (ultima consultazione: dicembre 2025)

1.22 O. Heckmann, *op. cit.*, pp. 228

1.23 Dall'antichità fino al Medioevo, l'assistenza agli anziani era fornita dai monasteri grazie a donazioni private. Durante il Rinascimento e soprattutto nel XIX secolo, emersero le prime istituzioni specializzate. La geriatria si affermò come disciplina indipendente. Nel XX secolo, importanti leggi sociali, resero l'assistenza agli anziani più strutturata con la diffusione delle case di riposo e il riconoscimento di standard e diritti. Fonte: D. Favaro, G. Gallani, F. Ponticelli, B. Sherif, A. Tashi, V. Zavala, M. Bricocoli, G. Postiglione, S. Sabatinelli, *op. cit.*, pp.12-40

1.24 E. Carletti, M. Floriana, *Changes in ways of living: informality as a relative and reactive concept to the universal inaccessibility of the right to housing*, in M. F. Grassi, V. Novak, F. Serrazanetti, C. Wolfgring, *Unconventional Affordable Housing! Projects, Practices, Policies*, 2023, pp. 169-182

1.25 N. Maak, *op.cit.*

1.26 P.V. Aureli, M. Tattara, *Production/Reproduction: Housing beyond the Family*, Harvard Design Magazine, n. 41 (Fall/Winter 2015): Family Planning, 2015. Articolo disponibile online: <https://www.harvarddesignmagazine.org/articles/production-reproduction-housing-beyond-the-family/> (ultima consultazione: agosto 2025)

mento del tempo trascorso in casa, che è sempre maggiore come dimostra, ad esempio, il fatto che oltre il 30% degli abitanti in Francia lavora da casa.<sup>27</sup> Gli studi mostrano, inoltre, che lavorare da casa non incide solo sulla configurazione delle singole abitazioni, ma in special modo sulle dinamiche comunitarie: vicini che gestiscono piccole attività locali diventano punti di riferimento quotidiani, mentre artigiani e imprenditori di start up contribuiscono alle economie locali. Allo stesso tempo, un ulteriore cambiamento economico rilevante è rappresentato dall'emergente delocalizzazione del lavoro, che non solo spinge le persone ad allontanarsi dai loro luoghi di residenza originari, ma comporta ripetuti trasferimenti per seguire la mutevole disponibilità di posti di lavoro, spesso basati su contratti temporanei. Tutto ciò si svolge in un contesto di perdurante instabilità economica e precarietà occupazionale. A questi fenomeni si aggiunge la crescita del lavoro autonomo, caratterizzato da redditi bassi, che rende necessarie soluzioni abitative e lavorative più accessibili. Tutti questi stili di vita emergenti, come quelli dei nomadi digitali, entrano in contrasto con le tipologie edilizie tradizionali, in quanto richiedono spazi in grado di combinare casa, lavoro e vita sociale.<sup>28</sup>

1.27 G. Ledent, *Alternative housing for a diverse and inclusive society*, cit., pp. 243

1.28 O. Heckmann, *op. cit.*, pp. 232

1.29 *Perché UAH!?, Working poor*, Uah! Polimi, <https://www.uah.polimi.it/parola/working-poor/>, (ultima consultazione: luglio:2025)

1.30 Una crisi dell'accessibilità della casa sta influenzando in particolare le città attrattive. Milano: gli affitti medi sono aumentati di oltre il 32% tra il 2015 e il 2020 a una media di 20,3euro/mq a settembre 2020, mentre gli stipendi media sono aumentati solo del 7,8%. L'accessibilità all'abitazione non è più solo un problema socioeconomico di gruppi marginali, ma colpisce sempre più sezioni dello spettro sociale. Fonte: B. Paola, G. Postiglione, C. Wolfgring, *From Unconventional Households to Unconventional Affordable Housing*, paper presentato al RE DWELL Conference: Delivering Affordable and Sustainable Housing in Europe, Grenoble, 8-9 dicembre 2022.

1.31 G. Ledent, *Alternative housing for a diverse and inclusive society*, cit., pp. 247

### Vulnerabilità economica dell'abitare

Parallelamente ai mutamenti sociali e lavorativi, cresce la pressione economica sull'accesso alla casa, rendendo evidenti le fragilità di un mercato abitativo sempre più esclusivo e selettivo.

Negli ultimi decenni il declino subito dagli stati sociali ha avuto come conseguenza l'aumento di condizioni di insicurezza per numerosi cittadini, i quali si trovano privi del sostegno tanto della famiglia quanto dello Stato. In questo contesto, accentuato dalla crisi del 2007-08, la precarietà è diventata una condizione strutturale della società, che ha influenzato sia il mercato del lavoro sia l'accesso alla casa. In primo luogo, questa tendenza ha portato ad un indebolimento della solidarietà familiare e pubblica, come chiaramente messo in luce dalla sempre più ridotta disponibilità e offerta di beni abitativi. In secondo luogo, in Italia, sono emerse forme di "working poor"<sup>29</sup>, ovvero la condizione di chi vive in situazioni di povertà a causa di forme di occupazione precarie, sottopagate e/o irregolari. Questa condizione si è estesa a causa delle profonde trasformazioni sociali, tra cui i cambiamenti nella composizione dei nuclei familiari, la precarietà del lavoro e l'insufficienza dei salari in relazione all'aumento del costo della vita<sup>30</sup>, come sopra indicato. Negli ultimi anni, anche per via delle crisi economiche causate dal covid-19 e derivanti dal conflitto in Ucraina, vi è un aumento costante del prezzo delle case e, allo stesso tempo, una sempre più ridotta disponibilità e offerta di alloggi a prezzi accessibili, che va a colpire principalmente i gruppi vulnerabili come famiglie a basso reddito, giovani, anziani e persone con disabilità. In Europa è, infatti, aumentato l'impoverimento, in quanto, la quota di reddito da destinare all'abitazione è in continuo aumento: circa il 40% della popolazione spende oltre il 40% del proprio reddito per la casa.<sup>31</sup>

Seppur in Italia dagli anni '60 le politiche abitative hanno favorito la proprietà come stabilizzatore sociale, rendendo l'affitto una fase transitoria o l'unica alter-

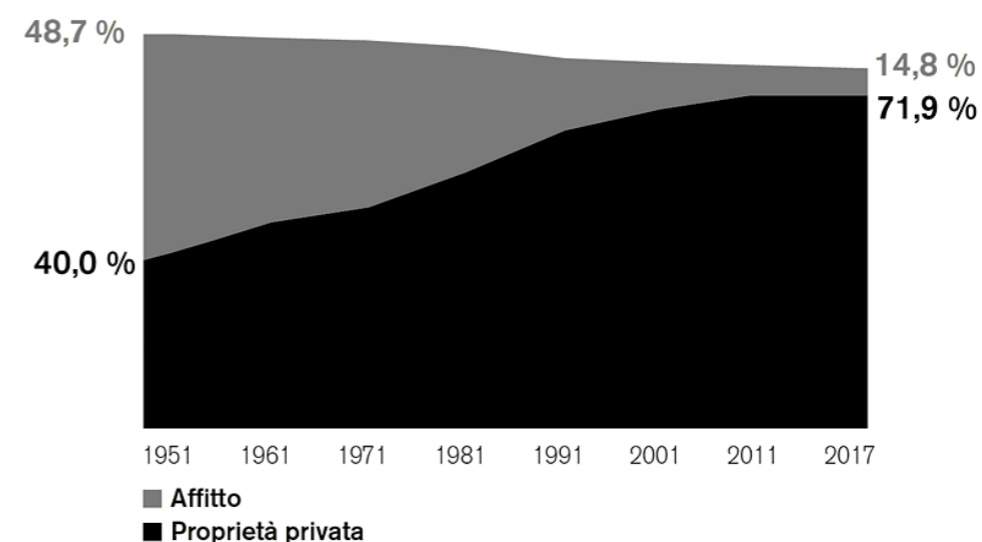


Fig. 1.7 Il grafico mostra come a partire dagli anni '60 la proprietà privata sia divenuta il titolo di godimento prevalente in Italia. Fonte: STAT - Istituto Nazionale di Statistica. *Housing in Italia 1951-2017. Titoli di godimento delle abitazioni. Serie storiche. Tavola XX «Titoli di godimento delle abitazioni per anno e percentuale»*. Dati disponibili online: <https://se-riestoriche.istat.it> (ultima consultazione: dicembre 2025).

nativa per chi non può acquistare, stando ai dati Istat del 2021, attualmente oltre 866mila famiglie povere, ovvero il 43,1% di tutte le famiglie, sono in affitto perché le politiche per la casa sono marginali nelle politiche sociali.<sup>32</sup> Pertanto, queste sono insufficienti e inadatte perché le risposte alla domanda e ai bisogni abitativi sono plasmate non tanto dalla composizione sociale del territorio, quanto piuttosto dalla concezione culturale del rapporto tra unità abitativa e famiglia nucleare e, più in generale, dalla diffusione pervasiva di una cultura della proprietà della casa che ha caratterizzato la società dal secolo scorso. In definitiva, possedere una casa è stato il mezzo principale per raggiungere la stabilità abitativa, con la famiglia che ha svolto un ruolo cruciale nel fornire protezione sociale, ad oggi, però, la difficoltà a sostenere i costi dell'abitare e il rischio di trovarsi in condizioni di vulnerabilità abitativa affligge un numero crescente di persone, compreso chi prima apparteneva alla cosiddetta "classe media". Secondo l'Indagine Europea sul Reddito e le Condizioni di Vita (EU-SILC), nel 2018 circa il 30% delle famiglie in affitto ha sperimentato difficoltà abitative, rispetto al 3,3% delle famiglie proprietarie di abitazioni.<sup>33</sup> Ciò evidenzia un problema di stabilità abitativa per gli inquilini, ulteriormente supportato da altri indicatori non economici di difficoltà abitative, come il sovraffollamento, la qualità del quartiere e l'inadeguatezza delle abitazioni alle esigenze familiari. E' quindi evidente di come la povertà sia maggiormente diffusa tra le famiglie in affitto<sup>34</sup>, a cui si aggiunge un impellente senso di insicurezza abitativa, ulteriormente aggravato dalla possibile minaccia di sfratto. Disagio abitativo e occupazionale si intrecciano a generare una duplice forma di precarietà, incrementando una "fascia grigia" di popolazione che, in condizioni sociali e lavorative diversificate e instabili, condivide la difficoltà ad accedere sia al mercato privato degli affitti, perché troppo cari, sia agli alloggi di edilizia residenziale pubblica per condizioni di reddito non rientranti nei requisiti di iscrizione nelle graduatorie. Ad accentuare questa situazione vi è la diminuzione dell'edilizia

1.32 C. Lodi Rizzini, *Condividere e collaborare per cambiare l'abitare*, Rivista Solidea - lavoro, mutualismo e comunità, n. 3, Torino, 2021, pp. 15-17

1.33 M. F. Grassi, A. Barbanente, D. Petrosino, *Social innovation based on marginality: an analytical framework for the genesis and development dynamics of policies, projects, and practices in response to the housing exclusion*, in in M. F. Grassi, V. Novak, F. Serrazanetti, C. Wolfgring, *Unconventional Affordable Housing! Projects, Practices, Policies*, 2023, pp. 19-36

1.34 Nelle grandi città come Milano e Roma, l'affitto sostiene sia la popolazione che l'economia: in Italia, circa 9 milioni di inquilini pagano in media 400 € al mese, con tariffe urbane più elevate—il doppio della media nazionale di Milano. Fonte: F. Coricelli, M. Robiglio, N. P. Russi, *Abitare oltre la proprietà*, in Quaderni del Future Urban Legacy Lab. Politecnico di Torino, Torino, 2019, pp.10-15

Fig. 1.8 Distribuzione delle famiglie italiane tra proprietà e affitto e incidenza della povertà assoluta nel 2021. Fonte: ISTAT - Istituto Nazionale di Statistica, Audizione "Politiche per la casa e l'emergenza abitativa", 6 settembre 2022. Disponibile online: <https://www.istat.it/it/files/2022/09/Istat-Audizione-Politiche-per-la-Casa060922.pdf>, (ultima consultazione: dicembre 2025)

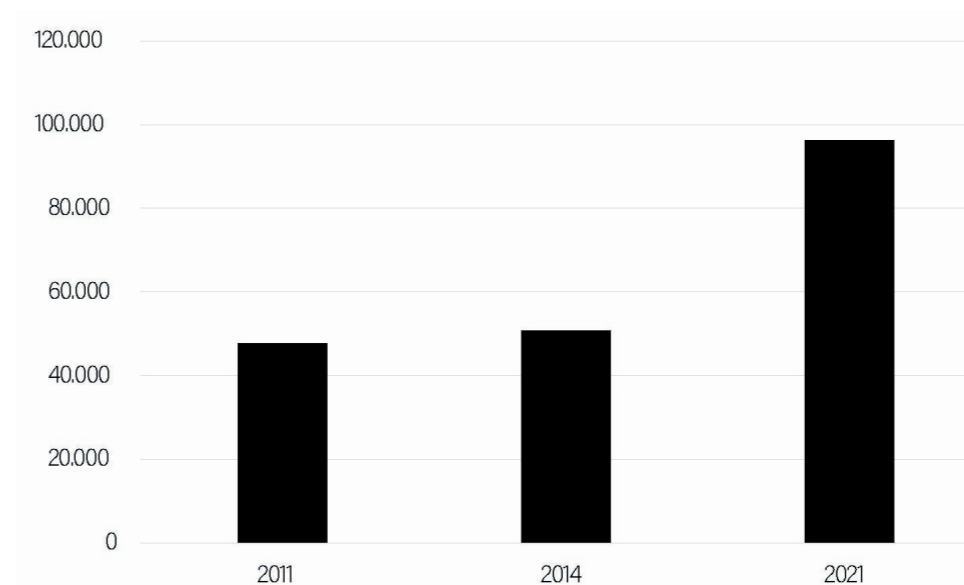
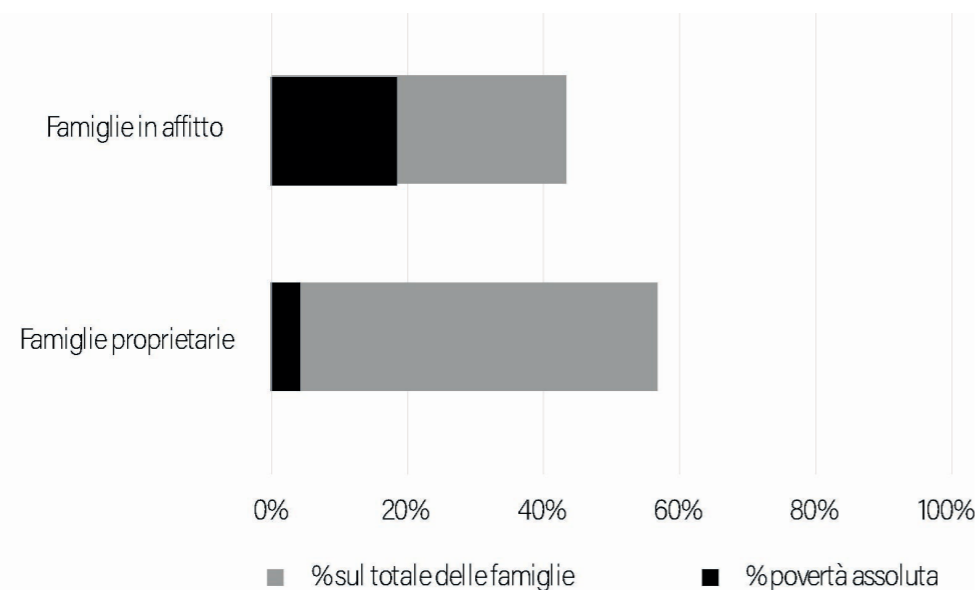


Fig. 1.9 Numero di italiani senza fissa dimora negli anni. Fonte dati: ISTAT - Istituto Nazionale di Statistica, Senza tetto e senza fissa dimora (Censimento Permanente della Popolazione e delle Abitazioni), Banca dati del Censimento permanente. Disponibile online: [dati-censimenti-permanenti.istat.it/Index.aspx?DataSetCode=DCSSSENZATETTO](https://dati-censimenti-permanenti.istat.it/Index.aspx?DataSetCode=DCSSSENZATETTO) (ultima consultazione: dicembre 2025)

1.35 *Edilizia Residenziale Pubblica: Elemento centrale della risposta al disagio abitativo e all'abitazione sociale*, Feder-casa, Roma, 2015. Pdf disponibile online: <https://www.feder-casa.it/wp-content/uploads/2017/03/EdiliziaResidenzialePubblicadossier052015.pdf> (ultima consultazione: settembre 2025)

1.36 Legge 9 dicembre 1998, n. 431, *Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo*.

1.37 Council of the European Union. "Gijón Declaration: Housing for All in Sustainable, Healthy, and Inclusive Built Environments." Informal Ministerial Meeting on Housing and Urban Development, Gijón, Spain, 13-14 November 2023. Pdf disponibile online: <https://www.mivau.gob.es/recursos/mfom/salaprensa/recursos/gijon-declarationen.pdf> (ultima consultazione: gennaio 2026)

residenziale pubblica, in quanto le normative del 1993 hanno consentito la vendita di beni pubblici, determinando una riduzione del 22% degli alloggi di proprietà statale e limitando ulteriormente la capacità dell'edilizia residenziale pubblica di soddisfare la domanda di alloggi a prezzi accessibili<sup>35</sup>. Inoltre, il ruolo dello Stato nel sostenere l'accesso agli alloggi in affitto privati è inadeguato, data l'inefficacia degli accordi di controllo degli affitti<sup>36</sup> e dei successivi sussidi alla domanda. Il sistema del mercato abitativo italiano è quindi rigido e inadeguato e determina un aumento delle difficoltà di accesso alla casa e il conseguente aumento delle disuguaglianze sociali che stanno mettendo alla prova la composizione e il funzionamento degli habitat urbani.

Le popolazioni escluse dal mercato immobiliare si trovano ad arrangiarsi attraverso le cosiddette soluzioni abitative "informali", come l'autocostruzione abusiva e l'occupazione di abitazioni e edifici. Queste risposte emergono sia come azioni collettive sia come iniziative individuali intraprese per sé o per la propria famiglia. Parallelamente, stanno emergendo nuove forme di povertà, che colpiscono una gamma più ampia i gruppi vulnerabili e indebolendo ulteriormente ampi segmenti della popolazione. Nelle città, si riscontra un aumento significativo delle persone senza fissa dimora o in situazioni di grave povertà.<sup>37</sup> Queste dinamiche sono definibili come "homelessness", ovvero il rischio, da parte di persone con profili sempre più diversificati, di scivolamento in questa situazione. Il termine è declinabile « in quattro macrocategorie di disagio abitativo: senza tetto, senza casa, sistemazione insicura, sistemazione inadeguata. Queste sono riconducibili a diverse forme di povertà abitativa: la non disponibilità di uno spazio abitativo adeguato e con diritto di esclusività (condizione fisica), in cui mantenere relazioni soddisfacenti e di privacy (condizione sociale), e un titolo legale che permetta il

suo pieno godimento (condizione giuridica). »<sup>38</sup>

### Crisi del rapporto città' - abitazione

Accanto alle sfide demografiche ed economiche, emerge una questione più ampia legata al ruolo dell'abitazione nel contesto urbano, che richiede di ripensare la relazione tra spazi domestici, comunità e città. Il modello abitativo attuale dominante mostra oggi una crisi che non riguarda soltanto la composizione dei nuclei familiari o l'impatto economico, ma anche il rapporto tra casa, città e socialità. Esso tende a produrre una potenziale disconnessione tra casa e città, tra abitazione e interazione sociale, in quanto concepisce l'abitazione come uno spazio chiuso, autosufficiente e intimo del nucleo familiare.

Le città sono al centro di trasformazioni sociali, economiche e ambientali. Questi cambiamenti si riflettono nelle dinamiche abitative, nella mobilità urbana e nella crescente polarizzazione degli spazi urbani. La gentrificazione, ad oggi evidente nella maggior parte dei centri urbani di medie e grandi dimensioni e spesso associata al processo di turisticizzazione, ha un impatto significativo sui cittadini. L'effetto più immediato consiste nello spostamento dei residenti di lunga data dalle aree riqualificate, generalmente le zone storiche delle città, che diventano inaccessibili a causa dei costi degli alloggi in aumento, costringendo le popolazioni vulnerabili ad abbandonare le proprie comunità. Inoltre, i modelli di crescita urbana trascurano le esigenze dei residenti, avendo come conseguenza politiche orientate sempre più verso il consumo. In queste situazioni, gli spazi pubblici vengono spesso modificati per soddisfare le esigenze dei turisti e delle classi economicamente privilegiate, trascurando i bisogni dei gruppi più vulnerabili in termini di età, reddito o appartenenza sociale, come giovani, famiglie, anziani o comunità

1.38 *Perché UAH!?, Homelessness, Uah! Polimi*, <https://www.uah.polimi.it/parola-rischio-homelessness/>, (ultima consultazione: luglio 2025)

etniche in particolari contesti.<sup>39</sup> Questo modello non considera, quindi, il ruolo della città come dispositivo di mediazione sociale: « *le distanze insite in ogni relazione sociale – ci proteggono dall'eccessiva prossimità e intimità che la sfera domestica impone, come la recente pandemia ha ampiamente dimostrato* »<sup>40</sup> e il potenziale dell'ambiente domestico di rispondere alla crisi degli spazi pubblici tradizionali, progressivamente occupati dal commercio e dalle attività ricreative concentrate in tempi e luoghi specifici, rimane in gran parte inesplorato.

## Come? - Soluzioni in atto

Alla luce delle trasformazioni demografiche, sociali ed economiche in corso, della crescente diversità dei nuclei familiari, delle nuove modalità di lavoro e vita domestica e delle vulnerabilità economiche emergenti, risulta evidente che il mercato abitativo attuale non è più in grado di rispondere in modo adeguato ai bisogni della popolazione. Per garantire inclusione, equità e qualità della vita, è quindi necessario intervenire in modo sistemico, promuovendo politiche e strategie che favoriscano soluzioni abitative flessibili, accessibili e integrate nel contesto urbano, capaci di accompagnare i cambiamenti sociali e di sostenere le persone più vulnerabili, evitando che l'abitare diventi sempre più fonte di esclusione e disuguaglianza.

Considerando che il patrimonio edilizio esistente non è semplicemente un insieme di manufatti fisici, ma il risultato di costruzioni culturali e simboliche consolidate nel tempo, l'abitazione va intesa come una dimensione materiale e astratta. La casa è quindi tanto un luogo fisico quanto una costruzione culturale, un archetipo che incarna norme sociali, credenze personali ed esperienze individuali: il modo in cui abitiamo lo spazio riflette chi siamo, le relazioni che costruiamo e il nostro bisogno di radici, stabilità e rifugio.<sup>41</sup>

Per superare il modello abitativo predominante della casa unifamiliare, diventa necessario riconsiderare criticamente la forma fisica delle nostre abitazioni, mantenendo però il focus sulle idee e gli ideali che le persone associano a casa e comfort, riconoscendo che i bisogni emotivi fondamentali nell'abitazione si fondano su autonomia, privacy, senso di sicurezza e di appartenenza. A partire da questa consapevolezza, la ricerca UAH! struttura la propria riflessione attorno a quattro temi chiave come l'urbanismo inclusivo, le tipologie ad alta densità, l'abitare adattivo e responsivo e i nuovi strumenti e approcci progettuali, mettendo in dialogo architettura, pianificazione e politiche sociali e proponendo idee così da offrire pratiche orientate allo sviluppo di modelli abitativi futuri più resilienti e collaborativi. All'interno di questo contesto, la ricerca UAH! si propone di analizzare e

individuare strategie transdisciplinari per lo sviluppo di comunità urbane sostenibili, indagando pratiche e progetti abitativi "non convenzionali", analizzando come individui, famiglie e professionisti (architetti, urbanisti, ecc.) rispondano a questi sviluppi attraverso nuovi modi di organizzare e progettare ambienti abitativi, infine esplorando il potenziale di tali soluzioni per promuovere abitazioni accessibili. Come si è ripensato, e si dovrà ripensare, l'abitare per rendere le città più resilienti, inclusive e sostenibili?

### Pratiche spontanee emergenti di abitare non convenzionale

Di fronte alle criticità contemporanee precedentemente trattate, le popolazioni escluse dal mercato immobiliare si trovano a dover agire in maniera autonoma, attraverso pratiche di abitare non convenzionali. Queste risposte emergono in contesti di marginalità sociale ed economica e si configurano come strategie di adattamento a condizioni di scarsità di risorse e inadeguatezza delle politiche abitative esistenti. Tra le prime forme di risposta si collocano le cosiddette soluzioni abitative "informali", come l'autocostruzione abusiva e l'occupazione di abitazioni e edifici.<sup>42</sup> Queste azioni concrete possono svilupparsi come iniziative individuali o come azioni collettive intraprese per sé o per il proprio nucleo familiare e si configurano come un insieme di "modalità di residenza che si sviluppano violando sistematicamente delle normative urbanistiche legalmente riconosciute [...]". Queste si caratterizzano con insediamenti non pianificati, come baraccopoli o aree occupate, spesso privi di servizi essenziali e infrastrutture adeguate. Tale fenomeno, comunemente correlato a fattori quali migrazione, povertà urbana e disuguaglianze sociali, può essere interpretato "[...] sia come una strategia di adattamento a condizioni socio-economiche sfavorevoli, sia come il riflesso di politiche abitative inadeguate"<sup>43</sup>. Tra queste strategie vi sono le pratiche auto-organizzate, intese come risposta ai bisogni abitativi in contesti caratterizzati da determinate condizioni. Tali pratiche si esprimono attraverso l'organizzazione spaziale e la trasformazione dello spazio abitativo in funzione alle esigenze d'uso e alle necessità. Le motivazioni che ne guidano l'attuazione possono essere di natura economica, ideologica o emotiva e trovano riscontro in fenomeni come la condivisione di abitazioni o stanze, il sovraffollamento, la modifica della configurazione spaziale attraverso dispositivi che rendono gli ambienti utilizzabili in modo multifunzionale e da più membri di un nucleo residenziale o di una comunità, fino a pratiche come lo "squatting"<sup>44</sup>, ovvero l'occupazione di terreni o edifici abbandonati.

Molto spesso, seppur attuate in condizioni non favorevoli, esse non rappresentano soltanto soluzioni contingenti, ma costituiscono un terreno di sperimentazione capace di offrire indicazioni utili per un'attivazione concreta delle politiche pubbliche. Infatti, a partire da alcune di queste esperienze, in particolare quando dimostrano una capacità di risposta stabile e replicabile ai bisogni abitativi, si sviluppano pratiche istituzionalizzate. Queste ultime condividono con le pratiche auto-organizzate il coinvolgimento diretto degli abitanti, spesso mediato dal ruolo di associazioni di cittadini o attori del terzo settore, ma si distinguono per l'ottenimento di un riconoscimento formale da parte delle istituzioni e, in molti casi, per

1.39 E. Carletti, M. Floriana, *Changes in ways of living: informality as a relative and reactive concept to the universal inaccessibility of the right to housing*, in M. F. Grassi, V. Novak, F. Serrazanetti, C. Wolfgring, *Unconventional Affordable Housing! Projects, Practices, Policies*, 2023, pp.169-182

1.40 L. Molinari, *Le case che saremo. Abitare dopo il lockdown*, Nottetempo, Milano, 2020

1.41 Door Architecten, *How should we live together? Collaborative housing in a circular ecosystem*, 2022, pp.15-39

1.42 M. F. Grassi, A. Barbanente, D. Petrosino, *Social innovation based on marginality: an analytical framework for the genesis and development dynamics of policies, projects, and practices in response to the housing exclusion*, cit., pp. 19-36

1.43 *Ambiti UAH!, Pratiche (auto-organizzate)*, UAH! Polimi, <https://www.uah.polimi.it/parola/pratiche-auto-organizzate/>, (ultima consultazione: luglio 2025)

1.44 *Squatter*, Vocabolario Treccani, <https://www.treccani.it/vocabolario/squatter/>, (ultima consultazione: luglio 2025)

1.45 Condivisione di appartamenti e spazi domestici secondo un progetto abitativo definito da organizzazioni del Terzo Settore, rivolto a soggetti in condizioni di disagio socio-abitativo. Prevedono collaborazione tra gli abitanti per legami di solidarietà e reciprocità. Fonte: Redazione, *Le coabitazioni solidali, un mondo da esplorare*, 28 Novembre 2023, Percorsi di Secondo Welfare, <https://www.secondowelfare.it/terzo-settore/le-coabitazioni-solidali-un-mondo-da-esplorare/>, (ultima consultazione: dicembre 2025)

1.46 *Ambiti UAH, Pratiche (istituzionalizzate)*, Uah! Polimi, <https://www.uah.polimi.it/parola/pratiche-istituzionalizzate/>, (ultima consultazione: luglio 2025)

l'accesso a sovvenzioni o finanziamenti pubblici. Esse sono generalmente orientate a obiettivi sociali, tra cui la promozione della solidarietà, il supporto reciproco e l'inclusione di gruppi vulnerabili, come avviene, ad esempio, nelle coabitazioni solidali<sup>45</sup>. In questo ambito rientrano anche forme di auto-costruzione, auto-ristrutturazione e auto-gestione che, in diversi contesti, risultano riconosciute, promosse e talvolta previste dalla legislazione.<sup>46</sup> Nel loro insieme, queste pratiche riflettono due differenti approcci all'abitare: da un lato l'approccio dal basso, in cui i residenti determinano le modalità del vivere collaborativo; dall'altro l'approccio dall'alto, di natura governativa. È proprio nell'interazione tra questi due livelli che le pratiche abitative non convenzionali si configurano come strumenti capaci di colmare il divario tra l'offerta abitativa e le esigenze concrete, in particolare rispetto al tema dell'accessibilità.

#### Tipologie abitative economicamente abbordabili

È proprio sulla base di queste esperienze dal basso, spesso marginali ma fortemente radicate nei reali bisogni degli abitanti, che emerge la possibilità di immaginare la nascita di nuovi tipi abitativi, capaci di evitare l'obsolescenza tipica dei progetti tradizionali grazie all'integrazione di flessibilità spaziale, collaborazione sociale e sostenibilità economica nel tempo, offrendo risposte resilienti, accessibili e adattabili alle trasformazioni delle condizioni di vita contemporanee. Da questo punto di vista, l'obiettivo è quello di garantire a tutti condizioni abitative

soddisfacenti in termini di comfort, costo e stile di vita. Questa diversità può essere favorita generando un'ampia varietà di soluzioni abitative complesse, la cui complessità si riferisce oltre che a livello di quartiere anche direttamente a livello dell'edificio<sup>47</sup>, tenendo in considerazione, però, che l'edilizia abitativa a prezzi accessibili su larga scala può essere realizzata e mantenuta solo se esiste una volontà politica verso l'impegno per il diritto all'alloggio per tutti.

L'abbordabilità economica non dipende soltanto dal costo diretto dell'abitare, ma anche dalla progettazione e dalle caratteristiche intrinseche degli spazi. Pertanto, la soluzione diventa l'uso strategico dello spazio.<sup>48</sup>

Le nuove soluzioni spaziali, da introdurre parallelamente a quelle tradizionali esistenti, devono, così, rispondere alla domanda sempre più diversificata con mixité abitativa. Per questo l'obiettivo è quello di ideare nuove tipologie ottenute tramite combinazioni, layout ibridi e sovrapposizioni, superando i concetti standardizzati dell'industrializzazione abitativa.<sup>49</sup>

#### Collettività e condivisione

In questa sfida sociale su scala globale, l'edilizia abitativa, per essere economicamente sostenibile, si trova a dover proporre modelli alternativi in grado di creare "condizioni che supportino l'opportunità di collaborare"<sup>50</sup>, in quanto, la creazione di spazi e di luoghi progettati per facilitare la collaborazione, oltre ad avere un impatto positivo sulla vita di tutti, permette di ridurre notevolmente i costi dell'abitare. In questo senso, la casa si configura non solo come un luogo abitativo, ma come un vero e proprio servizio di welfare di prossimità, integrando dimensioni sociali, relazionali ed economiche. Nascono così nuovi modelli abitativi come il social housing, ovvero un intervento di politica abitativa che associa l'edilizia ad azioni sociali di interesse generale, e il co-housing. Quest'ultimo si traduce come una convivenza, in alternativa alla famiglia nucleare, promossa attraverso un'architettura che favorisce la condivisione del lavoro domestico e la cooperazione tra abitanti per ridurre il carico di lavoro individuale, superando la logica tradizionale.<sup>51</sup> Questa collettività può svilupparsi a diverse scale: all'interno della singola abitazione, dell'edificio o del quartiere. Il co-housing organizzato all'interno dell'abitazione è caratterizzato da appartamenti cluster con unità abitative private di dimensioni minime e spazi condivisi tra i rispettivi residenti, come cucine e bagni. Seppur questo modello è stato fino ad ora diffuso principalmente in alloggi per studenti, si è rivelato importante per garantire ad ognuno di godere complessivamente di ampi spazi e per creare momenti di condivisione tra persone non imparentate di diverse età e background. Il co-housing alla scala dell'edificio rende, invece, l'intero edificio collettivo. Questo è organizzato con abitazioni private di dimensioni minime attorno a servizi e spazi collettivi che incoraggiano i residenti ad avere una responsabilità condivisa, mettendo le proprie capacità al servizio degli altri, così da ridurre il carico domestico di ognuno. Inoltre, essendo fondato sulla solidarietà, permette di garantire la presenza degli altri nella vita delle persone anche attraverso l'aiuto reciproco come la cura dei bambini e la gestione domestica, questo, unito ad altre attività e servizi gestiti dagli abitanti, favorisce

1.47 G. Ledent, *Alternative housing for a diverse and inclusive society*, cit., pp.241-260

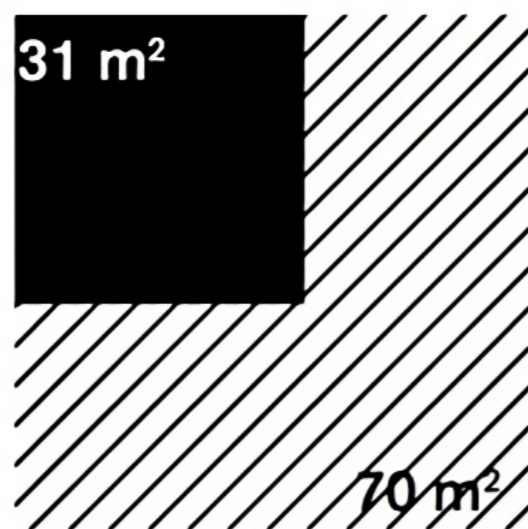
1.48 Door Architecten, cit., pp. 9-11

1.49 O. Vanzande, J. A. Pouleur, op. cit.

1.50 Door Architecten, cit., pp. 15-39

1.51 V Aureli, M. Tattara, *Production/Reproduction: Housing beyond the Family*, Harvard Design Magazine, n. 41 (Fall/Winter 2015): Family Planning, Harvard Design Press, 2015. Articolo disponibile online: <https://www.harvarddesignmagazine.org/articles/production-reproduction-housing-beyond-the-family/> (ultima consultazione: agosto 2025)

#### Alloggio affordable



#### Alloggio medio

Fig. 1.10 Il diagramma mostra la differenza tra la superficie media dell'alloggio in affitto a Milano e la superficie di un ipotetico alloggio affordable.

Per superficie affordable si intende la superficie accessibile ad un terzo del salario medio cittadino. Fonte: Scenari Immobiliari, Agenzia delle Entrate, *Rapporto sul mercato residenziale 2023: Superficie media degli alloggi e accessibilità abitativa a Milano*. Disponibile online: <https://www.scenari-immobiliari.it/shop/terzo-osservatorio-sul-labitare>, (ultima consultazione dicembre 2025)



Fig. 1.11 Vista interna di uno spazio collettivo nel progetto Tinggården Herfølge (1971 - 1978) di vandkunsten architects. Fonte: Sito ufficiale vandkunsten architects, <https://vandkunsten.com/en/projects/tinggaarden> (ultima consultazione: aprile 2025)

l'inclusione sociale dei soggetti più vulnerabili. Infatti, guardando ai valori di solidarietà, ecologia e condivisione, "abitare insieme consente spesso di mettere insieme forze e risorse per riuscire a ricostruire l'autonomia persa"<sup>52</sup>, diventando mezzo di autodeterminazione ed emancipazione, in special modo femminile e delle persone più fragili.

Seppur la condivisione è considerata un accordo a breve termine per motivi economici, in quanto riduce la necessità di attrezzature domestiche individuali, rendendola una soluzione di vita ecologica e più economica rispetto alle soluzioni tradizionali, spesso, soprattutto per i giovani, diventa la soluzione migliore alle loro esigenze. Questi modelli di coabitare si trovano a essere importanti, oltre che per gli aspetti economici, anche per la realizzazione di una socialità, in particolare per gli anziani. Infatti, soluzioni che ospitano un mix di target generazionali diventano ottimali per l'inclusione sociale e lo scambio culturale in risposta alle problematiche di isolamento sociale e perdita di autonomia della terza età nel rapporto con un mondo in continua evoluzione, attraverso compagnia, supporto e sicurezza. Funzioni e servizi collettivi rendono, così, queste soluzioni più che delle scelte economiche delle scelte di vita consapevoli.<sup>53</sup>

La realizzazione di luoghi collaborativi richiede una sensibilità agli aspetti comportamentali della progettazione spaziale, il ruolo dell'architettura diventa così quello di creare un terreno fertile per generare un ecosistema collaborativo<sup>54</sup>, inteso come una serie di luoghi fisici che lavorano insieme per consentire di migliorare la vita di tutti. L'housing condiviso è pertanto una nuova organizzazione spaziale che punta a ridurre la centralità dell'unità privata, valorizzando gli spazi collettivi per un equilibrio tra condivisione e intimità.<sup>55</sup>

### Modelli di governance sociale già avviate: Vienna e Zurigo

A partire dagli anni '20 e '30, città come Vienna e Zurigo hanno sperimentato abitazioni in grado di rispondere sia ai bisogni materiali che sociali dei residenti. A Vienna, le politiche abitative sociali sviluppate durante la cosiddetta "Vienna Rossa" miravano a fornire alloggi accessibili alla classe operaia, integrando spazi pubblici e servizi comunitari come asili nido, lavanderie, biblioteche e aree giochi. Queste architetture non si limitavano a fornire residenze, ma erano concepite come uno strumento di trasformazione sociale, promuovendo centralità, partecipazione e coesione comunitaria.<sup>56</sup> A Zurigo, le cooperative abitative senza scopo di lucro hanno svolto un ruolo simile, creando appartamenti a basso costo e contribuendo in modo significativo alla disponibilità di alloggi in affitto, in particolare nelle aree suburbane.<sup>57</sup> Queste azioni partecipative hanno creato sistemi di governance radicalmente collaborativi offrendo l'opportunità a tutti i cittadini di proporre, finanziare e sviluppare i propri luoghi in cui vivere, consentendo una partecipazione genuina, una collaborazione orizzontale e un autentico orgoglio civico. Le cooperative e i progetti partecipativi si fondano sull'azione collettiva e su un senso di gestione condivisa. I residenti non sono semplicemente utilizzatori, ma diventano partecipanti attivi nella definizione degli spazi condivisi e nella cura della comunità. Questo approccio ha permesso la creazione di ambienti flessibili in cui la casa cessa di essere solo uno spazio privato e diventa un punto di partenza per le relazioni sociali, lo scambio culturale e il sostegno reciproco. Progetti contemporanei illustrano come migliaia di residenze possano coesistere con spazi comuni sviluppati in una collaborazione tra residenti e architetti, favorendo un quartiere vivace con caffè, negozi e spazi per bambini, organizzati in blocchi aperti che favoriscono le interazioni sociali. I vantaggi di queste soluzioni includono l'accesso ad alloggi a prezzi accessibili, il rafforzamento dei legami sociali, l'inclusione di gruppi più vulnerabili e lo sviluppo di un senso di appartenenza e responsabilità collettiva. L'integrazione di spazi flessibili e multifunzionali consente anche una combinazione tra vita privata e lavoro, superando la tradizionale separazione tra casa e ufficio.

Progetti come Kabelwerk<sup>58</sup> a Vienna, sviluppato dalla cooperativa Kabelwerk, si caratterizzano per una struttura residenziale complessa che combina unità private con ampi spazi condivisi. La disposizione degli edifici è pensata per creare cortili interni e percorsi pedonali, favorendo incontri spontanei tra i residenti. Gli appartamenti offrono flessibilità interna, con spazi adatti alle esigenze di diverse famiglie, mentre le aree comuni includono stanze polifunzionali, spazi per bambini e giardini urbani condivisi. L'orientamento e l'integrazione nel contesto urbano mirano a collegare il progetto ai servizi di quartiere come negozi e caffè, rafforzando così il senso di comunità. Allo stesso modo, l'Hunziker Areal<sup>59</sup> della cooperativa Mehr als Wohnen di Zurigo combina residenze private con spazi collettivi progettati con cura che promuovono l'interazione sociale e la sostenibilità. Qui gli edifici sono disposti in blocchi aperti che permettono collegamenti visivi tra cortili e strade interne, mentre le unità abitative offrono flessibilità interna e accesso diretto a terrazze o giardini condivisi. Le aree comuni includono sale poli-

1.52 C. Lodi Rizzini, *Condividere e collaborare per cambiare l'abitare*, Rivista Solidea - lavoro, mutualismo e comunità, n. 3, Torino, 2021, pp. 18

1.53 E. Kenyon, S. Heath, *Choosing This Life: Narratives of Choice amongst House Sharers*, *Housing Studies*, vol. 16, n. 5, 14 luglio 2001, pp.619-635

1.54 Door Architecten, *cit.*, pp.15-39

1.55 B. Paola, G. Postiglione, C. Wolfgring, *From Unconventional Households to Unconventional Affordable Housing*, paper presentato al RE DWELL Conference: Delivering Affordable and Sustainable Housing in Europe, Grenoble, 8-9 dicembre 2022

1.56 A. Ngo, M. Obrist, C. Lenart, B. Krejs, *Vienna: the End of Housing (As a Typology)*, Spector Books / ARCH+, Leipzig, 2024

1.57 D. Boudet, *New Housing in Zurich: Typologies for a Changing Society*, Svizzera, Park Books, 2017

1.58 *Atlas*, pp. LX

1.59 *Atlas*, pp. XXV

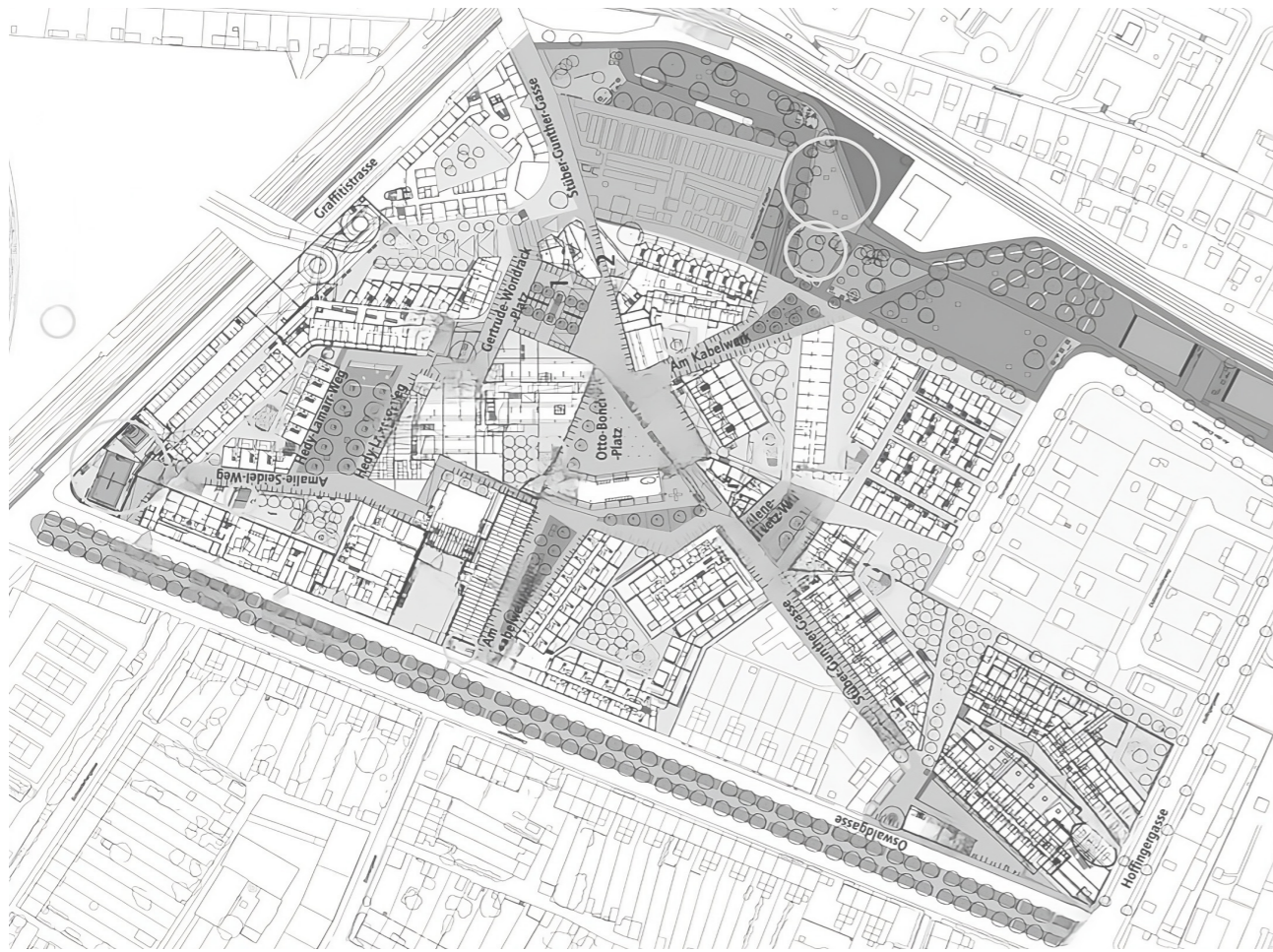


Fig. 1.12 Masterplan Kabelwerk a Vienna. Fonte: Sito ufficiale Kabelwerk, <https://www.kabelwerk.at/news-und-veranstaltungen/sonstige-gemeinschaftseinrichtungen/> (ultima consultazione: aprile 2025)

Fig. 1.13 Vista spazi aperti Kabelwerk a Vienna. Fonte: Kabelwerk: A modern housing project in Vienna's 12th district, Smart City Wien, 2015, <https://smartcitywien.gv.at/en/kabelwerk-2/> (ultima consultazione : aprile 2025)



Fig. 1.14 Masterplan Hunziker Areal a Zurigo. Fonte: Housing cooperative "Mehr als Wohnen", Hunziker Areal, <https://wordpressdesignhabitatcollectiu.wordpress.com/2019/08/02/housing-cooperative-mehr-als-wohnen-18-hunziker-areal-zurich/>, (ultima consultazione: aprile 2025)

Fig. 1.15 Vista spazi aperti Hunziker Areal a Zurigo. Fonte: Hunziker Areal, <https://referenz-objekte.ch/projekte/hunziker-areal-zue-rich-mehr-als-wohnen-hagenholzstrasse-in-8050-zue-rich/> (ultima consultazione : aprile 2025)



funzionali, laboratori e spazi per attività culturali e sociali, oltre a percorsi pedonali sicuri che collegano il complesso al tessuto urbano più ampio. La disposizione e la distribuzione di queste abitazioni favoriscono così le interazioni quotidiane tra i residenti. Grazie ai servizi condivisi, alla governance partecipativa e all'attenzione all'integrazione urbana, queste esperienze dimostrano che l'abitazione può essere molto più di uno spazio privato: può diventare un catalizzatore per la socialità, il benessere e la sostenibilità urbana, combinando innovazione architettonica con impegno civico.

In conclusione, i modelli di vita collaborativa, se ben progettati, oltre che consentire alle persone di costruire una comunità vivace attraverso ambienti flessibili che facilitino l'uso spontaneo e collaborativo degli spazi, supportano anche il benessere individuale, permettendo di modificare il proprio ambiente per adattarlo al proprio stile di vita in continua evoluzione.

#### Adattabilità nel tempo

Oltre alla condivisione, l'abbordabilità economica degli spazi può essere svolta non soltanto attraverso la semplice soddisfazione dei bisogni e dei requisiti funzionali attuali ma anche tramite la promozione di un approccio progettuale capace di accogliere e anticipare funzioni ed usi in evoluzione. Lo spazio deve quindi interagire e adattarsi alle mutevoli esigenze tramite una flessibilità atta a cogliere le future trasformazioni, in quanto, seppur l'evoluzione dei modelli familiari ad oggi noti potrebbero essere in una certa misura prevedibili, permangono alcune grandi incognite. Ciò significa che il patrimonio che stiamo costruendo deve lasciare un considerevole grado di adattabilità.<sup>60</sup> L' "adattabilità" dell'abitare diventa, così, un modo per mantenere aperto il futuro. Essa, spesso, si traduce in strategie che non prevedono la realizzazione di una forma chiusa e ben definita per non ostacolare l'uso futuro e il possibile sviluppo, ma che non sono nemmeno totalmente indeterminate, in quanto consentire illimitate possibilità priverebbe l'architettura di identità. Essa, per rispondere alle mutevoli esigenze funzionali e sociali, di carattere individuale o collettivo, è ottenuta attraverso la flessibilità spaziale. Per questo un edificio va considerato, oltre per la sua configurazione, anche per l' "Affordance"<sup>61</sup>, ovvero le molteplici possibilità d'uso e di azione che uno spazio architettonico offre ai suoi abitanti. Nella pratica questa attenzione si traduce in diverse metodologie di azione orientate a una relazione dinamica tra spazio e utenti, in cui l'ambiente costruito non è statico ma partecipa attivamente alla vita quotidiana. In primo luogo, si afferma una circolarità spaziale, basata su spazi adattabili nelle loro dimensioni e che utilizzano componenti "(ri)mobili o (ri)posizionabili"<sup>62</sup>, capaci di modificarsi al variare delle esigenze. Lo spazio instaura così un dialogo con le persone che lo abitano, collaborando per dare forma alle loro azioni e assumendo un carattere quasi "vivente". Un secondo approccio per affrontare questi cambiamenti riguarda il concetto di "Growth", che consente agli abitanti di "trasferirsi", ovvero di rispondere alle proprie esigenze, senza dover abbandonare la propria casa. L'abitazione è qui pensata come un sistema capace di evolvere, espandersi o riconfigurarsi nel tempo, secondo i desideri e

le circostanze di vita degli abitanti, attraverso progetti incompiuti da completare autonomamente, ampliamenti stagionali o forme di crescita basate sullo scambio reciproco di spazi tra unità abitative. Un'ulteriore metodologia è il principio di riduzione/estensione, che organizza l'abitazione in due poli complementari: da un lato la riduzione degli spazi privati, dall'altro la loro estensione attraverso una rete di spazi condivisi e servizi comuni. Questo assetto consente molteplici configurazioni abitative, favorisce una maggiore indipendenza tra i membri del nucleo e introduce spazi temporanei e flessibili, capaci di rispondere a esigenze variabili. Inoltre, la polivalenza rappresenta un'altra strategia fondamentale per accogliere la diversità, attraverso abitazioni in cui gli spazi non sono rigidamente associati a funzioni prestabilite, ma rimangono neutri e aperti a usi differenti.<sup>63</sup>

Questo approccio adattivo-reattivo, che considera lo spazio abitativo come un sistema capace di trasformarsi, favorisce configurazioni modificabili nel lungo periodo mettendo gli abitanti nella condizione di intervenire attivamente sul proprio ambiente di vita e di evolvere in relazione alle condizioni locali, rafforzando partecipazione, coinvolgimento e capacità di risposta ai cambiamenti sociali. In questo senso, l'adattabilità non è solo una qualità progettuale, ma anche uno strumento di politica urbana, in grado di integrare riqualificazione fisica, inclusione sociale, mix sociale, accessibilità e strategie di lungo periodo per la costruzione del senso di comunità, orientando le scelte verso il bene comune. Emerge quindi come esito di sinergie interdisciplinari tra progetto architettonico, azione sociale e politiche pubbliche, capace di rispondere alla crescente diversità sociale e di contrastare l'esclusione attraverso forme di abitare che promuovono solidarietà, partecipazione e responsabilità condivisa.

#### Riutilizzo del patrimonio edilizio esistente

Soprattutto negli ultimi due decenni, la pratica del riutilizzo adattivo, che implica il salvataggio e la trasformazione di edifici esistenti, ha acquisito notevole importanza nel rispondere alle sfide contemporanee e all'atteggiamento culturale di ridurre, riutilizzare, riciclare, in linea con l'etica del XXI secolo, in cui tutto è valutato per la sua utilità, scopo e autenticità. Questa strategia, preferita alla demolizione e sostituzione, svolge un ruolo fondamentale per evitare lo spreco di risorse, in quanto limitate. Le politiche abitative devono essere lungimiranti e basarsi su ciò che già esiste, ovvero sull'attuale ambiente costruito includendo sia il patrimonio residenziale che gli edifici non residenziali. In entrambi i casi, vi sono sfide in termini di trasformabilità architettonica. Per quanto riguarda gli edifici residenziali esistenti, essendo concepiti secondo il principio della famiglia nucleare, le planimetrie non rispondono alle esigenze contemporanee delle famiglie non convenzionali e vanno ripensate in relazione alle esigenze attuali.<sup>64</sup> Anche il patrimonio edilizio non residenziale, soprattutto se di proprietà pubblica, può diventare una risorsa.

L'idea di riutilizzo degli edifici esistenti, allineandoli alle funzioni contemporanee, ha origine dal riconoscimento dell'importanza che gli artefatti architettonici hanno nel trasmettere la memoria collettiva di una città, in quanto questi elementi urbani non sono entità isolate, ma parte di un tessuto urbano storicamente e cul-

1.60 P. Briata, C. Wolfgring, *Unconventional affordable housing: including interiors in housing and urban policies*, in M. F. Grassi, V. Novak, F. Serrazanetti, C. Wolfgring, *Unconventional Affordable Housing! Projects, Practices, Policies*, 2023, pp. 37-56

1.61 La teoria dell'affordance di Gibson va oltre le rigide tipologie architettoniche forma-funzione, proponendo un'interpretazione dinamica e centrata sull'utente in cui il potenziale dello spazio dipende dal contesto, rendendo l'architettura più inclusiva e adattabile. Fonte: A. Lechner, G. Postiglione, *Resilience through typological clarity* in M. Rinke, M. F. Hvejsel, *Structures and Architecture: REstructure REmaterialize REthink REuse*, 2025, pp. 1040-1047

1.62 Door Architecten, *cit.*, pp. 15-39

1.63 G. Ledent, *Alternative housing for a diverse and inclusive society*, cit., pp. 241-260

1.64 P. Briata, C. Wolfgring, *Unconventional affordable housing: including interiors in housing and urban policies*, cit., pp. 37-56

turalmente radicato. Per questo, il futuro dell'edilizia si basa su strategie sviluppate per sostenere la resilienza del patrimonio esistente, il quale riflette la durabilità delle strutture tipologiche oltre i confini temporali attraverso un riutilizzo adattivo efficiente, sia che si tratti di monumenti storici, che di adattamenti innovativi di strutture moderne, realizzando reinterpretazioni che affermano la vitalità dell'architettura come mezzo in grado di accogliere molteplici funzioni e cambiamenti culturali nel tempo. Questa "resilienza spaziale"<sup>65</sup> rimuove l'uso sostenibile ed economico degli ambienti costruiti, rinvigorendone gli spazi, che altrimenti cadrebbero in obsolescenza o sottoutilizzo, attraverso una trasformazione risultato di una dialettica tra conservazione e cambiamento. Il progetto di trasformazione di qualità non è però da considerare un compromesso, in quanto gli elementi dell'edificio esistente e le modifiche apportate formano un'unione atta ad essere durevole e sufficientemente adattabile per supportare diverse funzioni. In tal senso, la qualità tipologica emerge come un dispositivo chiave della resilienza spaziale, poiché permette agli edifici di essere letti e reinterpretati oltre la loro funzione contingente o il loro valore puramente estetico. La traduzione dei fenomeni spaziali in forma architettonica rende possibile identificare diversi gradi di predisposizione al cambiamento. Da una parte, gli edifici con un'identità tipologica chiaramente definita mostrano una naturale capacità di resistere nel tempo attraverso cicli successivi di riutilizzo adattivo, richiedendo un intervento minimo e limitando l'impatto ambientale. D'altra parte, le architetture derivate da tipologie storiche formalizzate più recentemente, pur subendo spesso significative trasformazioni programmatiche, mantengono una struttura spaziale riconoscibile che ne supporta la conversione, generando quella che si può definire un'opportunità tipologica orientata al futuro. Infine, nel caso di edifici originariamente neutrali o monofunzionali, una strategia progettuale tipologicamente informata introduce una nuova identità spaziale, rafforzandone il carattere architettonico e prolungandone la vita utile. In tutti e tre i casi, la resilienza non risiede nella semplice conservazione, ma nella capacità del progetto di attivare una continuità trasformativa, rendendo l'architettura durabile, adattabile e aperta a usi futuri.

Progettare in questa logica rappresenta un nuovo livello di complessità rispetto al modo classico di progettare un nuovo edificio e soddisfa esigenze attuali essenziali: riciclaggio, sostenibilità e la partecipazione degli abitanti. Per questo, alla domanda "Quale sarà il destino dell'architettura residenziale che realizziamo oggi?", la risposta risiede nella nostra responsabilità di affrontare le sfide attuali, garantendo al contempo un futuro duraturo agli edifici esistenti e alle nuove trasformazioni.

1.65 A. Lechner, G. Postiglione, *Resilience through typological clarity*, in M. Rinke, M. F. Hvejsel, *Structures and Architecture: REstructure REmaterialize REthink REuse*, 2025, pp. 1040-1047

## Lavoro sul campo

### Dove? - Luoghi della ricerca

La logica del progetto di ricerca UAH! (Unconventional Affordable Housing) si fonda su un approccio integrato tra pratica e ricerca, combina analisi critica e sperimentazione progettuale, ponendo al centro l'interazione attiva con gli stakeholder locali, tra cui pubblica amministrazione, esperti e terzo settore, come strumento essenziale per comprendere le potenzialità del riuso adattivo e della progettazione di alloggi a prezzi accessibili non convenzionali nei contesti urbani contemporanei.<sup>66</sup> Come emerso precedentemente, in Europa, date le esigenze abitative sempre più variabili, la mancanza di un'offerta adeguata da parte delle politiche sociali e dell'edilizia residenziale pubblica evidenzia l'inadeguatezza, l'insoddisfazione o l'inaccessibilità delle soluzioni abitative convenzionali. Una delle ipotesi chiave della ricerca è dunque che le soluzioni non convenzionali possano costituire strategie efficaci per rispondere a tali carenze e alla crescente mancanza di accessibilità economica, intercettando al meglio le necessità e i bisogni in continua evoluzione. UAH!, considerando le sfide contemporanee, esplora nuovi modelli di edilizia accessibile combinando innovazione spaziale, politiche sociali e sistemi di gestione integrati, con un focus sul riutilizzo del patrimonio abitativo esistente e dei beni pubblici. L'obiettivo è la definizione di strategie abitative flessibili, inclusive e sostenibili, capaci di rispondere a esigenze abitative differenziate e in evoluzione, integrando l'abitazione con servizi, opportunità lavorative e processi di costruzione della comunità. In questo senso, l'attenzione si sposta da soluzioni abitative isolate a sistemi di accessibilità economica su scala di quartiere, con un particolare interesse verso gli alloggi in affitto "sociali", prevenendo la condizione di perdita della dimora e incentivando l'autonomia abitativa. La metodologia di azione adottata è partecipativa e fortemente basata sul contesto, essa infatti punta a combinare l'analisi socio-territoriale con l'individuazione degli asset abitativi sia pubblici che privati, attivando tavole rotonde e interviste approfondite ai diretti interessati e alle organizzazioni locali del terzo settore, così da identificare i bisogni del quartiere, le questioni critiche, le risorse disponibili e le lacune di governance. Questo approccio è stato testato attraverso esperimenti di riuso trasformativo in tre città italiane: San Donato Milanese (Fig. 1.16 n. 1), Trieste (Fig. 1.16 n. 2) e Bari (Fig. 1.16 n. 3). Ognuna di queste è stata analizzata dai partner accademici in stretta collaborazione con gli enti locali, in modo da individuare per ciascuna alcuni siti di progetto con edifici esistenti e parzialmente dismessi, adatti alla sperimentazione di modelli abitativi ispirati a Housing First, Housing Led, auto-recupero, affitti solidali e servizi integrati di welfare.<sup>67</sup>



Fig. 1.16 Cartina dell'Italia con indicati i 3 luoghi di sperimentazione della ricerca Uah!:  
1. San Donato Milanese  
2. Trieste  
3. Bari

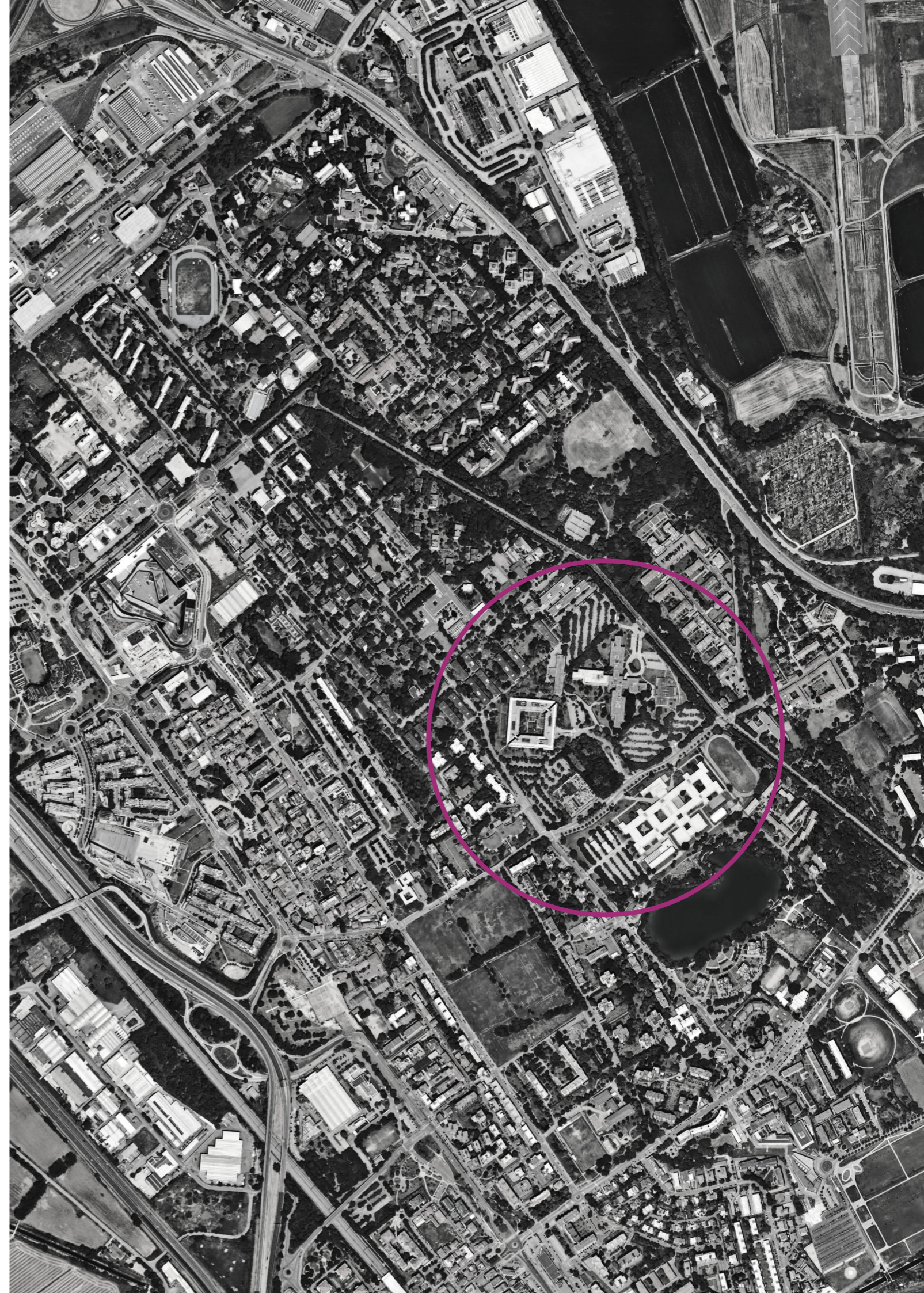
1.66 *Progetti Uah!* Polimi, <https://www.uah.polimi.it/ripensare-uah/>, (ultima consultazione: dicembre 2025)

1.67 M. F. Grassi, V. Novak, F. Serrazanetti, C. Wolfgring, *Unconventional Affordable Housing: Perspectives from an expanded field*, cit., pp. 9-15

Fig. 1.17 Vista del Terzo palazzo del complesso degli ex uffici ENI. Fonte: Booklet / Design Studios San Donato Milanese, Uah! Polimi, <https://www.uah.polimi.it/wp-content/uploads/2025/11/UAH-booklet-SD-MENG.pdf>, (ultima consultazione: dicembre 2025)



Fig. 1.18 Vista satellitare della porzione di interesse di San Donato Milanese. Fonte: elaborazione su immagine Google Earth, Google.



### San Donato Milanese

La questione abitativa a San Donato Milanese si inserisce in un quadro di trasformazioni generazionali, demografiche ed economiche che rendono sempre più evidente il disallineamento tra il patrimonio abitativo esistente e i bisogni reali della popolazione: da un lato la rigidità tipologica delle abitazioni, spesso sovradimensionate per il numero ridotto di residenti che ad oggi le occupano, limita la capacità del sistema abitativo di adattarsi, dall'altro giovani e famiglie affrontano crescenti difficoltà nell'accedere a soluzioni adeguate e sostenibili. In questo contesto, emergono pratiche informali di auto-organizzazione, come la convivenza intergenerazionale o tra coetanei nelle abitazioni ereditate, le quali appaiono come risposte adattive alla carenza di modelli abitativi flessibili. Questi squilibri sono aggravati dall'aumento dei costi abitativi, dovuto alla vicinanza a Milano, alla diffusione degli affitti a breve termine e ai progetti infrastrutturali di prossima realizzazione. Inoltre, la carente coordinazione tra attori pubblici e privati sottolinea la necessità di nuovi approcci di governance allineati all'interesse comune.

È all'interno di questo scenario che si colloca la scelta del luogo di progetto della ricerca UAH!, individuato nel complesso degli ex uffici ENI "Terzo" e "Quarto" a San Donato Milanese. Il sito, esteso su circa 12 ettari rappresenta un'eredità diretta della storia urbana della città, fortemente segnata dall'insediamento dell'ENI a partire dagli anni Cinquanta. Questo, ad oggi, si configura come una risorsa strategica nella sperimentazione di processi di rigenerazione urbana.

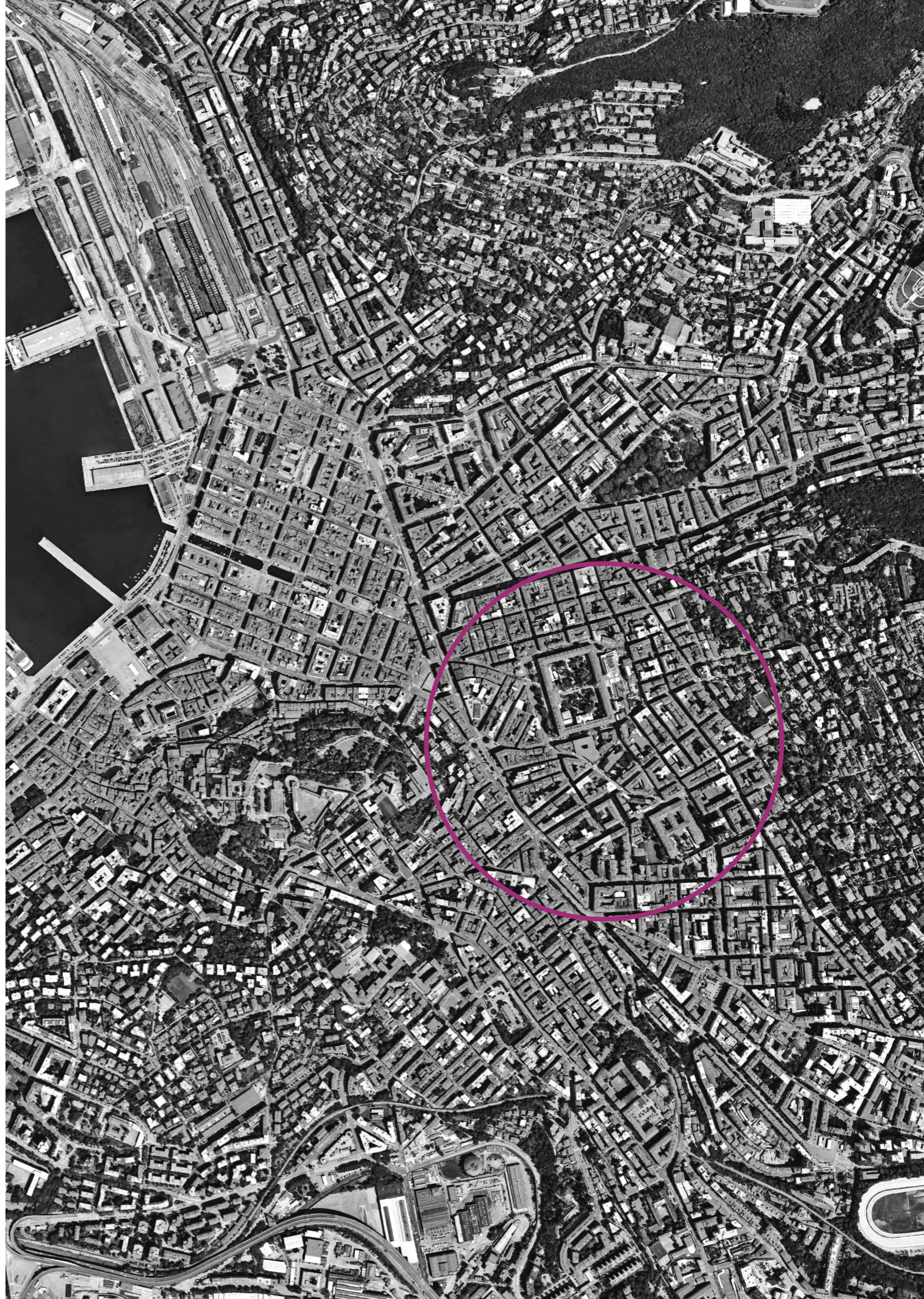
La riconversione prevede la realizzazione di un quartiere a uso misto, atto a rispondere alle esigenze evidenziate attraverso l'inserimento di funzioni residenziali, servizi e spazi pubblici, riusando il patrimonio esistente come alternativa al consumo di suolo.<sup>68</sup>

1.68 Booklet / Design Studios San Donato Milanese, Uah! Polimi, <https://www.uah.polimi.it/wp-content/uploads/2025/11/UAH-booklet-SD-MENG.pdf>, (ultima consultazione: dicembre 2025)

Fig. 1.19 Vista aerea di una porzione dell'area Barriera Vecchia. Fonte: Booklet / Design Studio Trieste, Uah! Polimi, <https://www.uah.polimi.it/wp-content/uploads/2025/11/UAH-booklet-DESIGN-STUDIUNITSENGBIENNALE.pdf>, (ultima consultazione: dicembre 2025)



Fig. 1.20 Vista satellitare della porzione di interesse di Trieste. Fonte: elaborazione su immagine Google Earth, Google.



### Trieste

All'interno di UAH! Trieste è identificato come un contesto paradigmatico in cui il declino demografico, l'invecchiamento della popolazione, l'aumento dei flussi migratori e una forte pressione turistica convergono all'interno di un fragile sistema abitativo caratterizzato da affitti in aumento, un ampio patrimonio di abitazioni vuote e un settore dell'edilizia sociale obsoleto. Queste condizioni hanno progressivamente minato l'accessibilità all'alloggio a famiglie a basso reddito, migranti, studenti, ricercatori e anziani, intensificando la vulnerabilità abitativa e l'emarginazione sociale.

La ricerca si concentra su Barriera Vecchia, un denso distretto di periferia interna caratterizzato da diversità sociale. Sebbene questa eterogeneità rappresenti un potenziale vantaggio, attualmente è messa in discussione da condizioni abitative inadeguate, vincoli di accessibilità economica e spazi limitati per la mediazione sociale. L'area risulta ulteriormente interessante in quanto beneficia di forti legami con il centro città, di una ricca rete di servizi e infrastrutture di assistenza sociale e della presenza di attori attivi del terzo settore, creando condizioni favorevoli per l'edilizia abitativa integrata e interventi basati sulla comunità. Adottando un approccio pilota, il progetto seleziona diversi edifici storici parzialmente vuoti, gestiti da enti pubblici o sociali, come campo di prova per soluzioni abitative innovative. Questi sono concepiti non come progetti isolati, ma come componenti di una strategia di quartiere più ampia, volta a sperimentare layout abitativi flessibili ed economicamente accessibili, che rispondano ai cicli di vita in evoluzione, rispettando al contempo i vincoli del tessuto urbano storico.

1.69 Booklet / Design Studio Trieste, Uah! Polimi, <https://www.uah.polimi.it/wp-content/uploads/2025/11/UAH-booklet-DESIGN-STUDIUNITSENGBIENNALE.pdf>, (ultima consultazione: dicembre 2025)

Fig. 1.21 Vista aerea dell'area dell'Ex Ospedale Lorenzo Bonomo. Fonte: Booklet / Design Studios Bari / San Paolo, Uah! Polimi, <https://www.uah.polimi.it/wp-content/uploads/2025/11/UAH-booklet-BARlospedale-san-paolo.pdf>, (ultima consultazione: dicembre 2025)



Fig. 1.22 Vista satellitare della porzione di interesse di Bari. Fonte: elaborazione su immagine Google Earth, Google.



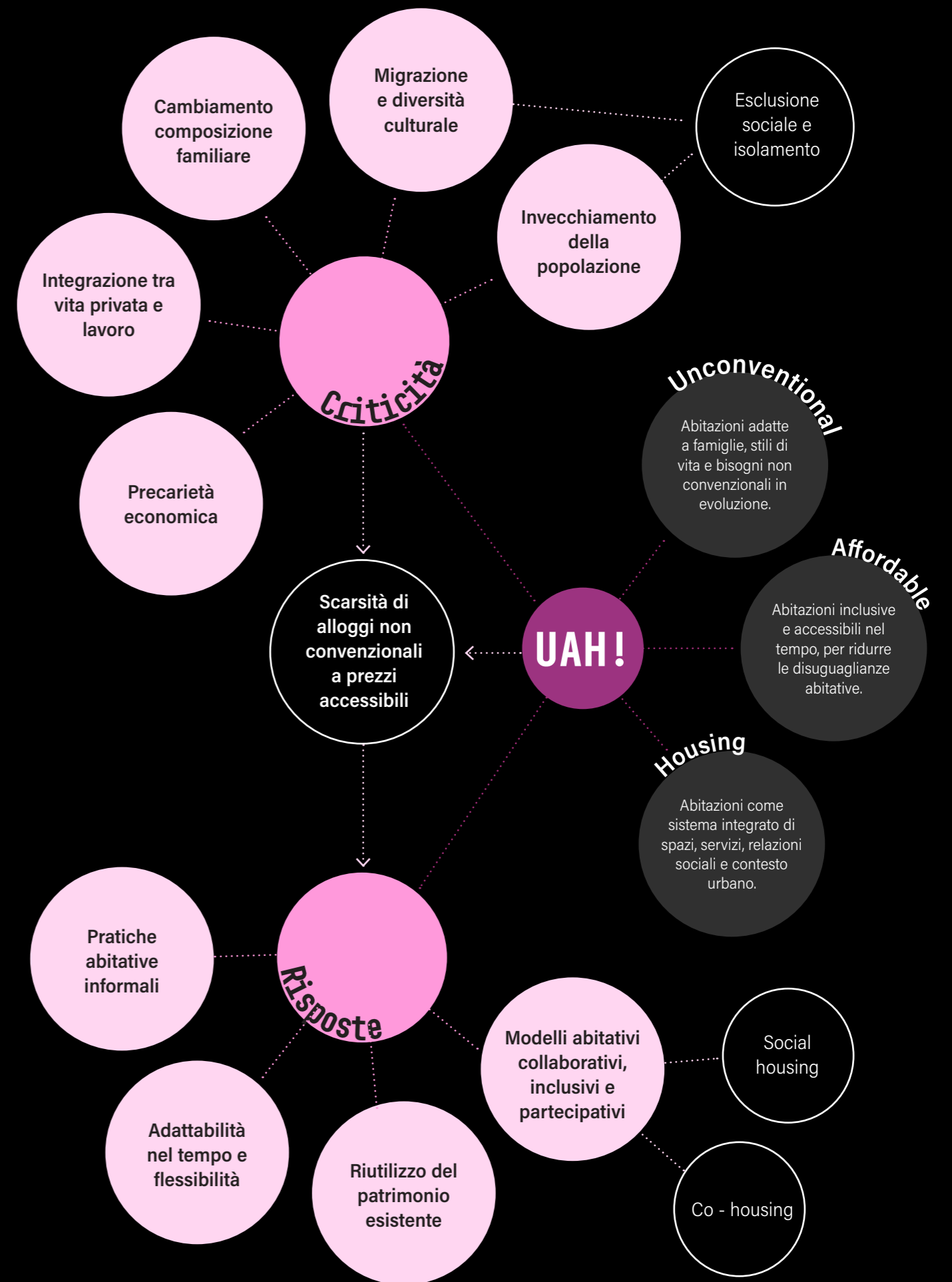
## Bari

All'interno della UAH! il quadro di ricerca Bari viene esaminato come una città in cui la vulnerabilità abitativa si interseca con l'urbanizzazione periferica, la fragilità sociale e la presenza di grandi beni pubblici sottoutilizzati. Lo studio si concentra su come l'edilizia abitativa a prezzi accessibili non convenzionali possa fungere da leva per l'inclusione sociale, l'integrazione del welfare e la rigenerazione urbana, concentrandosi su due contesti complementari: il quartiere di San Paolo e il polo dell'ex Ospedale Militare Lorenzo Bonomo. San Paolo è un vasto quartiere suburbano del dopoguerra caratterizzato da blocchi residenziali monofunzionali, servizi limitati e fragilità socioeconomiche. Il progetto, basato sulla vulnerabilità abitativa del quartiere, mira a migliorare l'abitabilità e l'adattabilità delle abitazioni esistenti, ad attivare i piani terra e gli spazi collettivi sottoutilizzati, ad integrare l'abitazione con i servizi locali e le strutture di welfare, promuovendo la coesione sociale attraverso spazi condivisi e funzioni orientate alla comunità. L'ex ospedale militare rappresenta, invece, un unico bene pubblico su larga scala, attualmente inutilizzato e fisicamente isolato, offrendo il potenziale per un modello concentrato e ibrido di rigenerazione. Il progetto immagina di trasformare l'ospedale in un polo abitativo inclusivo che accolga residenti diversi, come studenti, giovani lavoratori, gruppi vulnerabili e individui in transizione, combinando l'alloggio con servizi sociali. Il progetto si concentra inoltre sugli spazi condivisi e semi-pubblici come riconnessione al tessuto urbano circostante, testando modelli di gestione integrati che coinvolgono istituzioni pubbliche e attori del terzo settore per garantire la sostenibilità a lungo termine.

1.70 Booklet / Design Studios Bari / San Paolo, Uah! Polimi, <https://www.uah.polimi.it/wp-content/uploads/2025/11/UAH-booklet-BARlospedale-san-paolo.pdf>, (ultima consultazione: dicembre 2025)

## Conclusioni

Riassumendo, i modelli abitativi consolidati ad oggi sono messi in discussione a causa delle profonde trasformazioni sociali, economiche e demografiche che continuano a plasmare la società moderna. Ciò rivela un crescente divario tra i bisogni reali delle persone e la risposta offerta dal patrimonio abitativo esistente. In questo contesto, UAH! non interpreta la crisi abitativa come una condizione temporanea, ma come manifestazione concreta di cambiamenti strutturali che richiedono una approfondita rielaborazione delle politiche abitative. UAH!, riconoscendo l'instabilità e la pluralità delle condizioni di vita attuali, cerca di superare l'idea di un unico modello abitativo standardizzato. Di conseguenza, l'abitare non convenzionale funge da risposta concreta a fenomeni ampiamente diffusi come la precarietà, la mobilità e la frammentazione sociale, fornendo soluzioni efficaci, basate sulla flessibilità tipologica, sulla condivisione di spazi e risorse e su pratiche di gestione collettiva. Questi approcci dimostrano come l'accessibilità economica e l'inclusione sociale possano essere sostenute non solo attraverso la riduzione dei costi, ma anche tramite un uso più adattivo e responsabile dello spazio. Lo studio sottolinea, inoltre, il potenziale dell'edilizia abitativa come parte di un sistema urbano più ampio capace di generare relazioni, servizi e nuove forme di sicurezza sociale, basate sulla prossimità. Questo è reso possibile grazie ad un dialogo tra le pratiche informali dal basso, la progettazione architettonica e urbanistica e gli strumenti di governance partecipativi. Ripensare l'edilizia secondo questo approccio significa trasformare la complessità contemporanea in un'opportunità progettuale, guidando città e politiche verso modelli più flessibili, inclusivi e resilienti, capaci di rispondere ai bisogni attuali e futuri.



# IL PIANO TERRA

## Introduzione

### Percchè analizzare il piano terra?

Come emerso nel capitolo precedente, attualmente molte città stanno sperimentando una grande crescita che ha portato all'emergere di diversi problemi, soprattutto di tipo abitativo. Tra questi vi sono la carenza di alloggi e l'aumento dei prezzi. Per poter quindi realizzare alloggi a prezzi accessibili si è optato per la densificazione. Tuttavia, la densificazione dell'edilizia residenziale può comportare nuove sfide, che vedono coinvolti vari soggetti, come architetti, progettisti e urbanisti. Una di queste sfide riguarda il piano terra e come renderlo attraente nel contesto urbano.

Il piano terra di un edificio rappresenta l'interfaccia tra l'edificio e la città, ossia l'elemento di collegamento e di comunicazione tra lo spazio urbano e la residenza privata. In esso si incontrano diverse funzioni e diverse esigenze urbane e residenziali, e un progetto del piano terra deve tenerne conto. È proprio qui che si media la relazione tra interno ed esterno, tra la sfera privata e la sfera pubblica, generando qualità urbana e socialità. Esso non è solo la base strutturale dell'edificio ma anche lo spazio urbano più immediatamente percepibile e vissuto dai cittadini.

La zona del piano terra va oltre al "piano terra dell'edificio", ma si estende al "piano terra della città". Quindi non è solo lo spazio tra le quattro mura dell'edificio, ma include anche lo spazio aperto che gli sta attorno.

Nonostante la sua rilevanza, spesso il piano terra è stato trascurato nei processi progettuali ed è stato considerato un elemento meramente funzionale e tecnico. Esso è un sistema complesso che include elementi di transizione, i quali regolano il rapporto tra chi abita e chi passa. Per via della sua complessità risulta difficile la sua progettazione e gli si presta quindi poca attenzione<sup>1</sup>.

L'obiettivo di questo capitolo è quello di mettere in luce il ruolo del piano terra come strumento di mediazione tra privato e pubblico, e come generatore di relazioni, vita sociale e qualità urbana. Esso è capace di rendere la città, e più nello specifico il quartiere, un luogo più vivibile e di rafforzare il senso di comunità e di vicinato.

Nello specifico il capitolo tratta i seguenti punti:

- Piano terra nella storia
- Un elemento architettonico di relazione
- Usi e accessibilità del piano terra
- Un elemento di socialità

2.1 D. Zoller, *Thresholds and transitional spaces*, in Wustenrot Stiftung (a cura di), *Ground Floor Interface*, Jovis Verlag, 2014, p. 169

## Piano terra nella storia

### Dal medioevo al XVIII secolo

In prima istanza, si è scelto di indagare il ruolo del piano terra nell'architettura nel corso della storia, al fine di comprendere la sua evoluzione.

Nelle case comuni del Medioevo il piano terra era un ambiente che spesso ospitava più funzioni. Al suo interno trovavano posto botteghe, mercati e laboratori, che consentivano e favorivano lo scambio commerciale e sociale. Questo livello svolgeva quindi un ruolo importante nella vita urbana, essendo uno spazio di contatto diretto tra gli abitanti della casa e la città e contribuendo attivamente alla vitalità dello spazio pubblico.

Significativo è il rapporto che si instaura tra il piano terra e il piano nobile. Quest'ultimo ospitava gli ambienti di rappresentanza delle classi agiate, mentre il piano terra era considerato uno spazio subordinato, destinato a funzioni di servizio. Questa gerarchia rifletteva una chiara distinzione sociale e funzionale all'interno dell'edificio.

Nel corso del Medioevo era in uso una particolare costruzione edilizia a sala, considerata il predecessore del piano nobile, ovvero il *Saalgeschossbau*. Questa era caratterizzata da un livello d'ingresso basso, spesso voltato e subordinato, sopra il quale si collocava un piano superiore con una sala di rappresentanza e con le stanze residenziali. I due piani erano collegati attraverso scale e corridoi<sup>2</sup>.

Nei palazzi carolingi le sale generalmente si sviluppavano in senso orizzontale e a livello del suolo, ma a partire dalla fine del IX secolo si sviluppò una stratificazione verticale degli spazi.

Questo processo portò alla nascita del lussuoso piano superiore: il piano nobile o *bel étage*. Ricco e prestigioso, esso era un ambiente di rappresentanza sopraelevato rispetto al livello del suolo, sottolineando così anche la sua gerarchia.

Ciò creò le basi per un principio distributivo basato su una sequenza di spazi e ambienti collegati direttamente tra di loro senza corridoi<sup>3</sup>.

L'assenza dei corridoi ai piani nobili delle architetture domestiche rinascimentali è stata possibile anche grazie alla diffusione di modelli teorici e di architetture esemplari contenuti nei trattati di architettura italiana. In particolare, ebbe un ruolo importante l'influenza di Leon Battista Alberti sull'evoluzione della villa italiana, e di conseguenza sull'assenza di corridoi al piano nobile. Le sue riflessioni teoriche sono evidenti in edifici di altri architetti, come la villa medicea di Poggio a Caiano, progettata da Giuliano da Sangallo per Lorenzo il Magnifico, e costruita dalla metà del nono decennio del XV secolo<sup>4</sup>. Alberti suggeriva di cercare un equilibrio tra distanza e prossimità nella collocazione degli spazi destinati alla servitù, e

2.2 S. Trüby, *Architectural theory of the ground floor*, Wustenrot Stiftung (a cura di), *Ground Floor Interface*, Jovis Verlag, 2014, p. 17

2.3 *Ibid.*

2.4 *Villa Medicea di Poggio a Caiano*, Ville e Giardini medicei in Toscana, <https://villegiardinimedicei.it/villa-medicea-di-poggio-a-caiano/> (ultima consultazione: gennaio 2026)

Fig 2.1 Planimetria del Wartburg Palace (1157-1165), esempio di Saalgeschlossbau. L'edificio presenta due piani ad arcate e uno superiore per il salone. Fonte: Alamy, <https://www.alamy.it/foto-immagine-il-piano-del-castello-wartburg-in-turingia-nel-xi-secolo-la-germania-la-riproduzione-di-una-xilografia-dal-xix-secolo-1885-134926801.html> (ultima consultazione: gennaio 2026)

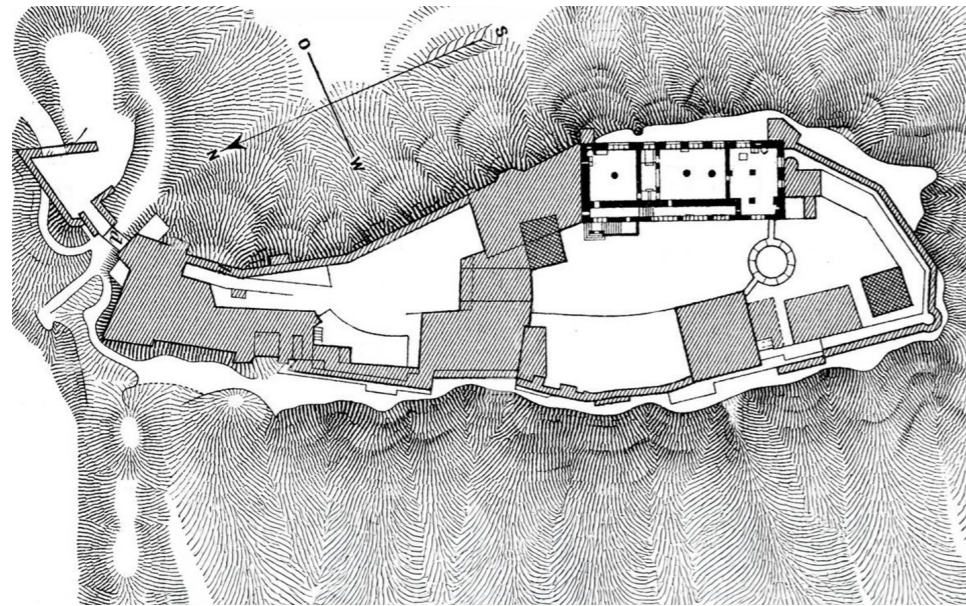


Fig 2.2 Foto del Wartburg Palace. Fonte: Wikipedia, [https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/9/92/Eisenach\\_Wartburg\\_14.jpg](https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/9/92/Eisenach_Wartburg_14.jpg) (ultima consultazione: gennaio 2026)

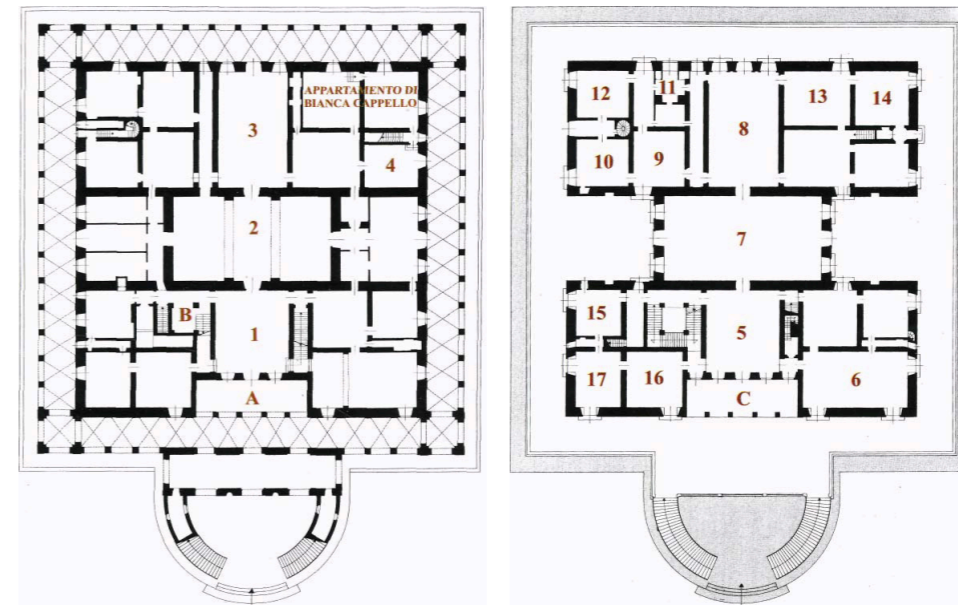


Fig 2.3 - 2.4 Pianta del piano terra e del piano primo della Villa Medicea di Poggio a Caiano. Fonte: La villa di Lorenzo il Magnifico a Poggio a Caiano, chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/http://www.prolocopoggioacaiano.it/Poggio\_a\_caiano/la\_villa\_di\_lorenzo\_il\_magnifico\_a\_poggio\_a\_caiano.pdf (ultima consultazione: gennaio 2026)

Fig 2.5 Vista della Villa Medicea. Fonte: Catalogo generale dei Beni Culturali, <https://catalogo.beniculturali.it/detail/ArchitecturalOrLandscapeHeritage/0900172658> (ultima consultazione: gennaio 2026)



seguendo tali principi, il progettista relegò tutti i locali di servizio al seminterrato, riservando il piano nobile esclusivamente al proprietario della villa. Inoltre, attorno al grande salone centrale vennero disposte le stanze, le quali erano collegate tra loro tramite l'utilizzo di porte che ne consentì il collegamento, eliminando così la necessità dei corridoi. Anche per Andrea Palladio la sala era ritenuta l'ambiente più importante e fulcro dell'edificio. Infatti, nelle ville palladiane, la sala si trovava in posizione centrale. Le scale non erano mai un elemento centrale e non assumevano una posizione dominante. Questa scelta sembrava voler suggerire che il piano nobile cercasse di negare l'esistenza di altri piani nell'edificio, affermando la propria autosufficienza e indipendenza<sup>5</sup>.

Il piano nobile si affermò anche in Francia, dove prese il nome di *bel étage*, diventando la base per il sistema dell'*enfilade*, ossia una sequenza di stanze, le cui aperture erano allineate tra loro, generando una continuità visiva.

Intorno al 1700 si verificò però un cambiamento rilevante: vi fu l'introduzione dei corridoi nel *bel étage*. Con l'emergere dei valori borghesi, i corridoi iniziarono a fare la loro comparsa. Si trattava di corridoi "tra le mura", ossia passaggi nascosti "all'interno delle murature" e destinati alla circolazione della servitù e delle guardie<sup>6</sup>.

Un esempio significativo è Palais de Bourbon, costruito a partire dal 1722 dagli architetti Lassurance e Lorenzo Giardini. Gli ambienti residenziali erano disposti su un unico piano, mentre un corridoio di servizio correva lungo buona parte dell'edificio. Esso era illuminato dall'alto e presentava accessi a tutti gli spazi. Questa soluzione creava due sistemi di circolazione sullo stesso piano ma distinti e separati: da un lato quello dei servi, delle guardie e delle cameriere, e dall'altro quello del proprietario e dei suoi ospiti. I primi si muovevano nei corridoi nascosti, mentre i secondi attraversavano tutti i saloni percorrendo il sistema scenico delle *enfilades*, concepiti come spazi scenografici di rappresentanza con cui ostentare il loro status<sup>7</sup>.

Con l'avvento dell'Illuminismo, la presenza dei servitori divenne sempre meno tollerata negli spazi di rappresentanza. Ci si aspettava che essi scomparissero non appena avessero assolto ai loro doveri, togliendo così il disturbo. Il corridoio segreto divenne così parte integrante ed elemento essenziale della disposizione dell'architettura aristocratica.

Tuttavia, la diffusione del corridoio segreto sul *bel étage* va compresa anche in relazione al contesto in cui sorsero, ovvero il centro città. In molti hotel si nota un'evoluzione significativa: l'abbassamento del *bel étage* dal primo piano al piano terra. In un tessuto urbano denso, non era più possibile realizzare il gioco prospettico dei lunghi assi visivi verso il paesaggio, mentre lo spazio del giardino, raggiungibile attraverso ampie rampe di scale, risultava ormai scomodo. Vi era quindi il desiderio e la necessità di avere un accesso diretto al giardino, il che impediva la possibilità di relegare le "architetture di servizio" al piano terra. Allo stesso tempo, però, si richiedeva ai servitori una presenza costante ma invisibile. Per questo motivo era necessario che i corridoi della servitù fossero inseriti tra le mura del *bel étage*<sup>8</sup>.

2.5 S. Trüby, *Architectural theory of the ground floor*, in Wustenrot Stiftung (a cura di), *Ground Floor Interface*, Jovis Verlag, 2014, p. 19

2.6 Ivi, p. 21

2.7 Ibid.

2.8 Ivi, pp. 21-23

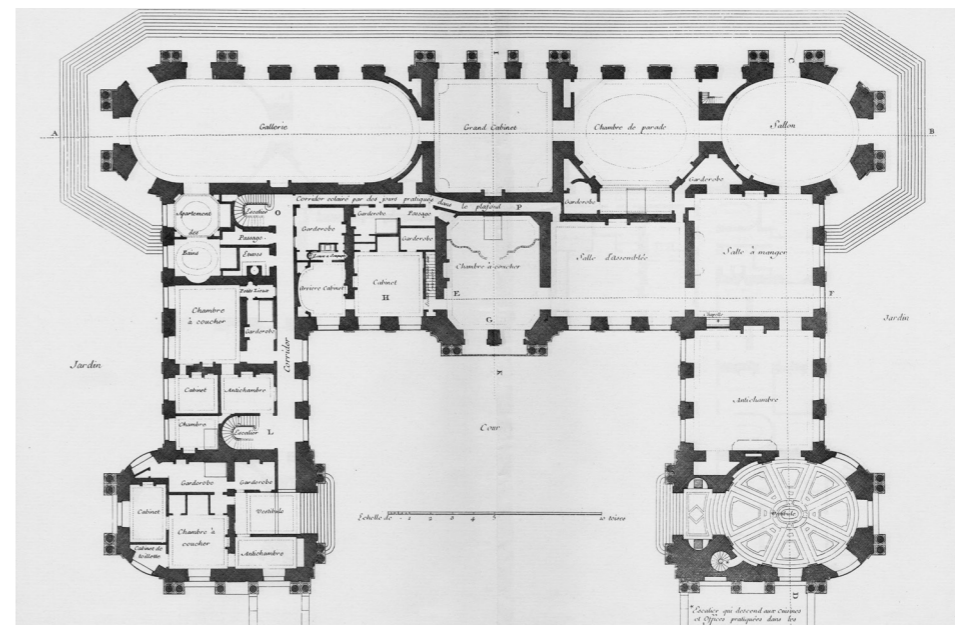


Fig. 1.6 Planimetria del Palais de Bourbon in cui è evidente il sistema dei corridoi nascosti. Fonte: Wikimedia Commons, [https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Palais\\_de\\_Bourbon\\_-\\_Plan\\_au\\_rez-de-chauss%C3%A9e\\_-\\_Architecture\\_fran%C3%A7oise\\_Tome1\\_Livre2\\_Ch23\\_PL3.jpg](https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Palais_de_Bourbon_-_Plan_au_rez-de-chauss%C3%A9e_-_Architecture_fran%C3%A7oise_Tome1_Livre2_Ch23_PL3.jpg) (ultima consultazione: gennaio 2026)

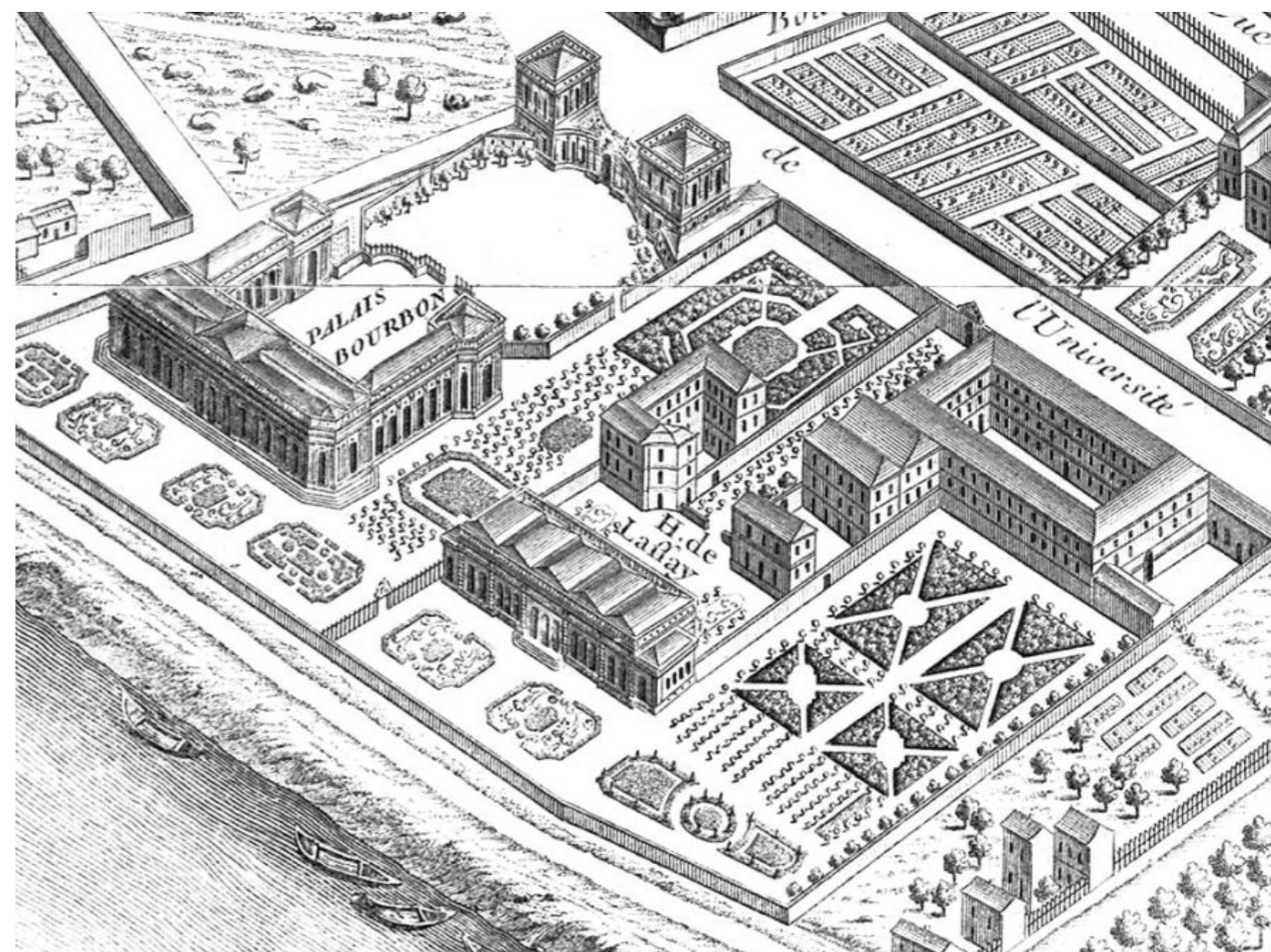


Fig. 1.7 Vista del Palais de Bourbon nel contesto di Parigi. Fonte: Barbara, *C'era una volta il palais Bourbon*, 10 aprile 2019, Frammenti di Parigi, <https://frammentidiparigi.it/cera-una-volta-il-palais-bourbon/> (ultima consultazione: gennaio 2026)

## Cambiamenti nel XIX e XX secolo

Tra il XIX e il XX secolo, le trasformazioni architettoniche modificarono profondamente il ruolo del piano terra.

Con l'affermarsi della società borghese il modello del *bel étage* iniziò a perdere la sua importanza, lasciando spazio a nuovi modi di organizzare lo spazio. Questo risulta evidente nel corso dell'Ottocento, in cui le architetture pubbliche e istituzionali erano caratterizzate e accomunate da una organizzazione basata sulla stratificazione di funzioni simili su più piani sovrapposti, inizialmente collegati da scale e, in seguito anche da ascensori. In città come la Parigi ottocentesca e la New York del XX secolo, il piano nobile perse di rilevanza come livello privilegiato e venne abbandonato a favore di un'architettura a strati.

Nella capitale francese si diffuse la *maison à loger*, che consisteva in edifici residenziali multipiano, in cui ogni alloggio disponeva di un proprio ingresso indipendente separato dal vano scala<sup>9</sup>. Già all'inizio del XIX secolo gli edifici residenziali venivano dotati di un vano scale che attraversava verticalmente l'intero edificio, in modo che i diversi piani potessero essere affittati separatamente. Ciò diede origine a un sistema distributivo incentrato su spazi di accesso e di passaggio, tutt'oggi in uso. L'ingresso agli edifici residenziali a più piani, infatti, avviene attraverso un atrio, dal quale poter accedere alle scale o all'ascensore, per poi sbarcare su un pianerottolo che conduce direttamente, o tramite un atrio o un corridoio, all'appartamento. La crescente presenza di questi spazi di transizione o intermedi, come lo sono i corridoi e le scale, contribuisce anche a favorire nuove forme di interazione tra i residenti.

A New York, l'aumento della popolazione e la crescente domanda abitativa portarono a una corsa verso l'alto con la costruzione di grattacieli. Intorno alla metà dell'Ottocento, iniziarono a diffondersi edifici sempre più alti e questo modello divenne sempre più dominante.

Il passaggio definitivo dal *bel étage* al principio americano della stratificazione verticale fu reso possibile grazie all'invenzione dell'ascensore nel 1853 da parte dell'americano Elisha Graves Otis, un'innovazione destinata a cambiare il modo di costruire e abitare la città, aprendo la strada all'era del grattacielo<sup>10</sup>.

La conquista "dell'ennesimo piano" da parte dell'architettura moderna, ossia dei piani superiori, produsse una conseguenza rilevante: il piano terra venne trascurato. L'attenzione crescente verso l'altezza, la verticalità e lo sviluppo verso il cielo finì per svuotare il piano terra.

Nelle opere di Le Corbusier, il piano terra viene "invertito": invece di essere uno spazio abitato, diventa spesso uno spazio libero, lasciato vuoto o destinato a funzioni secondarie, mentre la vita dell'edificio si sposta ai piani superiori. Questa organizzazione generava una separazione verticale, due ambienti distinti e sovrapposti. Lasciando libero il suolo, egli fissò la quota zero non più al livello del suolo, ma al livello della struttura su pilotis, segnando un cambiamento nel rapporto tra architettura e suolo.

Dopo essere stato svalutato dall'architettura moderna, con il postmodernismo vi è

il ritorno del piano terra, il quale riacquista importanza. Questo ritorno è legato al postfordismo e all'affermarsi del neoliberismo, riportando l'attenzione sulla città e sul centro urbano considerato un luogo centrale della vita sociale ed economica. Il centro urbano inizia a diventare un'area dedicata al consumo, al tempo libero e all'intrattenimento delle classi sociali più abbienti. Ciò ha portato a una generale riqualificazione delle aree urbane del piano terra, che furono aperte a un nuovo boom dello shopping. I piani terra riqualificati vennero occupati da negozi, bar, spazi commerciali e di intrattenimento, luoghi in cui lo shopping diviene una componente dominante nella vita pubblica<sup>11</sup>.

Il piano terra torna a rappresentare l'ingresso dell'edificio, il luogo in cui si entra e si viene accolti, che invita ad entrare e a partecipare. Esso è chiamato ad accogliere, ma negli anni è diventato anche un luogo che si deve confrontare con i cambiamenti recenti.

2.11 Ivi, p. 27



Fig 1.8 Dettaglio dei pilotis nella Unité d'Habitation de Marseille di Le Corbusier. Fonte: Flickr, <https://www.flickr.com/photos/reconstruction1945-1979/21082329450> (ultima consultazione: gennaio 2026)

2.9 Ivi, p. 23

2.10 Ivi, pp. 23-25

## Un elemento architettonico di relazione

### Il piano terra tra edificio e città

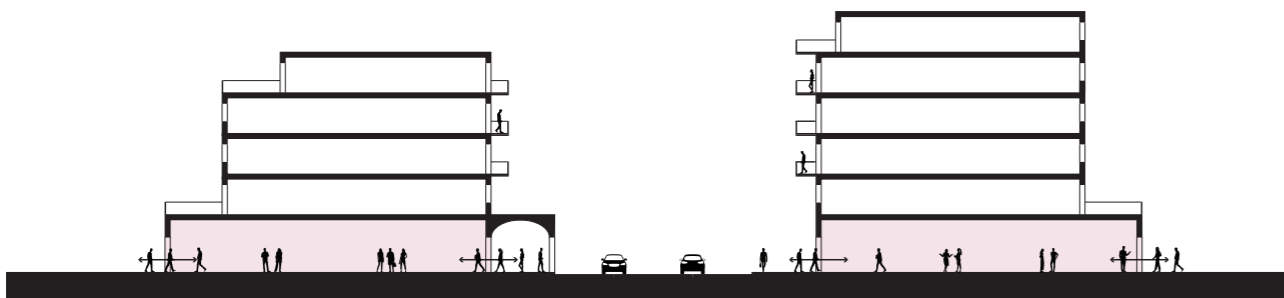
Il piano terra è un livello eccezionale nell'edificio: esso si distingue dagli altri piani intermedi in quanto è il primo punto di contatto tra l'edificio e la città, il punto in cui questi due si incontrano e si compenetrano. Giorno dopo giorno, il piano terra vede il passare di una grande varietà di persone, un continuo via vai di gente diversa che svolge attività diverse. Proprio per questo, esso possiede caratteristiche di accessibilità e flessibilità che lo rendono differente dagli altri livelli dell'edificio. Questa sua peculiarità lo rende uno spazio vivo e dinamico, capace di rispondere alla grande varietà di usi e funzioni e di incentivare le persone a passarvi più tempo. Tutto ciò rafforza la relazione con l'esterno e con ciò che accade a livello della strada.

Il confine tra la strada pubblica e l'edificio è costituito dall'isolato urbano, all'interno del quale il piano terra si colloca proprio come zona di mediazione. L'edificio interagisce con la città attraverso le sue facciate e gli usi insediati al piano terra, nonché con gli accessi e gli spazi di transizione a livello del piano terra, che diventano strumenti fondamentali nello stabilire relazioni con il contesto urbano<sup>12</sup>. Gli ingressi e gli spazi di transizione permettono all'edificio stesso di dialogare con il quartiere e con la città, integrandosi nel tessuto urbano e favorendo la continuità tra lo spazio pubblico e quello privato.

Ed è proprio nel piano terra che pubblico e privato interagiscono. Le soglie, come possono essere portici, porte o passaggi, definiscono i gradi di connessione tra l'edificio e la città. Esse permettono agli abitanti l'accesso, ma al contempo si aprono verso l'esterno invitando i passanti ad entrare in relazione con l'edificio, sia a livello visivo che fisico. Questo dona una percezione di continuità tra il quartiere e l'abitazione, arricchendo l'esperienza umana nel contesto urbano.

2.12 D. Zoller, *Open spaces and social interaction*, in *Wustenrot Stiftung* (a cura di), *Ground Floor Interface*, Jovis Verlag, 2014, p. 91

Fig 2.9 Il piano terra è il punto di contatto e mediazione tra la città e l'edificio.



## La soglia: permeabilità e relazioni

### Il concetto di soglia e la permeabilità

La soglia in architettura rappresenta la dialettica tra separazione e connessione. Come definito nella rivista *Espazium*, lo spazio della soglia è «un'area che svolge numerose funzioni, caratterizzata da una duplice valenza. Se da un lato è l'elemento che divide l'interno dall'esterno, il privato dal pubblico, il caldo dal freddo, il pulito dallo sporco, dall'altro è l'elemento che li mette in relazione e li unisce. A differenza del confine, quello della soglia non è una linea, ma uno spazio. È un elemento di apertura e di chiusura ma è soprattutto un'area d'incontro che mette in dialogo luoghi e ambiti diversi»<sup>13</sup>.

Questa duplicità colloca la soglia tra la polarità pubblico-privato, tra apertura e riservatezza. La soglia quindi non si limita a segnare una separazione, ma costruisce una relazione che definisce diversi gradi di accessibilità, visibilità e interazione, importante nella configurazione dell'esperienza spaziale. Essa influenza il modo in cui l'edificio si rapporta alla città e ai suoi abitanti.

Il concetto di connessione costituisce il presupposto della permeabilità. Quando l'edificio e lo spazio circostante stabiliscono un'interazione continua e fluida, in cui l'uno diventa il prolungamento dell'altro, si creano condizioni favorevoli all'incontro tra residenti e passanti, tra dimensione pubblica e privata. Quindi la permeabilità non è solo fisica, ma anche sociale e percettiva, in quanto favorisce scambi spontanei tra individui della stessa comunità.

Nella città contemporanea, la densificazione dei tessuti urbani non è sinonimo di maggiore intensità o migliore qualità delle relazioni sociali. Certamente la concentrazione di un elevato numero di persone è un punto a favore e una condizione favorevole per la nascita di scambi, ma questo non è sufficiente a garantire una reale socialità. Affinché questa si sviluppi e si rafforzi, deve essere accompagnata da luoghi capaci di accogliere e sostenere nel tempo questi rapporti. Spazi accessibili e condivisi, migliorano e rafforzano la qualità della vita urbana quotidiana e i legami sociali all'interno del quartiere e, più in generale, della città.

Ed è proprio in questo contesto che gli spazi di soglia svolgono un ruolo fondamentale, in quanto mediano tra pubblico e privato e favoriscono l'incontro. Essi possono ospitare sia incontri volontari e intenzionali tra persone che già si conoscono, sia incontri casuali e spontanei. Permettono a cittadini dello stesso quartiere di entrare in relazione e conoscersi tra di loro, contribuendo a costruire un senso di appartenenza condiviso. Si rafforza così la comunità locale.

Questi spazi possono accogliere diverse attività e modalità d'uso, aumentando l'attrattività e invitando i cittadini e i residenti a fermarsi e a condividere del tempo insieme. Essi possono ospitare elementi quali sedute e superfici di appoggio, la cui presenza favorisce la sosta e la permanenza dei passanti, rendendo questi ambienti inclusivi, accoglienti e attenti alle diverse esigenze delle persone. Essi devono poter offrire dei margini di interpretazione alle persone, che possono appropriarsene e usarli in svariati modi.

Così come la soglia si muove tra separazione e connessione, essa deve mediare

2.13 T. Schürch, *Spazi soglia per la rigenerazione urbana*, 23 ottobre 2024, in "*Espazium*", <https://www.espazium.ch/it/attualita/spazi-soglia-rigenerazione-urbana> (ultima consultazione: gennaio 2026)

tra la polarità pubblico-privato, quindi tra il bisogno di riservatezza e quello di apertura. Gli elementi di soglia possono garantire la permeabilità visiva, permettendo o nascondendo gli sguardi tra la strada e l'edificio, consentendo o meno a una parte d'intimità e privacy di essere mostrata al pubblico. Elementi come muri, porte e finestre regolano il rapporto tra interno ed esterno, consentendo o limitando lo scambio. Il muro, elemento basilare, permette chiusura e protezione, mentre le aperture, che siano esse porte o finestre, introducono una relazione visiva che permette l'esterno di entrare all'interno e viceversa. Se è vero che le aperture permettono di mostrarsi al pubblico e al mondo esterno, allo stesso modo possono provocare l'idea di intrusione momentanea e furtiva data dallo sguardo di un passante<sup>14</sup>. Il rapporto tra interno ed esterno può essere modulato attraverso l'uso di materiali e dispositivi, come tende o veneziane, garantendo all'abitante un equilibrio tra esposizione e intimità, tra socialità e privacy.

#### Gli spazi di transizione come luoghi dell'incontro e dell'esperienza urbana

Le soglie architettoniche permettono di definire dei gradi di connessione tra la sfera pubblica e quella privata, dando forma a spazi intermedi che arricchiscono il tessuto urbano. Elementi come portici, pensiline, cortili, gradini e porte, hanno una funzione di mediazione tra la strada e l'edificio, tra il mondo pubblico e quello privato. Pur appartenendo a una proprietà privata, come può essere un edificio, partecipano attivamente allo spazio del quartiere facendo parte del tessuto stesso della città e diventando spazi semi-pubblici che impreziosiscono e valorizzano le strade. Essi offrono un posto in cui sostare dopo una lunga camminata, un luogo in cui fermarsi per intrattenere relazioni sociali, ma anche uno spazio in cui potersi riparare dal sole, dalla pioggia e dal vento: sono doni privati usufruibili dalla città pubblica<sup>15</sup>.

Questa logica di mediazione è evidente negli isolati urbani, i quali presentano corti interne che hanno caratteristiche diverse rispetto agli spazi esterni che si affacciano su strada. Si vengono così a creare delle differenze tra il fronte e il retro degli edifici: una vita maggiormente pubblica all'esterno e una più privata all'interno. Questa distinzione è suggerita dalla stessa struttura e dal disegno dell'isolato. Gli edifici affacciati sulla strada presentano accessi e passaggi d'ingresso che permettono di raggiungere la corte interna, creando un collegamento diretto con lo spazio pubblico e favorendo frequenti relazioni tra interno ed esterno. Nonostante vi siano diverse modalità per accedervi, l'accesso alla corte spesso è libero. Tuttavia, la sua configurazione riflette una gerarchia e richiede rispetto da parte di chiunque vi acceda. Questa sua articolazione rende la corte un vero e proprio spazio di soglia.

Al piano terra, lo spazio chiamato dall'autore David Sim "appena fuori" è quell'area che si trova subito fuori dalla porta d'ingresso, configurandosi come spazio di transizione tra interno ed esterno. Comprende una serie di spazi ibridi e fruibili che si sviluppano lungo la facciata dell'edificio, come le verande, i percorsi coperti, e i portici. Ai piani superiori, questo concetto assume le forme di balconi, terrazze e logge, capaci di estendere l'abitazione verso l'esterno, mantenendo una

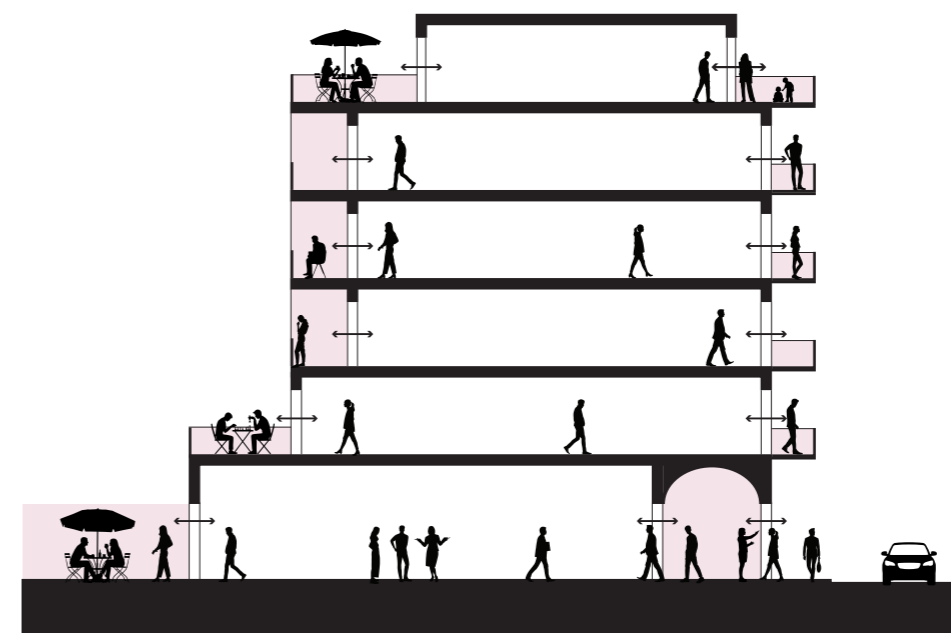


Fig 2.10 L' "appena fuori" è ciò che si trova subito dopo aver oltrepassato la porta di casa, diventando uno spazio di transizione tra l'interno e l'esterno. Esso è rappresentato da portici, percorsi coperti, verande, corti interne, balconi, terrazze e logge.

funzione di filtro e di connessione con l'ambiente esterno circostante<sup>16</sup>.

Nello specifico, al piano terra, tali spazi promuovono e incentivano relazioni sociali, avvicinando la dimensione privata a quella pubblica, e aumentano il senso di comunità.

Come annunciato prima, portici, porticati, verande, ma anche logge e colonnati, sono esempi significativi di spazi intermedi che si trovano subito fuori dalla porta, filtri tra la strada e la casa. Il portico, ad esempio, è un volume aperto delimitato da una serie di colonne o pilastri, che appartiene sia all'edificio che allo spazio urbano, intuitivo da usare e capace di attirare le persone<sup>17</sup>. La funzione sociale di instaurare opportunità e incentivare la socialità, si affianca alla loro capacità di offrire riparo dal sole nelle calde giornate estive, dal vento e dalla pioggia nelle giornate più avverse.

In alcuni casi lo spazio di transizione è caratterizzato da un dislivello rispetto alla strada, può essere rialzato implicando l'uso di gradini o gradonate in cui ci si può fermare, riposare e incontrare persone. Le scale modificano e influenzano l'esperienza umana del movimento, in quanto richiedono il rallentamento nel passaggio all'ingresso e all'uscita<sup>18</sup>. Questo cambiamento nel movimento avviene in modo graduale: dall'essere dinamico nella strada, inizia a rallentarsi per diventare più lento all'interno dell'edificio.

Altri elementi di transizione sono rappresentati da porte e finestre. Che siano al piano terra o sugli altri livelli dell'edificio, queste aumentano il rapporto con l'esterno e incoraggiano le persone a stare più tempo sulla soglia. A seconda della tipologia, della dimensione e della stratificazione, intensificano o attenuano la relazione con l'esterno. Usare degli elementi di stratificazione, come persiane o veneziane, permette un utilizzo più flessibile, adattabile alle proprie necessità, alle condizioni atmosferiche e alle diverse esigenze di privacy. Oltre a questi, anche la

2.14 A. Janson, *The threshold as boundary, space, and transition*, in Wustenrot Stiftung (a cura di), *Ground Floor Interface*, Jovis Verlag, 2014, p. 189

2.15 S. Bates, *The space between*, in Wustenrot Stiftung (a cura di), *Ground Floor Interface*, Jovis Verlag, 2014, p. 181

2.16 Il concetto di "appena fuori" viene analizzato da Sim, riportando inoltre gli usi della soglia in base a determinate dimensioni. D. Sim, *Città Dolce. Densità, diversità e prossimità nella vita di tutti i giorni*, LetteraVentidue, Siracusa 2025, pp. 164-165

2.17 D. Sim, *op. cit.*, p. 168

2.18 A. Janson, *The threshold as boundary, space, and transition*, *cit.*, pp. 189-191

dimensione delle aperture influisce sulla percezione dello spazio. Ad esempio, le finestre alte permettono una maggiore relazione visiva con l'esterno, dal cielo, agli edifici e alberi, fino alle persone che si muovono nella città, dando all'abitante la sensazione di partecipare alla vita urbana<sup>19</sup>.

Gli spazi di transizione permettono al cittadino di prendere parte all'area privata e all'abitante di prendere parte allo spazio pubblico. In questa transizione non vi è solo un passaggio fisico, ma anche una transizione dello stato d'animo e del comportamento. Attraversandoli, l'abitante assume in modo graduale il ruolo di passante. Questo cambiamento nel comportamento lo si può ad esempio riscontrare nei cortili e nei patii, i quali fungono da aree di scambio "semi-pubblici", in cui i residenti al momento di uscire dall'ingresso della propria casa diventano passanti, e al ritorno da passanti ritornano a diventare residenti<sup>20</sup>.

2.19 D. Sim, *op. cit.*, p. 158

2.20 A. Janson, *The threshold as boundary, space, and transition*, cit., pp. 189-191

Fig 2.11 I portici, oltre a essere spazi da attraversare, sono luoghi per la sosta e l'incontro. Fonte: Foto appartenente al convegno "Spazi e tempi del patrimonio: le narrazioni in divenire dei portici", nell'ambito del progetto Portici di Bologna. Pagina Instagram Uniboper, [https://www.instagram.com/p/DRUPk-d0kbi9/?img\\_index=4](https://www.instagram.com/p/DRUPk-d0kbi9/?img_index=4) (ultima consultazione: gennaio 2026)

Fig 2.12 Foto dell'evento "Portici di Carta" a Torino, una libreria di due chilometri lungo via Roma. Bancarelle piene di libri attraggono persone di ogni età. Inoltre, vi sono attività volte a coinvolgere tutti i visitatori, come dialoghi, incontri, letture ad alta voce, laboratori per i più piccoli e molto altro. Fonte: Due chilometri di libri e librerie e tantissimi eventi: "Portici di carta" a Torino sabato 8 e domenica 9 ottobre 2022, in "Ierioggi domani", <https://www.ierioggiomani.it/2022/10/07/portici-di-carta-2022/> (ultima consultazione: gennaio 2026)



## Usi e accessibilità

### Usi, funzioni e dimensioni

Come annunciato in precedenza, il piano terra si distingue dagli altri livelli intermedi dell'edificio, in quanto punto di contatto con la città. La sua posizione lo rende uno spazio con caratteristiche speciali, come la sua maggiore flessibilità e la sua capacità di accogliere densità e diversità di usi. Infatti, un buon piano terra è caratterizzato da una diversificazione di usi e fruitori, contribuendo al miglioramento della vita urbana<sup>21</sup>. Esso permette a un numero elevato di persone di passare più tempo a livello della strada, rafforzando la connessione con ciò che accade nello spazio esterno favorendo una relazione continua.

La coesistenza di diverse funzioni, come residenze, attività commerciali e altri servizi, crea una dinamica che favorisce gli incontri spontanei e le relazioni sociali. Questa vitalità aumenta il senso di comunità, ma anche la percezione di sicurezza in quanto lo spazio rimane attivo nell'arco dell'intera giornata grazie a un flusso costante di persone e di attività.

Tra i vari usi vi possono essere officine per la riparazione, laboratori artistici e artigianali, spazi di lavoro e servizi, frequentati sia da professionisti, sia dagli stessi residenti e dai passanti. Essere al livello stradale offre dei vantaggi funzionali, come la facilità nelle operazioni di carico e scarico di merci e materiali. Le vetrine svolgono un ruolo importante nel rendere visibile ciò che accade all'interno, attirando l'attenzione dei passanti e generando così la loro curiosità. Mostrando diverse attività e processi che si svolgono e oggetti di varia natura, esse trasformano lo spazio interno in una scena urbana, contribuendo alla vitalità e all'attrattiva del piano terra. Anche la presenza di servizi pubblici, associazioni di quartiere, uffici, biblioteche o palestre, frequentate in diverse fasce orarie, garantisce un uso continuativo che mantiene vivo lo spazio fino alle ore serali<sup>22</sup>.

Tra le funzioni possibili al piano terra, il mercato rappresenta una attività intensa che vede il convergere di molte persone. Questa condizione favorisce la sosta e la conversazione, offrendo non solo una densità e varietà di prodotti, ma anche di esperienze.

È particolarmente interessante la presenza al piano terra di piccoli banchi di vendita, i quali possono beneficiare di luce e aria naturali, alti soffitti - preferibili a questo livello dell'edificio - e di una connessione diretta con la strada. Ad esempio, piccoli fiorai, edicole e bancarelle, possono occupare lo spazio esterno, estendendosi quindi sulla strada. La merce viene così esposta sui marciapiedi ed è facilmente visibile ai passanti, contribuendo a rendere lo spazio urbano più attrattivo. Questo genera una percezione positiva e piacevole per chi attraversa

*Fig 2.13 - 2.15 Fotografie di House for Seven People (2013), progetto di Mio Tsuneyama e Madeleine Kessler. Il piano terra ospita numerose attività in base alle esigenze delle persone. Viene utilizzato come un grande soggiorno, uno studio, un laboratorio, un luogo per l'attività fisica, diventando un luogo di socialità. Fonte: The House for Seven People, urbanNext, <https://urbannext.net/house-seven-people/> (ultima consultazione: gennaio 2026)*

2.21 D. Sim, *op. cit.*, p. 54

2.22 David Sim si concentra su differenti tipologie di piano terra attivo attraverso esempi ed illustrazioni. D. Sim, *op. cit.*, pp. 62-63

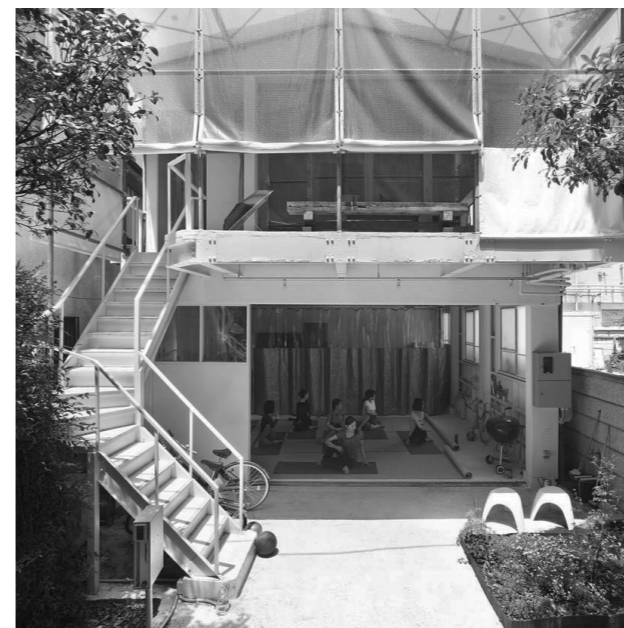




Fig 2.16 (In alto) Fotografia del Coop Housing a River Spreefeld. Il piano terra ospita svariate funzioni. L'immagine mostra uno spazio laboratoriale. Fonte: Spreefeld: is a project for communal living as well as working in downtown Berlin, Building Social Ecology, <https://www.buildingsocial-ecology.org/projects/spreefeld-berlin/> (ultima consultazione: gennaio 2026)

Fig 2.17 Fotografia del complesso residenziale Kraftwerk 1 Hardturm a Zurigo. Il piano terra ospita un bar che si estende all'esterno. Fonte: Auffrischen, umräumen, hochstapeln, ort-land, <https://www.ort-land.ch/arbeiten/kraftwerk-1-siedlung-hardturm-zurich> (ultima consultazione: gennaio 2026)



lo spazio pubblico, e consente anche orari di apertura differenti rispetto alle altre postazioni di vendita o altre attività all'interno dell'edificio.

La varietà di attività possibili al piano terra è influenzata dalle dimensioni e dalla profondità degli spazi. David Sim, nel suo libro *Città Dolce*, individua delle dimensioni che sono state riportate in quanto utili per comprendere al meglio il rapporto tra dimensione spaziale e uso. Egli elenca sei dimensioni dello spazio: XS, S, M, per poi arrivare a quelle maggiori L, XL e XXL<sup>23</sup>.

La configurazione più ridotta, compresa in modo indicativo tra i 25 e i 60 centimetri, permette di rendere attiva la facciata nel caso di esercizi commerciali di piccole dimensioni in cui l'attività di vendita si svolge prettamente all'esterno. Questa dimensione consente l'esposizione della merce e l'inserimento di elementi per la sosta, favorendo l'interazione tra il piccolo negozio e la strada. Una profondità maggiore, tra 1 e 2 metri, permette al venditore di stare all'interno dello spazio, mentre la clientela rimane all'esterno, trasformando la strada stessa in parte integrante dell'attività commerciale. Spazi con profondità compresa tra i 4 e i 6 metri sono adatti ad accogliere una varietà maggiore di funzioni rispetto alle prime due, come piccoli negozi, laboratori ed uffici, solitamente collocati nella porzione di edificio che si affaccia sulla strada. Le configurazioni più ampie occupano l'intera larghezza e profondità del piano terra. Negli spazi large lo spazio pubblico può estendersi all'interno ed essere organizzato in zone funzionali diverse. Nei casi extra-large il piano terra si sviluppa ulteriormente in profondità rispetto ai piani superiori, mentre la soluzione extra-extra-large occupa l'intero piano terra di un isolato<sup>24</sup>.

Come si può ben notare, in queste soluzioni la strada diventa un'estensione del piano terra, ampliando le possibilità di relazione tra edificio e città. Le strade possono diventare spazi sociali invitanti se ben progettate, in cui l'interazione pubblica viene favorita. Le dimensioni dei marciapiedi e la presenza, ad esempio, di sedute incoraggiano le persone a fermarsi e favoriscono usi temporanei, come l'esposizione di merci, ma anche come estensione all'aperto di bar e ristoranti che nella bella stagione dispongono tavolini e sedie per la clientela<sup>25</sup>. In questo modo la strada assume un ruolo attivo.

## Accessibilità e mobilità

Altro aspetto importante è rappresentato dall'accessibilità e dalla permeabilità fisica del piano terra. L'accesso diretto e la possibilità di attraversare il piano terra sono fondamentali per garantire una reale connessione tra dentro e fuori.

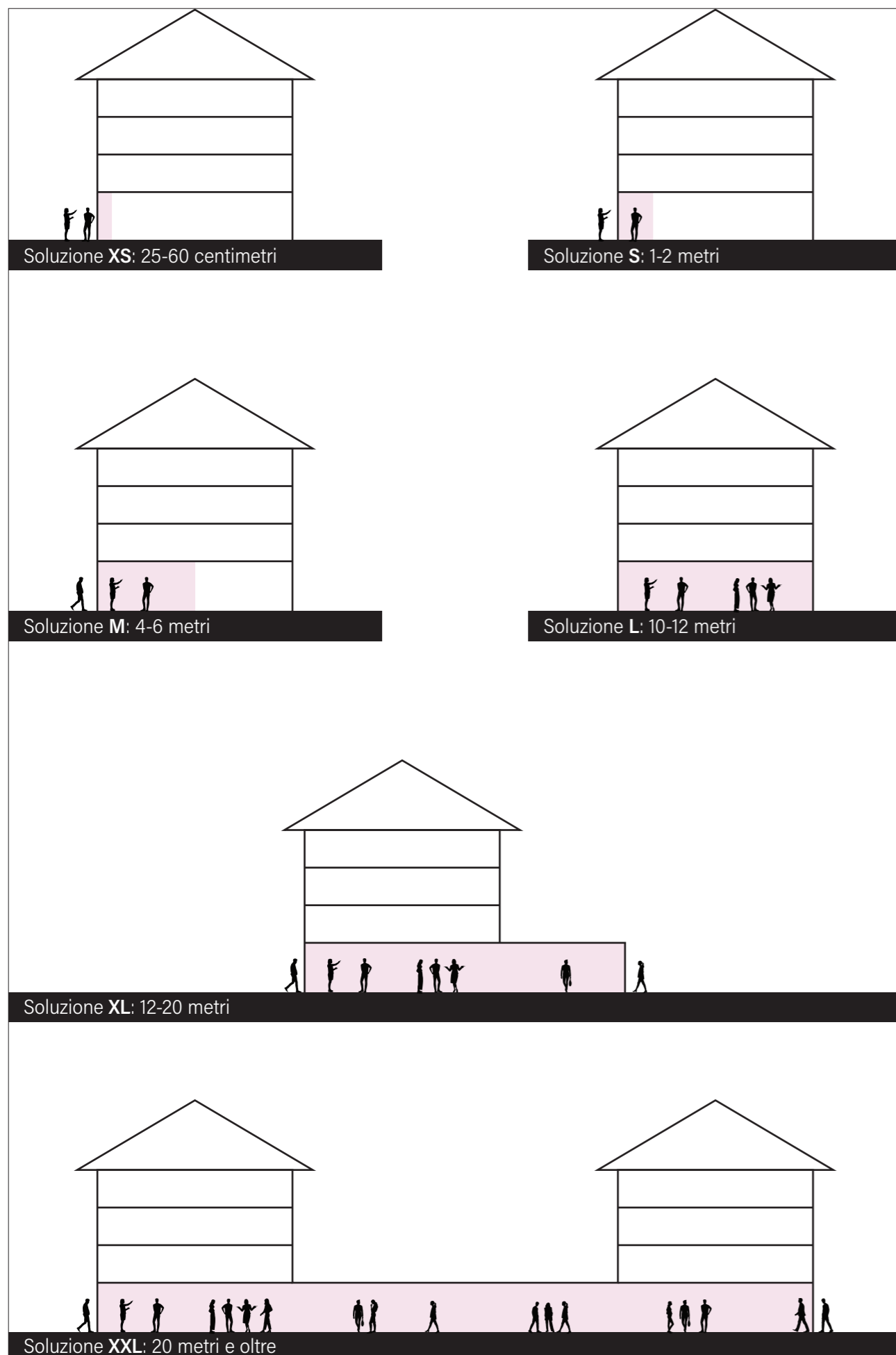
La forma di accesso più semplice e rilevante è la possibilità di poter entrare in modo diretto e immediato all'edificio. Se esso è dotato di più accessi diretti, offre maggiori opportunità di connessione tra le persone, rafforzando così la permeabilità.

L'ingresso diretto garantisce un alto livello di accessibilità universale, rendendo

2.23 D. Sim, *op. cit.*, pp. 56-59

2.24 *Ibid.*

2.25 Ivi, p. 60



questo spazio fruibile anche da anziani e persone con mobilità ridotta. «Più il pavimento interno è a livello con quello esterno, più facile è l'accesso»<sup>26</sup>. La permeabilità può essere rafforzata grazie alla possibilità di attraversare il piano terra mediante passaggi, ingressi e atri, che favoriscono un collegamento diretto e fluido tra lo spazio pubblico della strada e ambiti più privati, come le corti interne degli isolati chiusi. La possibilità di muoversi senza interruzioni da uno spazio all'altro rafforza la continuità, integrando maggiormente l'edificio nel tessuto urbano circostante.

L'accessibilità e la permeabilità sono fondamentali nella qualità dell'abitare. Si possono ridurre le distanze tra le attività quotidiane, collocandole in prossimità, il che porta come conseguenza una gestione efficiente del proprio tempo e un aumento delle opportunità di socialità<sup>27</sup>.

La mobilità urbana, che porta le persone a spostarsi da un luogo all'altro, non riguarda solo un movimento fisico e un collegamento tra luoghi, ma assume anche un ruolo importante in merito alle relazioni che si possono instaurare. Lo spostamento diventa un luogo in cui si incontrano persone lungo il percorso. Per questo David Sim parla di "mobilità sociale"<sup>28</sup>. L'autore parla di spostamenti brevi che avvengono all'interno del vicinato, come attraversare la strada o attendere un mezzo di trasporto pubblico, che sono azioni "minime" ma ricche di potenziale sociale, legate alla pedonalità e alla dimensione a misura d'uomo. Questa è la "dimensione a misura d'uomo nella mobilità urbana"<sup>29</sup>.

Camminare non è solo un mezzo di spostamento, ma un'attività che favorisce la socialità e la partecipazione alla vita urbana. La pedonalità attraversa ogni scala dell'abitare, parte dalla porta di casa e ti porta in strada, connettendo il privato con il pubblico.

Camminare, ma anche andare in bicicletta, sono forme di mobilità inclusive e legate al concetto di prossimità. Vi sono modelli urbani come la città dei 15 minuti, in cui i bisogni quotidiani sono facilmente raggiungibili a piedi<sup>30</sup>. Questo favorisce una vita più locale, supporta le attività e i servizi che si trovano nel quartiere rafforzando il suo ruolo. Ciò che si trova nel quartiere, come servizi e programmi, incidono sulla qualità della vita e ciò permette di creare relazioni strette tra la sfera della casa e della vita urbana.

Il piano terra, essendo il livello più accessibile dell'edificio, si configura come un nodo centrale della mobilità urbana e sociale, capace di integrare funzioni, relazioni e movimenti, che rafforzano il legame tra spazio privato e spazio pubblico.



2.26 D. Sim, *op. cit.*, p. 99

2.27 *How should we live together? Collaborative housing in a circular ecosystem*, Door Architecten, settembre 2022, p. 21, chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://doorarchitecten.nl/wp-content/uploads/2022/09/DOOR-architecten\_How-Should-We-Live-Together.pdf (ultima consultazione: aprile 2025)

2.28 D. Sim, *op. cit.*, p. 95

2.29 Ivi, p. 96

2.30 Viene affrontato il tema della città dei 15 minuti. *How should we live together? Collaborative housing in a circular ecosystem*, cit., pp. 23-25

Fig 2.18 (Nella pagina a sinistra) Illustrazione riportata dal testo D. Sim, *Città Dolce. Densità, diversità e prossimità nella vita di tutti i giorni*, LetteraVentidue, Siracusa 2025, pp. 56-59

Fig 2.19 Accessibilità e permeabilità fisica sono aspetti importanti. Entrare direttamente al piano terra e poterlo attraversare favoriscono un collegamento diretto con l'esterno. Oltre all'accesso diretto pedonale, l'illustrazione mostra la possibilità di risalire a piedi l'edificio, aumentandone il collegamento con il livello stradale. La pedonalità parte dalla porta di casa e conduce in strada.

## Un elemento di socialità

### Il vicinato e la comunità

La città è un luogo di vitalità, di scambio e di comunicazione, nel quale l'architettura e l'urbanistica svolgono un importante ruolo nel contribuire alla qualità dello spazio pubblico e, di conseguenza, alla qualità della vita collettiva. In questo senso, come analizzato in precedenza in *La soglia: permeabilità e relazioni*, bisogna porre particolare attenzione allo spazio di soglia e di transizione che si pone tra lo spazio privato e quello pubblico. Stephen Bates lo definisce "*the space between*", ossia lo spazio tra le cose, e ritiene che per familiarizzare con questo spazio ci si debba focalizzare sulla dimensione della socialità<sup>31</sup>. Infatti, egli ritiene che la città sia basata sull'unione delle persone per il reciproco beneficio, sul sostegno collettivo e sulla formazione di comunità. Gli edifici, quindi, non possono essere considerati come degli oggetti isolati, ma come elementi profondamente integrati nel tessuto urbano e sociale.

In base a questa tematica, il concetto di "vicino" diventa rilevante in quanto rimanda alla prossimità umana e alla presenza dell'altro. Ed è da questo che David Sim introduce l'idea di "vicinato" come modo di stare in relazione<sup>32</sup>. Come egli afferma, «l'ambiente umano è fatto di relazioni: relazioni tra le persone e il pianeta, relazioni tra le persone e i luoghi e relazioni tra le persone e le persone»<sup>33</sup>. La coesistenza ha permesso la cooperazione e la collaborazione, rendendo abitabili anche i contesti più difficili. Le città contemporanee sono sempre più caratterizzate dai processi di densificazione e diversificazione, ed è proprio questa condizione a creare opportunità.

Uno dei valori di un ambiente urbano denso e diversificato è la vicinanza tra le persone e i luoghi. La possibilità di essere presenti dove e quando serve, vicini a risorse comuni, rende possibile una vita più ricca e interconnessa. I luoghi che permettono questa stretta vicinanza favoriscono la collaborazione. La condivisione degli stessi luoghi e delle stesse risorse rafforza il senso di appartenenza e un'identità comune con la propria comunità.

La sfida della progettazione consiste nel creare delle condizioni urbane vivibili, in cui si possano garantire comfort, facilità d'uso e spazi adattabili alle proprie esigenze. In tal modo diventa possibile coltivare relazioni e vivere al meglio la vita quotidiana.<sup>34</sup>

Un'altra opportunità che offre la città densa e diversificata è la possibilità di incontri inaspettati, in cui le tante persone diverse che vivono in questo ambiente entrano ogni giorno a contatto in modo casuale e spontaneo. Questi incontri, pur risultando apparentemente marginali o irrilevanti, contribuiscono in modo signifi-

cativo alla qualità dell'esperienza e della vita in città.

Ogni particolare e ogni dettaglio dell'ambiente costruito può influenzare la praticità, il comfort e l'interazione sociale. Il delicato equilibrio tra pubblico e privato e la concentrazione di diverse funzioni e attività in prossimità, consentono di migliorare la qualità della vita nel vicinato. Come annunciato da Sim, «la connessione si crea a partire dall'esposizione quotidiana e dagli incontri regolari. Con il tempo questa consapevolezza e comprensione possono trasformarsi in riverenza, quando le persone si prendono cura del pianeta, delle persone e del luogo. A lungo andare il cambiamento di mentalità porta al cambiamento dei comportamenti. In questo modo, il vicinato non è un luogo, è uno stato d'animo»<sup>35</sup>.

Per la comunità, la percezione di essere parte di un vicinato nasce soprattutto dalla presenza costante di persone all'interno e attorno agli spazi pubblici, dove la vita quotidiana si rende visibile attraverso i movimenti, gli usi e gli incontri ricorrenti. In questi contesti di condivisione si rafforza il senso di appartenenza e familiarità.

### Scala umana e percezione

Dato che il vicinato è un modo di stare in relazione, la scala dell'architettura diventa importante: non vi sono dimensioni assolute, ma la misura degli spazi si definisce in relazione alle persone e alle loro interazioni. Si ritiene necessario, quindi, progettare a misura d'uomo, il che significa adottare «dimensioni basate sui sensi e sui comportamenti delle persone, [...] con attenzione alle esperienze a livello degli occhi, compresi l'attirare gli stimoli sensoriali e usare dimensioni che si relazionino al corpo umano»<sup>36</sup>. Come sottolinea David Sim, la possibilità di osservare la vita che si svolge attorno a noi aumenta la qualità dell'esperienza urbana. Ciò che viene percepito all'altezza dello sguardo, nel momento in cui si entra in uno spazio e si entra in relazione con l'ambiente circostante, è determinante.

Ed è proprio per questo che il piano terra diventa così fondamentale, in quanto coincide con il livello degli occhi e con la dimensione più immediata dell'esperienza urbana. Qui la scena deve essere stimolante, dinamica e mantenere viva l'attenzione di chi attraversa lo spazio.

Questa esperienza percettiva non riguarda solo la dimensione visiva, ma può essere applicata anche alla relazione emotiva che si può avere con il luogo. La prossimità e la possibilità di riconoscere l'ambiente circostante consentono di costruire un rapporto emotivo con lo spazio. Infatti, come affermato da Bates, «l'architettura è tanto fisica quanto emotiva»<sup>37</sup>. Gestì semplici, come osservare la vita urbana dalle finestre affacciate sulla strada o attraversare passaggi che mettono in relazione ambiti pubblici e "di transizione", generano una sensazione di appartenenza e di condivisione, rafforzando il legame tra l'individuo, la comunità e il luogo.

All'interno di questo sistema di relazioni, il piano terra assume quindi un ruolo

2.31 S. Bates, *The space between*, cit., pp. 179-183

2.32 D. Sim, *op. cit.*, p. 11

2.33 *Ibid.*

2.34 *How should we live together? Collaborative housing in a circular ecosystem*, cit., pp. 21-23

2.35 D. Sim, *op. cit.*, p. 13

2.36 Ivi, p. 220

2.37 «Architecture is as emotional as it is physical». S. Bates, *The space between*, in Wustenrot Stiftung (a cura di), *Ground Floor Interface*, Jovis Verlag, 2014, p. 183

strategico. Esso è il livello in cui l'edificio entra in diretto contatto con la città e dove la vicinanza fisica può trasformarsi in interazione sociale. Un piano terra attivo e permeabile può incoraggiare ed incentivare la partecipazione alla vita pubblica, offrendo spazi di incontro, attività condivise e occasioni di permanenza. In questo modo, densità e diversità portano a relazioni, il confine tra privato e pubblico si fa poroso e si rafforza la vitalità della comunità.

«La creazione di luoghi collaborativi richiede una sensibilità agli aspetti comportamentali della progettazione spaziale. [...] Il ruolo dell'architettura [...] è di creare un terreno fertile per l'interazione [...] invitando i residenti a uscire dalle loro abitazioni private in un ecosistema di luoghi collaborativi: arricchendo la propria vita e quella degli altri»<sup>38</sup>.

2.38 «the creation of collaborative places requires a sensitivity to the behavioural aspects of spatial design. [...] The role of architecture [...] towards the act of creating fertile ground for interaction [...] in a way that coaxes residents out of their private dwellings into an ecosystem of collaborative places: enriching their own lives and that of their fellow residents». *How should we live together? Collaborative housing in a circular ecosystem*, cit., p. 39

## Riassumendo...

### Piano terra nella storia

- Nelle case medievali era uno spazio produttivo in diretto rapporto con la città.
- Nei palazzi si affermò il piano nobile e il piano terra venne relegato a funzioni di servizio e subordinato agli spazi di rappresentanza.
- Per necessità, in alcuni hotel si vide l'abbassamento del *bel étage* al piano terra.
- Con la stratificazione verticale e lo sviluppo dei grattacieli, il piano terra perse centralità.
- Nel postmoderno acquistò importanza come luogo di accesso, legato al commercio e alla vita pubblica.

### Un elemento architettonico di relazione

- Il piano terra è il primo punto di contatto tra l'edificio e la città.
- È uno spazio accessibile, flessibile e dinamico, attraversato da usi e persone diverse.
- Esso media tra lo spazio pubblico e quello privato attraverso le soglie e gli spazi di transizione.
- Favorisce la permeabilità fisica, visiva e sociale.
- Contribuisce alla qualità della vita urbana e alla vitalità dello spazio pubblico.

### Usi e accessibilità del piano terra

- Il piano terra è uno spazio flessibile capace di accogliere una grande varietà di usi e persone.
- La diversità di funzioni favorisce vitalità urbana, incontri spontanei e senso di sicurezza.
- L'accessibilità diretta e la permeabilità fisica rendono il piano terra inclusivo e facilmente fruibile.
- Attraversamenti, ingressi e passaggi rafforzano il legame tra spazio pubblico e privato.
- Il piano terra è un nodo centrale della mobilità pedonale e della vita di quartiere

### Un elemento di socialità

- Il piano terra è chiave per la socialità, in quanto l'edificio entra in contatto con il quartiere
- Esso favorisce prossimità, incontri spontanei e relazioni quotidiane
- La densità e la diversità di persone e funzioni rafforzano il senso di vicinato e di appartenenza
- Progettato a scala umana, il piano terra agisce a livello dello sguardo e dell'esperienza sensoriale
- Un piano terra attivo e permeabile trasforma la vicinanza fisica in vita di comunità

# ATLAS DELL'ABITARE NON CONVENZIONALE

## Temi, strategie e modalità

### Analisi comparata

L'analisi comparata dei casi studio selezionati all'interno dell'Atlas non ha avuto come risultato l'individuazione di un modello abitativo non convenzionale unitario, al contrario, è risultata una raccolta di possibilità, in cui vi sono esperienze eterogenee per contesto geografico, scala, assetto gestionale e destinatari. Tutti i progetti analizzati interrogano l'abitare non solo come fatto spaziale, ma come dispositivo sociale, economico e culturale, capace di rispondere in modo differente a condizioni specifiche e mutevoli. In questo senso, il valore dell'Atlas risiede, oltre che nella singolarità dei casi, nell'individuazione di temi, strategie progettuali e modalità d'uso dello spazio ricorrenti. Esso, quindi, si configura come uno strumento critico, utile a rendere leggibili e facilmente comparabili caratteristiche alternative all'abitare contemporaneo.

Perciò, la non convenzionalità non può essere ricondotta a una specifica forma architettonica o a un linguaggio riconoscibile. Si manifesta come un insieme di strategie ricorrenti, applicate ai progetti secondo diverse forme, spesso sovrapposte: flessibilità spaziale, processi di progettazione, costruzione e gestione partecipata, integrazione tra casa e lavoro, apertura verso il quartiere, condivisione di funzioni e servizi e attenzione alla collettività.<sup>1</sup>

In questa prospettiva, la non convenzionalità dell'abitare contemporaneo risiede nella capacità dei progetti di ridefinire relazioni e dispositivi spaziali, mettendo in discussione la separazione rigida tra spazio privato e dimensione collettiva, tra interno ed esterno, tra casa e città.

### La soglia interna tra spazio condiviso e privato

L'abitare non riguarda esclusivamente lo spazio fisico, ma è da considerarsi come "un sistema complesso composto da luoghi, oggetti e persone [...] in un luogo specifico"<sup>2</sup>, in cui l'organizzazione spaziale contribuisce a strutturare compor-

tamenti, pratiche quotidiane e forme di interazione, influenzando direttamente sulla definizione delle modalità di convivenza.

#### Il privato come spazio duplice

All'interno dei casi studio analizzati, questa complessità si traduce in una gradazione di spazi che accompagna progressivamente l'abitante dal privato al condiviso, rendendo la soglia un elemento attivo del progetto. Lo spazio privato non coincide più esclusivamente con un ambito intimo e chiuso, ma assume una natura duplice, oscillando tra privato intimo e privato a uso sociale. L'alloggio diventa, quindi, uno spazio capace di accogliere sia pratiche di individualità, sia forme di relazione, lavoro, ospitalità o condivisione.

Lo spazio domestico contemporaneo non è più definito solo dalla sua funzione, ma dalla sua capacità di accogliere usi differenti e mutevoli nel tempo. In questo senso, lo spazio privato si configura come uno spazio complesso, in cui intimità e socialità coesistono grazie alla presenza di dispositivi mobili di flessibilità.

Esemplificative sono le unità abitative di Obos Living Lab<sup>3</sup> a Oslo, progettate come spazi compatti ma altamente attrezzati e flessibili. Gli ambienti privati integrano arredi fissi, pareti mobili e soluzioni trasformabili che permettono di modificarne l'uso nel corso della giornata, rendendo possibile il passaggio da una dimensione intima nelle ore notturne, a una più sociale durante il giorno, senza compromettere il comfort domestico.

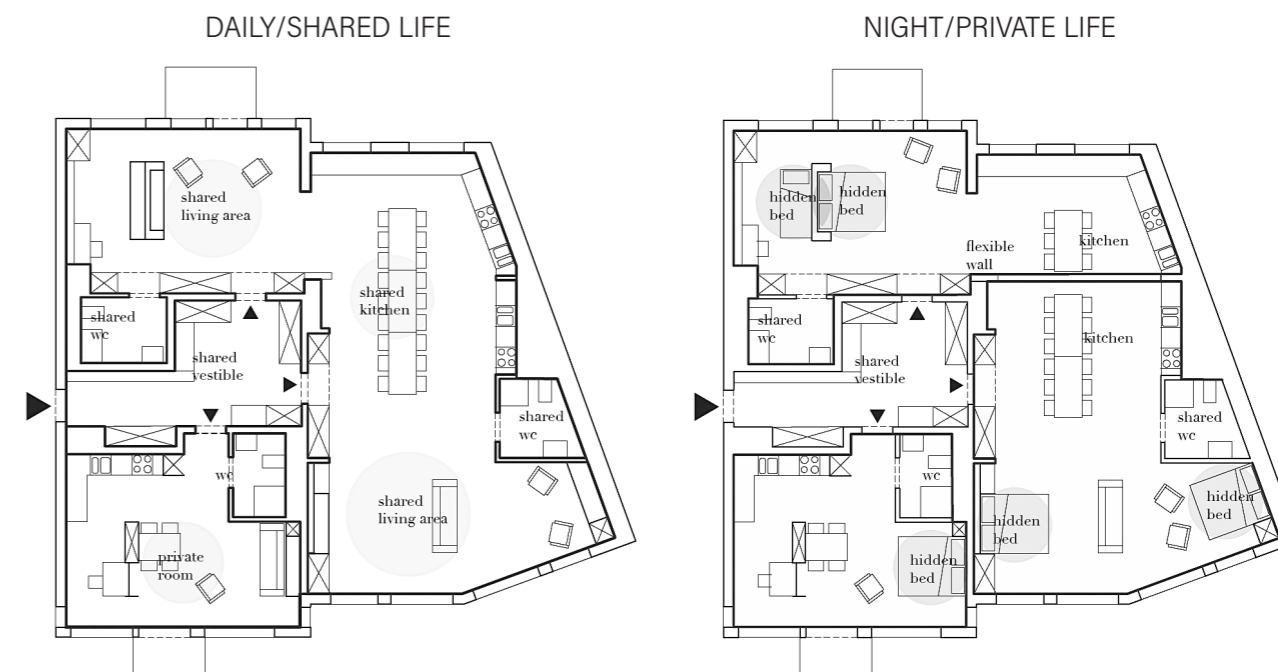
3.2 G. Postiglione, F. Serrazanetti, *Collective, shared, private. Rethinking the threshold as an expanded space of dwelling*, in M. F. Grassi, V. Novak, F. Serrazanetti, C. Wolfgring, *Unconventional Affordable Housing! Projects, Practices, Policies*, 2023, pp. 77-98

3.3 *Atlas*, pp. XXIII

Fig. 3.1 (A sinistra) Obos Living Lab - Planimetria tipo nelle ore diurne. Fonte: LPO Arkitekter, <https://www.lpo.no/prosjekter/living-la>, (ultima consultazione: aprile 2025)

Fig. 3.2 (A destra) Obos Living Lab - Planimetria tipo nelle ore notturne. Fonte: LPO Arkitekter, <https://www.lpo.no/prosjekter/living-la>, (ultima consultazione: aprile 2025)

3.1 M. Averna, *Up close*, in M. F. Grassi, V. Novak, F. Serrazanetti, C. Wolfgring, *Unconventional Affordable Housing! Projects, Practices, Policies*, 2023, pp. 99-114



### Il nucleo: la stanza come soglia ultima

All'interno di numerosi progetti abitativi analizzati, la stanza si configura come unità minima dell'abitare, divenendo il nucleo ultimo, soglia finale tra individuo e collettività. Seppur essa rappresenta il punto di massima concentrazione del privato, al tempo stesso concentra una serie di funzioni e possibilità d'uso che superano la tradizionale distinzione tra zona giorno e zona notte: un dispositivo aperto, che non esaurisce il suo significato nella funzione assegnata dal progetto, ma si costruisce nel tempo attraverso interpretazioni molteplici, dove architettura, attrezzatura e uso si intrecciano e si ridefiniscono reciprocamente.

La stanza può essere, infatti, letta attraverso tre diversi livelli di interpretazione. Il primo è quello dell'architettura, intesa come struttura spaziale che definisce dimensioni, proporzioni, aperture e relazioni con gli spazi adiacenti. Il secondo livello riguarda l'attrezzatura, ovvero l'insieme di dispositivi, come arredi fissi, elementi mobili e superfici attrezzate, che rendono la stanza abitabile. È attraverso l'attrezzatura che lo spazio minimo acquista spessore funzionale. In questo senso, la stanza non è definita dalla sua forma, ma dalla possibilità di essere continuamente riconfigurata, secondo un principio di trasformabilità che costituisce uno degli aspetti centrali dell'anticonformismo abitativo. La flessibilità diventa quindi un requisito che permette alla stanza di non essere concepita come elemento rigido ma come spazio neutro, capace di accogliere adattamenti nel tempo. Il terzo e ultimo livello è quello dell'uso e dell'appropriazione, dove la stanza si completa attraverso le pratiche quotidiane dell'abitante. Qui lo spazio diventa realmente soglia: non solo luogo di ritiro e intimità, ma anche ambiente che può accogliere lavoro, relazione, ospitalità o condivisione.<sup>4</sup> Come osserva Rogers, l'architettura trova il suo senso pieno solo nel rapporto con la vita che la attraversa, poiché "non esiste forma senza contenuto umano".<sup>5</sup>

Nei casi studio, la stanza come soglia ultima si manifesta proprio nella sua capacità di non imporre un comportamento univoco, ma di lasciare spazio all'iniziativa dell'abitante. Questo approccio non convenzionale rifiuta la specializzazione rigida degli ambienti e assume l'indeterminatezza come valore progettuale, riconoscendo che l'abitare contemporaneo è caratterizzato da pratiche mutevoli. Un esempio significativo è La Borda<sup>6</sup> a Barcellona dove lo spazio privato è concepito come elemento performativo, in grado di trasformarsi in base all'uso e all'interazione con l'utente. Attraverso sistemi di arredo mobile, superfici attrezzate e configurazioni variabili, la stanza diventa un dispositivo attivo che supporta pratiche abitative diverse, mettendo in discussione la rigidità tipologica dell'alloggio tradizionale. Per garantire questa flessibilità, l'edificio è composto da unità base espandibili linearmente o lateralmente con l'aggiunta di stanze poste strategicamente tra esse, permettendo più configurazioni.

### Spazi condivisi come dispositivi relazionali

I cluster abitativi e gli appartamenti a grappolo rappresentano una delle principali articolazioni della non convenzionalità dell'abitare contemporaneo. In queste configurazioni, l'unità residenziale si inserisce in un sistema di spazi condivisi.

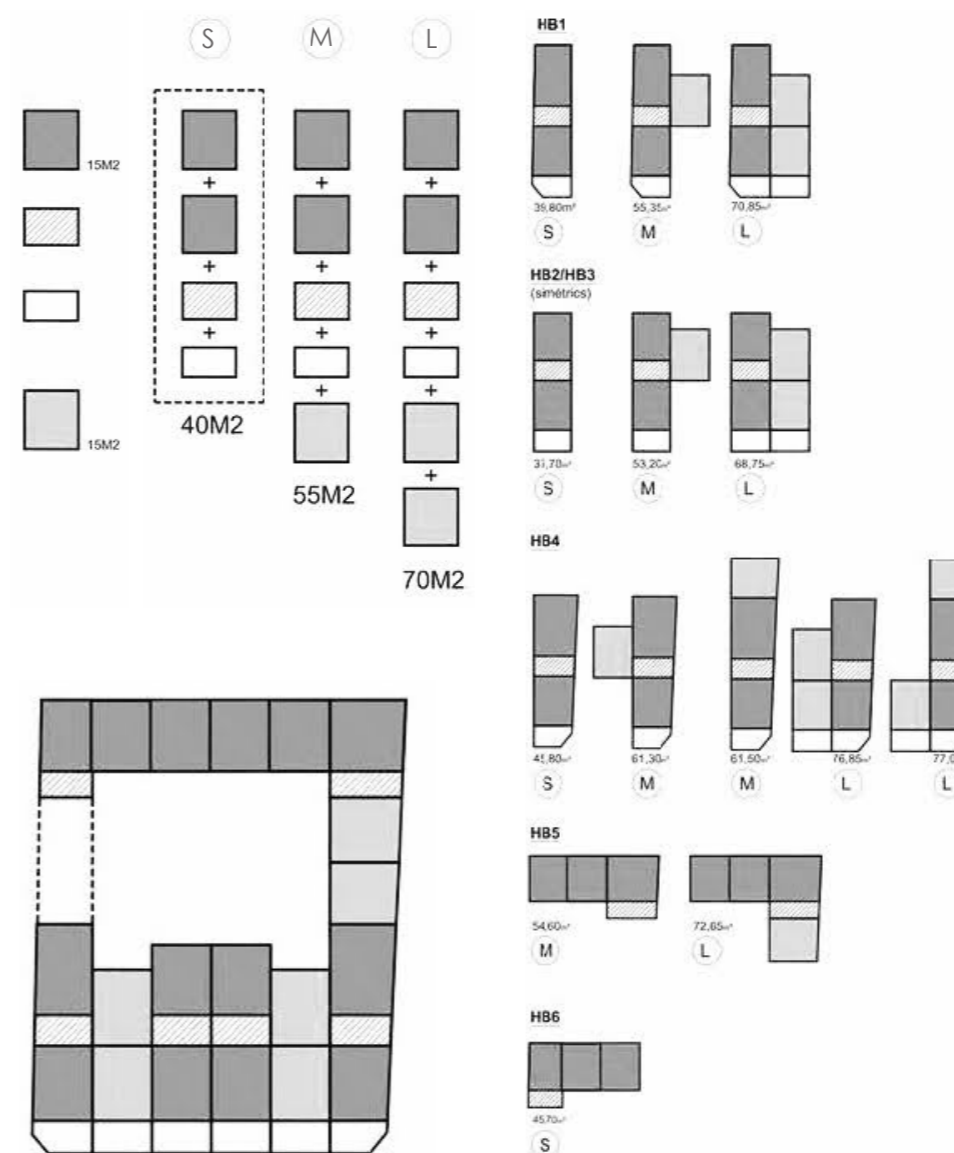


Fig. 3.3 La Borda - Moduli, tipologie possibili e piano tipo. Fonte: Cooperativa d'habitatge La Borda, Lacol, 2018, <http://www.lacol.coop/projectes/laborda/> (ultima consultazione: aprile 2025)

Questi, non sono semplici residui distributivi, ma si configurano come luoghi di mediazione tra la dimensione individuale e collettiva, divenendo estensione del domestico oltre i confini della stanza privata. Essi si articolano in modo differente per ogni progetto ma hanno tutti lo scopo di alleggerire il carico funzionale dell'alloggio privato e di favorire pratiche quotidiane di condivisione.

Esempi emblematici di spazio condiviso come prolungamento della casa sono riscontrabili nell'Ecoquartier Jonction<sup>7</sup> a Ginevra dove le unità abitative sono organizzate in cluster con più stanze private, dotate di servizio igienico e angolo cottura, aggregate attorno ad ampie cucine e soggiorni condivisi. Un ulteriore

3.7 Atlas, pp. XXIX- XXX

3.4 M. Averna, *Up close*, cit., pp. 99-114

3.5 E. N. Rogers, *Programma: Domus, la casa dell'uomo*, in «Domus», n. 205, 1946, pp. 2-3

3.6 Atlas, pp. XXVII

esempio sono gli spazi condivisi che svolgono sia una funzione distributiva, sia relazionale, presenti nel progetto Mehr als Wohnen<sup>8</sup> a Zurigo, includendo cucine e sale da pranzo comuni, spazi di svago, soggiorni e balconi condivisi. Allo stesso modo le nuove forme di alloggio collettivo del Felix-Platter Spital Basel<sup>9</sup> a Basilea si articolano in cluster con ampi spazi condivisi, la cui particolarità è data dalla presenza di stanze jolly e ospiti che permettono di ampliare le possibilità d'uso. In tutti questi casi, lo spazio condiviso non annulla il privato, ma lo completa, funzionando come ambito intermedio capace di assorbire funzioni, relazioni e pratiche che eccedono la stanza individuale.

3.8 Atlas, pp. XXXV

3.9 Atlas, pp. LXXIII-LXXIV



Fig. 3.4 Mehr als Wohnen - Planimetria piano tipo con evidenziati gli spazi condivisi all'interno di uno stesso cluster. Fonte: Duplex Architekten, <https://duplex-architects.com/projekt/010-mehr-als-wohnen-hunziker-areal-1/> (ultima consultazione: aprile 2025)

### La flessibilità oltre l'unità minima

In molti casi studio analizzati nell'Atlas, quando l'organizzazione abitativa non è costruita a partire dalla stanza come unità minima, ma dall'appartamento, emerge con forza il tema della flessibilità d'uso dell'alloggio e della sua capacità di aggregarsi o riconfigurarsi in relazione ai cambiamenti che attraversano la vita di una persona o di un nucleo familiare. In questi progetti, la flessibilità non è affidata alla trasformazione interna della singola stanza, ma alla struttura complessiva dell'appartamento e alle relazioni che esso può instaurare con altre unità.

Nei casi dell'Atlas, questa flessibilità si manifesta spesso attraverso tagli abitativi diversificati, accorpabili o separabili nel tempo, e attraverso distribuzioni non rigidamente gerarchizzate, che permettono di ridefinire i ruoli degli ambienti. L'appartamento è così pensato come dispositivo capace di adattarsi alle diverse fasi della vita: crescita o riduzione del nucleo familiare, lavoro domestico, coabitazioni temporanee, forme di assistenza o ospitalità.

Il progetto Oderberger Strasse 56<sup>10</sup> a Berlino rappresenta un esempio significativo, esso è composto da unità residenziali concepite secondo un concept ibrido, che consente un certo grado di adattabilità nel tempo, permettendo alle unità di piccole dimensioni di essere aggregate tra loro, così da rispondere alle diverse esigenze degli abitanti e consentire ai proprietari di reagire anche ad eventuali cambiamenti di natura finanziaria. Un ulteriore esempio può essere la Three-Generation House<sup>11</sup> ad Amsterdam dove l'edificio ha due appartamenti distinti, rispettivamente al piano terra e al piano superiore. Il piano intermedio, originariamente destinato agli ospiti del piano superiore, può essere facilmente integrato in quello inferiore tramite semplici interventi tecnici, oppure trasformato in due monolocali. Questa impostazione riflette i mutamenti continui dell'abitare contemporaneo. L'alloggio si configura come struttura predisposta al cambiamento, più che come forma compiuta, in cui la possibilità di aggregazione, separazione e ridefinizione degli spazi diventa un valore centrale del progetto.

3.10 Atlas, pp. LVII - LVIII

3.11 Atlas, pp. LXXI



Fig. 3.5 (A sinistra) Three-Generation House - Foto prospetto interno. Fonte: BETA, <https://beta-office.com/project/3-generation-house/> (ultima consultazione: aprile 2025)

Fig. 3.6 (A destra) Three-Generation House - schemi possibili aggregazioni unità abitative, Fonte: Three Generation House / BETA office for architecture and the city Archdaily, <https://www.archdaily.com/911215/three-generation-house-beta-office-for-architecture-and-the-city?adedium=gallery> (ultima consultazione: aprile 2025)

## La soglia estesa: dal condiviso al collettivo e al pubblico

Nei progetti analizzati, l'abitare non si limita alla semplice separazione tra spazi privati e spazi comuni, ma si sviluppa attraverso una gradazione di soglie, dove la continuità tra spazio privato, condiviso, collettivo e pubblico diventa il fattore chiave per la qualità dello spazio stesso e della vita quotidiana, trasformando l'abitare in un processo sociale.

Dagli spazi condivisi tra più unità private, come cucine comuni, soggiorni o piccoli ambienti polifunzionali, la cui funzione principale è quella di mediazione sociale tra gli abitanti di uno stesso cluster, si raggiungono gli spazi collettivi. Questi diventano luoghi attivi di socialità e interazione tra i residenti di uno stesso edificio, dove la funzione spaziale si sovrappone a quella relazionale. Spesso, oltre ad ospitare estensioni delle unità private come cucine, soggiorni e lavanderie, diventano luoghi collettivi di incontro e servizio come officine, laboratori, spazi lavorativi, spazi di svago, asili nido, saune, terrazze etc.

Talvolta, avviene inoltre il passaggio agli spazi pubblici di relazione con la città, trasformando l'edificio in luogo permeabile, dove l'abitazione privata e collettiva si inseriscono in una rete urbana più ampia.

### Piano terra e rapporto con la città

Il passaggio dagli spazi collettivi a quelli pubblici rappresenta un nodo fondamentale nella progettazione contemporanea dell'abitazione, soprattutto quando si considera il ruolo degli edifici nel contesto urbano. L'architettura residenziale, ad oggi, non è più concepita come un semplice contenitore di funzioni private, ma come un sistema di nuclei e involucri che modulano diversi livelli di socialità, dall'intimità domestica fino allo spazio pubblico della città. In questo quadro, il piano terra assume un ruolo strategico, diventando la soglia di transizione tra la dimensione interna della residenza e lo spazio urbano esterno.

L'architettura, progettata secondo la logica della soglia, manifesta l'apertura nella fluidità del confine tra pubblico e privato: al piano terra, le facciate porose e le aperture ampie favoriscono continuità visiva e spaziale tra interno ed esterno, invitando i passanti a entrare e partecipare alla vita dell'edificio.<sup>12</sup>

Questo principio è evidente in progetti come No-Profit Apartments Cesta v Gorice<sup>13</sup> in Slovenia e Charlotteehaven<sup>14</sup> a Copenhagen dove le funzioni collettive, come aree di sosta, spazi per attività comuni o ingressi condivisi, si estendono verso la strada, stabilendo un rapporto diretto e inclusivo con la città. Qui la pianificazione del piano terra integra funzioni miste che coinvolgono il pubblico, contribuendo alla vitalità urbana. Un altro aspetto rilevante è la dissoluzione dei confini, ovvero quando gli spazi esterni di pertinenza dell'edificio si fondono con il marciapiede o con aree pubbliche adiacenti, come osservabile in Warmbächli - Holliger<sup>15</sup> a Berna, dove l'edificio amplifica lo spazio pubblico disponibile, proponendo un "addomesticamento" gentile della città e nuovi spazi commerciali.

Questo approccio non solo amplia l'area fruibile, ma crea occasioni spontanee di incontro e socializzazione, promuovendo un senso di comunità più esteso.



Fig. 3.7 Non-profit apartments Cesta v Gorice - vista esterna. Fonte: bevk perovic arhitekti, <https://bevkperovic.com/project/non-profit-housing-cesta-v-gorice>, (ultima consultazione: aprile 2025)



Fig. 3.8 Charlotteehaven - vista cortile pubblico interno. Fonte: Lundgaard & Tranberg Arkitekter, <https://www.ltkarkitekter.dk/charlottehaven-en>, (ultima consultazione: aprile 2025)

### Spazi di circolazione come infrastrutture sociali

Questo continuum dal privato condiviso al collettivo e al pubblico evidenzia un principio fondamentale: lo spazio distributivo non è mai neutro, ma assume una funzione sociale e relazionale. Scale, corridoi, slarghi e ballatoi diventano strumenti progettuali in grado di ampliare le possibilità di interazione, accompagnando l'abitante lungo un percorso che gradualmente media tra intimità e comunità e che consente di sperimentare la convivenza in tutte le sue sfaccettature. Questi

3.12 M. Averna, *Up close, cit.*, pp. 99-114

3.13 *Atlas*, pp. XLVI - XLVI

3.14 *Atlas*, pp. LIII - LIV

3.15 *Atlas*, pp. LXXVII-LXXVIII

percorsi diventano veri e propri luoghi di soglia, in cui partecipare, osservare, ritirarsi o entrare in relazione con gli altri, senza necessariamente essere vincolati da norme rigide di comportamento. Gli spazi distributivi smettono di essere semplici collegamenti e assumono un ruolo di infrastruttura sociale, dei veri e propri luoghi di aggregazione abitabili che favoriscono la partecipazione spontanea degli abitanti e la costruzione di relazioni tra gruppi diversi.

Un esempio è Housing Greencity Building Plot A1<sup>16</sup> a Zurigo dove lo spazio distributivo al terzo piano si sviluppa come un ampio corridoio comune, definito "strada nell'aria", che collega gli accessi delle unità private. Questo percorso si articola in numerosi ambienti flessibili, adattabili a diversi usi, favorendo l'interazione sociale e si conclude a nord con un grande spazio aperto: una terrazza pensata per l'uso di tutti gli abitanti. Un ulteriore esempio è rappresentato dal progetto del Community Architecture di Helen & Hard<sup>17</sup> presentato alla Biennale di Venezia del 2021, qui gli architetti hanno mostrato come spazi di circolazione ampliati e dotati di funzioni sociali siano dei veri e propri catalizzatori di interazione e condivisione.

3.16 *Atlas*, pp. XXXIII-XXXIV

3.17 *Atlas*, pp. XIX

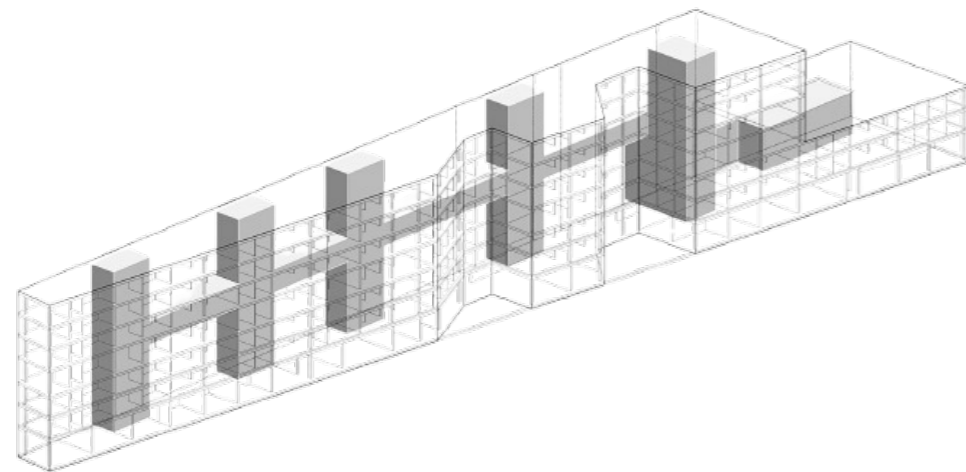


Fig. 3.9 Housing Greencity Building Plot A1 - assonometria distribuzione interna. Fonte: EM2N, <https://www.em2n.ch/en/work/housing-greencity-plot-a1.html?img=7>, (ultima consultazione: aprile 2025)

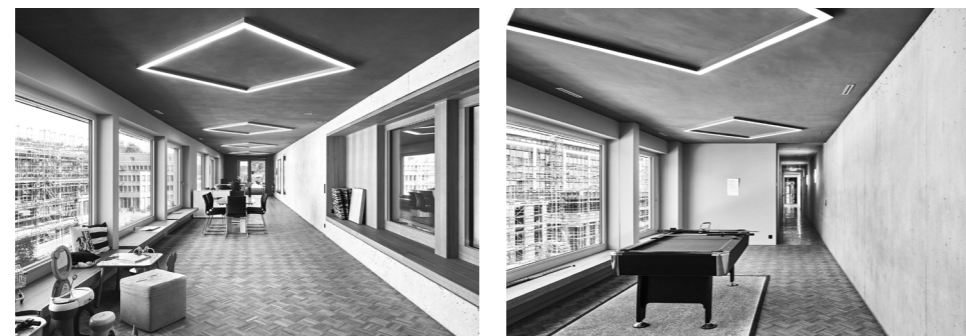


Fig. 3.4 - 3.5 (a lato) Housing Greencity Building Plot A1 - viste interne "strada dell'aria". Fonte: EM2N, <https://www.em2n.ch/en/work/housing-greencity-plot-a1.html?img=7>, (ultima consultazione: aprile 2025)

## Attenzioni particolari

Un ulteriore tema riscontrato all'interno dei casi studio analizzati è l'attenzione particolare verso alcune esigenze specifiche, come le residenze per gli anziani e l'integrazione del lavoro nell'ambiente domestico. In diversi progetti raccolti, infatti, si nota come le scelte architettoniche e distributive siano pensate per rispondere alle necessità, modulando spazi, percorsi e servizi in funzione di differenti modalità di utilizzo.

### Adatto agli anziani

A causa dell'invecchiamento globale della popolazione, alcuni edifici esaminati affrontano la questione dell'accessibilità e della fruibilità per gli utenti più anziani, garantendo percorsi sicuri, spazi comuni facilmente raggiungibili e ambienti domestici adattabili ai possibili differenti gradi di autonomia.

Nei progetti contemporanei di senior-living, il design degli spazi non si limita a garantire funzionalità residenziale, ma si concentra anche sul benessere e sulla qualità della vita degli abitanti. Infatti, essi reinterpretano l'abitare per la terza età non in termini assistenziali, ma come opportunità di autonomia e relazione.

Per esempio, nel Balancen Senior Coliving<sup>18</sup> in Danimarca, come in numerosi altri progetti dei Vandkunsten Architects, gli spazi comuni, i percorsi interni e le aree di circolazione sono pensati per favorire la mobilità, la socializzazione e il senso di comunità, riducendo al contempo isolamento e barriere fisiche.

L'attenzione a dimensioni accessibili, percorsi chiari e spazi di incontro contribuisce a creare un ambiente inclusivo, dove l'abitare quotidiano diventa anche un'esperienza sociale.

### L'integrazione casa lavoro

Data la sempre più emergente necessità di coniugare abitare e lavorare, alcuni progetti contenuti nell'Atlas affrontano in modo esplicito la trasformazione dei modi di vivere e delle pratiche lavorative.

È il caso di Domestic Work a Tallinn<sup>19</sup> e di Re-housing a Roma<sup>20</sup>, dove la casa non è più intesa come semplice luogo di residenza, ma come un vero e proprio dispositivo ibrido capace di accogliere simultaneamente funzioni produttive, sociali e culturali. In questi esempi, la flessibilità spaziale diventa un principio progettuale chiave. Gli ambienti domestici sono concepiti per adattarsi rapidamente a diverse attività, consentendo di passare senza soluzione di continuità dal lavoro alla vita privata, dalla socialità alla concentrazione individuale. Oltre a spazi individuali per lo smart working, spesso si sono riscontrati spazi comuni, o talvolta pubblici, dedicati sia a coworking sia a laboratori per l'integrazione dei residenti in determinati ambiti lavorativi.

Tale approccio si traduce in spazi multiuso, pareti mobili, aree comuni integrate e configurazioni modulari che permettono agli abitanti di modificare gli ambienti secondo le proprie necessità, promuovendo al contempo interazioni sociali spontanee e collaborazione tra utenti.

3.18 *Atlas*, pp. XII

3.19 *Atlas*, pp. XX

3.20 *Atlas*, pp. XXVIII

## Conclusioni

Tutti i casi studio presenti nell'Atlas condividono la visione dell'abitare come dispositivo complesso, capace di integrare dimensioni spaziali, sociali, culturali ed economiche, oltre che adattarsi ai cambiamenti della vita quotidiana. Molti di questi hanno dimostrato la capacità di ridefinire le relazioni tra spazio privato e collettivo, tra interno ed esterno e tra casa e città, attraverso l'adozione di dispositivi progettuali flessibili e adattabili.

Emergono alcuni principi comuni che possono orientare future progettazioni: gli spazi privati sono stratificati, capaci di accogliere intimità, socialità, lavoro e ospitalità; le unità abitative si integrano con spazi condivisi che favoriscono interazioni e coesione tra gli abitanti; la continuità tra privato, collettivo e pubblico, attraverso soglie, piani terra aperti e aree permeabili, collega la vita domestica alla città; la flessibilità si manifesta sia all'interno della singola stanza, sia nella struttura complessiva degli appartamenti, consentendo aggregazioni, separazioni e riconfigurazioni secondo le esigenze dei residenti; infine, attenzioni particolari, come accessibilità per anziani o integrazione del lavoro domestico, completano l'approccio progettuale.

# *ATLAS*

# Introduzione

## Metodologia di analisi

In questo Atlante sono stati raccolti, sotto forma di carte, una serie di progetti che affrontano il tema dell'abitare in modo non convenzionale e che in molti casi pongono grande attenzione all'abbordabilità e all'accessibilità economica degli spazi residenziali.

### Le schede

Per ciascuno dei casi studio selezionati, sono state realizzate delle schede dettagliate, strutturate fronte e retro, che offrono l'opportunità di scoprire con attenzione le diverse caratteristiche di ciascun progetto, evidenziandone le potenzialità funzionali, progettuali e sociali. Esse diventano, inoltre, strumenti utili a cogliere le molteplici sfumature dell'abitare e di comprendere come lo spazio del vivere quotidiano possa essere interpretato e sfruttato in modi sempre nuovi e diversi in ogni progetto.

### Macro-categorie

Una prima analisi ha permesso di suddividere i casi studio in quattro macro-categorie in base ad alcuni temi importanti riscontrati in modo ricorrente. Queste sono state messe in evidenza attraverso la scelta di un colore identificativo, per ciascuna categoria, che incornicia la carta di ogni singolo caso studio:

I casi studio che spiccano per un'attenzione particolare all'inserimento di "Spazi pubblici per il quartiere".

I casi studio nei quali si è riscontrata una particolare attenzione alla possibilità di "Integrazione casa-lavoro".

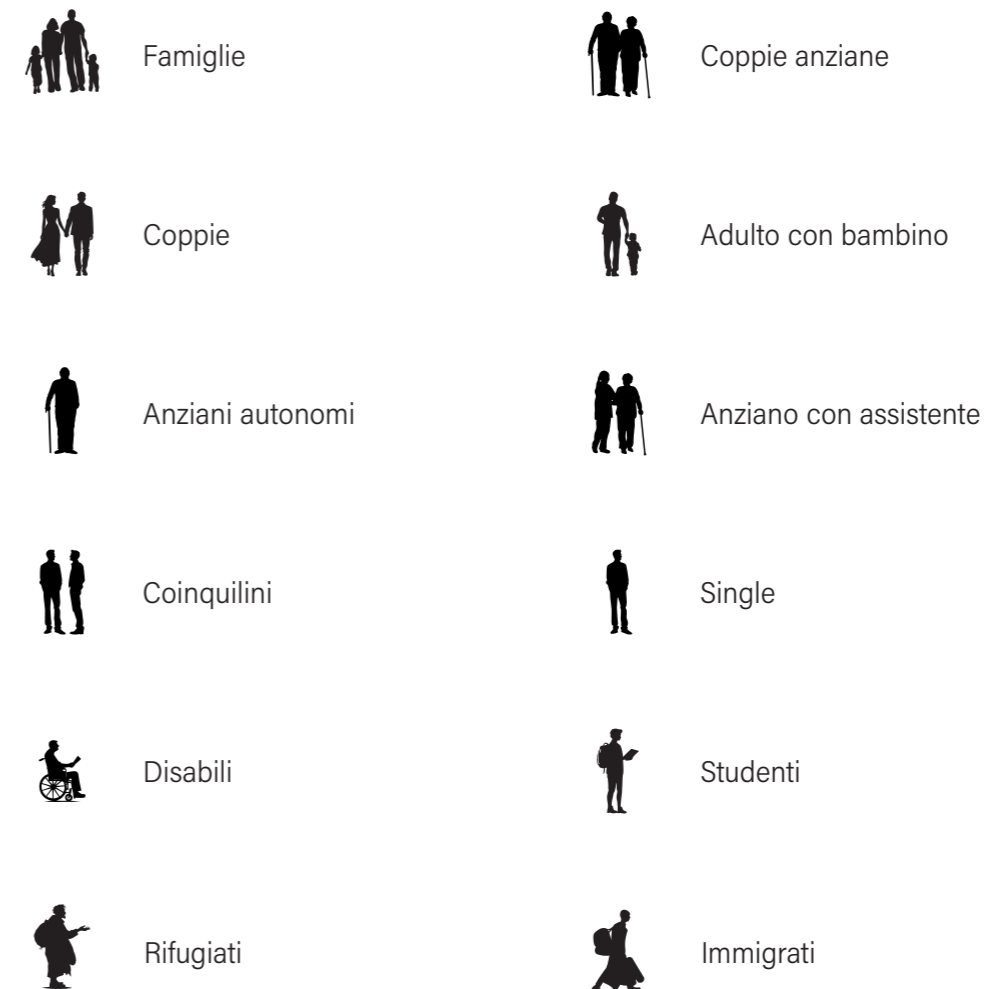
I casi studio che presentano una sensibilità significativa verso le categorie fragili e, più nello specifico, che risultano "Adatti agli anziani".

Tutti quei casi studio che, pur avendo caratteristiche di non convenzionalità, non presentano nessuno dei temi precedentemente indicati.

### Carta d'identità

La prima facciata è una "carta d'identità" del caso studio, in cui vi è riportata una foto rappresentativa di tratti o luoghi caratteristici del progetto e vi sono sintetizzate le seguenti informazioni fondamentali: il nome del progetto, il/i progettista/progettisti o lo studio di progettazione incaricato, l'anno e il luogo di costruzione o di progettazione, se non realizzato.

All'interno di questa stessa facciata sono, inoltre, messe in luce le possibili tipologie di beneficiari dell'abitazione, i quali si possono classificare nelle seguenti dodici categorie tipologiche:



Viene indicato, inoltre, il numero di edifici, di piani e di unità abitative presenti. Nella parte inferiore di questa prima facciata, sotto forma di abaco, sono riportati i vari criteri riscontrati, che ne definiscono la non convenzionalità. Soltanto quelli

presenti nel caso studio analizzato sono "accesi", ovvero marcati del colore, riferito alla macro-categoria, con il quale è stato contrassegnato il progetto. Queste sono semplificate sottoforma di un'icona evocativa e sono le seguenti:



#### Flessibilità

La possibilità da parte dei residenti di modificare la conformazione o la funzione degli spazi, attraverso dispositivi mobili o elementi di vario tipo, permettendo di adattarli a seconda delle diverse necessità.



#### Progettazione, Costruzione e Gestione Partecipata

Il coinvolgimento dei futuri residenti, e talvolta anche del quartiere, dalle prime fasi di progettazione, fino alla costruzione partecipata e infine alla gestione comunitaria dei vari spazi.



#### Integrazione tra pubblico e privato

La presenza di spazi che permettono l'integrazione tra soggetti pubblici e privati, ovvero che danno la possibilità ai residenti del quartiere di usufruire di spazi dedicati all'interno dell'edificio, condividendo momenti e luoghi con gli abitanti dell'edificio stesso.



#### Integrazione tra casa e lavoro

La presenza di spazi che permettono ai residenti il lavoro domestico e il coworking, fondendo lo spazio abitativo e lavorativo per favorire un equilibrio più naturale tra vita personale e professionale.



#### Condivisione

La presenza di spazi di servizio e socialità, condivisi tra i residenti che vivono in uno stesso cluster o appartamento.



#### Eco-villaggio

Presenza di principi di sostenibilità ambientale, autosufficienza parziale, uso di energie rinnovabili, gestione circolare delle risorse e forte dimensione comunitaria, riconducibili al modello di eco-villaggio.



#### Collettività

La presenza di spazi per la collettività aperti a tutti i residenti, questi possono avere una funzione specifica o essere utilizzabili secondo le necessità per attività sociali, rafforzando il senso di comunità.

### Descrizione

Nella seconda facciata della scheda, i temi riscontrati della non convenzionalità precedentemente descritti, vengono analizzati e spiegati in modo approfondito, con riferimento diretto alla conformazione e gestione del caso studio specifico.

### Unpacking

Talvolta, se la macro categoria a cui appartiene il caso studio è quella che riporta l'attenzione verso gli "Spazi pubblici per il quartiere" e se è stato possibile reperire il materiale necessario, si è scelto di approfondire lo studio degli spazi anche a livello planimetrico. In una scheda allegata alle due facciate della scheda precedente è riportato l'unpacking, ovvero l'esplosione assometrica dell'edificio oggetto di analisi, dove sono stati evidenziati quelli spazi che garantiscono, seppur in diverso modo, l'interazione sociale tra i diversi soggetti coinvolti. Di questi si sono individuate due categorie principali a seconda dei diversi gradi di privacy:



#### Pubblico

Luoghi di fruizione pubblica, ovvero pensati sia per i residenti del quartiere che per i residenti dell'edificio.



#### Collettivo

Luoghi comuni a disposizione di tutti i residenti di uno stesso edificio, non fruibili dai residenti del quartiere.

Dopo questa prima analisi, è apparso necessario introdurre un'ulteriore specificazione riguardo a quei luoghi pubblici di apertura verso il quartiere, si sono quindi identificate due sottocategorie:



#### Spazi

Luoghi pubblici che non spiccano per una funzione specifica ma che sono comunque fondamentali per l'integrazione con il quartiere.



#### Servizi

Luoghi circoscritti ad uno o più ambienti con funzione specifica.

Inoltre, a prescindere dalla sua classificazione come uno spazio o un servizio, un luogo che si distingue per un carattere altamente sociale e comunitario, ovvero che favorisce la relazione tra pubblico e privato, viene denominato:



#### Plus

# Lista Progetti

## Zollhaus

Enzmann Fischer Partner  
2021  
Zurigo/CH

## Fællesbyg Køge Kyst

Vandkunsten Architects  
2017-2021  
Køge/ DK

## Balancen Senior Coliving

Vandkunsten Architects  
2021  
Ry/DK

## Vindmøllebakken

Helen & Hard  
2015-2019  
Stavanger/NO

## Skråningen

Tegnestuen + Vandkunsten A/S  
2019  
Lejre/DK

## Rethinking Ownership, Reconstruction and Typology of Affordable Housing

Dogma  
2019  
Bruxelles/BE

## Figino Borgo Sostenibile

Fondazione Housing Sociale  
2018  
Milano/IT

## Community Architecture

Helen & Hard  
2021  
Venezia/IT

## Domestic work

Benjamin Wells  
2020  
Tallin/EE

## Que[e]rbau

Roland Hampl  
2017  
Vienna/AT

## Obos living lab

LPO arkitekter & others  
2021  
Oslo/NO

## Vindmøllebakken

Helen & Hard  
2021  
Oslo/NO

## Soubeyran

ATBA Architects  
2017  
Ginevra/CH

## La Borda

Lacol  
2014-2018  
Barcellona/ES

## Re-housing

Nicola Russi & POLITICO Group  
2017  
Roma/IT

## Ecoquartier Jonction

Dreier Frenzel Architecture  
2017  
Ginevra/CH

## Jystrup Sawmill

Vandkunsten Architects, Jørgen Nielsen  
1984  
Jystrup/DK

## BedZED

Bill Dunster Architects  
2002  
Londra/UK

## Housing Greencity

Building Plot A1  
EM2N  
2017  
Zurigo/CH

## Mehr als Wohnen

Duplex Architekten  
2015  
Zurigo/CH

## Kraftwerk 1 Zwicky Süd

Schneider Studer Primas Architekten  
2014  
Dübendorf/CH

## GAP House

Archihood WxY  
2015  
Sud Corea

## De Warren

Natrufied Architecture  
2018-2023  
Amsterdam/NL

## Porto Fluviale Rec House

ABDR Architetti Associati  
2003-2025  
Roma/IT

## Bellevue di Monaco

Hirner und Riehl Architekten und Stadtplaner BDA  
2016-2017  
Monaco/D

## Pension Almonde

A. Džokic and M. Neelen  
2019-2021  
Rotterdam/NL

## Broen

Vandkunsten Architects  
2020  
Køge/ DK

## No-Profit Apartments Cesta v Gorice

Bevk Perovic Architects  
2007  
Ljubljana/SI

## Herfra til Evigheden

Vandkunsten Architects  
2010  
Roskilde/DK

## Tunet Trekroner

Vandkunsten Architects  
2018  
Roskilde/DK

## Urban Housing and Crèche

Sergison Bates architects, Jean Paul Jaccaud architectes  
2011  
Ginevra/CH

## Diakonissestiftelsen

Vandkunsten Architects  
2018  
Frederiksberg/DK

## Vlaardingen Commons

Ana Džokc and M. Neelen  
2021-2024  
Vlaardingen/NL

## Charlottehaven

Lundgaard & Tranberg Architects, Henrik Jørgensen e SLA - 2004  
Copenhagen/DK

## Zelterstraße 5

zanderroth architekten  
2010  
Berlino/D

## Das Magazin

Baisch + Fritz Freie Architekten  
2002  
Tübingen/D

## Oderberger Strasse 56

BARarchitekten  
2009  
Berlino/D

**Miss Sargfabrik**

BKK-3 Architects  
2000  
Vienna/A

**Kabelwerk**

Architektengruppe Kabelwerk  
1996-2007  
Vienna/A

**Koffiefabriek**

Olaf Gipser Architects  
2022  
Amsterdam/NL

**Stories**

Olaf Gipser Architects  
2016-2021  
Amsterdam/NL

**Harkko Housing**

ILO arkitehdit  
2019  
Helsinki/FI

**De Commissaris**

KCAP Architects & Planners  
2003  
Venlo/NL

**Tingbjergusene**

Vandkunsten Architects  
2022  
Copenhagen/DK

**Grønne Eng**

Vandkunsten Architects  
20223  
Copenhagen/DK

**Silodam**

MVRDV  
2003  
Amsterdam/NL

**Three-Generation House**

Beta Arkitekten  
2018  
Amsterdam/NL

**Kollektivhuset**

Färdknäppen Lundqvist  
1993  
Stocolma/SE

**Felix-Platter Spital Basel**

Müller Sigrist e Rapp Architekten  
2017  
Basel/CH

**Pieter de Raadt 35-37**

A. Džokic and M. Neelen  
2014  
Rotterdam/NL

**Zwaanshals 288**

A. Džokic and M. Neelen  
2017-2023  
Amsterdam/NL

**Warmbächli - Holliger**

BHSF Architects  
2015-2021  
Berna/CH

**Vogelsang**

Knapkiewicz & Fickert  
2015-2022  
Winterthur/CH

**Wohngebäude Piraeus**

Hans Kollhoff, Christian Rapp  
1994  
Amsterdam/NL

**Le Bled-Plaines-du-Loup**

TRIBU architecture  
2017-2022  
Losanna/CH

**Social Hotel**

L.Buffoli, F.Magnani, M.Rondoni  
1901  
Milano/IT

**Calico**

Urban Platform  
2021  
Bruxelles/BE

**Sluseholmen**

Arkitema and Sjoerd Soeters  
2008  
Copenhagen/DK

**Waldorf-Astoria Hotel**

Schultze and Weaver  
1931  
New York/USA

**Trudeslund**

Tegnestuen Vandkunsten  
1981  
Birkerød/DK

**Sargfabrik**

BKK-3 Architects  
1996  
Vienna/A

**R50**

Ifau und Jesko Fezer,  
Heide & Von Beckerat  
2013  
Berlino/D

**Norkomfin**

Moisei Ginzburg, Ignaty Milinis  
1930  
Mosca/RU

**Kraftwerk1 Hardturm**

Stücheli Architekten, Courvoisier  
2001  
Zurigo/CH

**Svartlamoen**

Brendeland & Kristoffersen Arki-  
tektekter  
2005  
Trondheim/NO

**Linked Hybrid**

Steven Holl Architects  
2009  
Beijing/CN

**Tulou Collective Housing**

Urbanus Architecture & Design  
2008  
Guangdong/CN

**Co-Residence: Habiter en Grand**

STAR,BOARD  
2013  
Parigi/FR

**House for seven people**

Mio Tsuneyama, Madeleine  
Kessler  
2013  
Tokyo/JP

**River Spreefeld**

Carpaneto Architekten, Fatkoehl  
Architekten, BARarchitekten  
2013  
Berlino/D

**Ovalen**

Vandkunsten Architects  
2024  
Albertslund/DK

**Wohnüberbauung Lokomotive**

Knapkiewicz & Fickert  
2006  
Zurigo/CH

**VinziRast Mittendrin**

Gauppenraub +/-  
2013  
Vienna/A

**Kalkbreite**

Müller Sigrist Architekten  
2014  
Zurigo/CH

**Tinggården**

Vandkunsten Architects  
1978  
Herfølge/DK

**Blikfanget**

Vandkunsten Architects  
1989  
Sjælland/DK

**Lyse-Lotte**

Clauss Kahl Merz  
2023  
Basel/CH

**Egebakken**

Vandkunsten Architects  
2004  
Fredensborg/DK

**Absalons have**

Vandkunsten Architects  
2004  
Roskilde/DK

**Neptunus**

Vandkunsten Architects  
2019-2026  
Køge/DK

# Zollhaus



Enzmann Fischer Partner  
2021

Zollstraße 121, Zürich, Switzerland

## ABITANTI



Famiglie



Single



Coinquilini

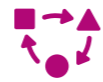
EDIFICI  
**2**

PIANI  
**6**

UNITÀ  
**56**



SPAZI PUBBLICI PER IL QUARTIERE



### FLESSIBILITÀ

Tutti gli arredi sono mobili e possono essere spostati. Questo permette la libertà di progettazione e la trasformazione dello spazio a seconda del momento della giornata. Infatti, alcuni spazi privati si aprono alla sera per essere utilizzati per eventi semi-pubblici.



### INTEGRAZIONE PUBBLICO-PRIVATO

Zollhaus presenta una vasta gamma di spazi per la vita dei residenti e dei cittadini, diventando un luogo che si apre sul quartiere con la volontà di vivere e interagire assieme ad esso. Vi sono imprese commerciali innovative, spazi culturali pubblici, negozi, uffici, servizi sanitari e ristoranti. Questi sono situati su diversi piani dell'edificio aumentandone la permeabilità: la città penetra fino all'interno della parte strettamente più residenziale.



### CONDIVISIONE

Coloro che vivono questo complesso hanno uno spazio abitativo privato che in media è di 28mq circa, e hanno accesso a spazi condivisi, quali sale, servizi igienici e cucine.

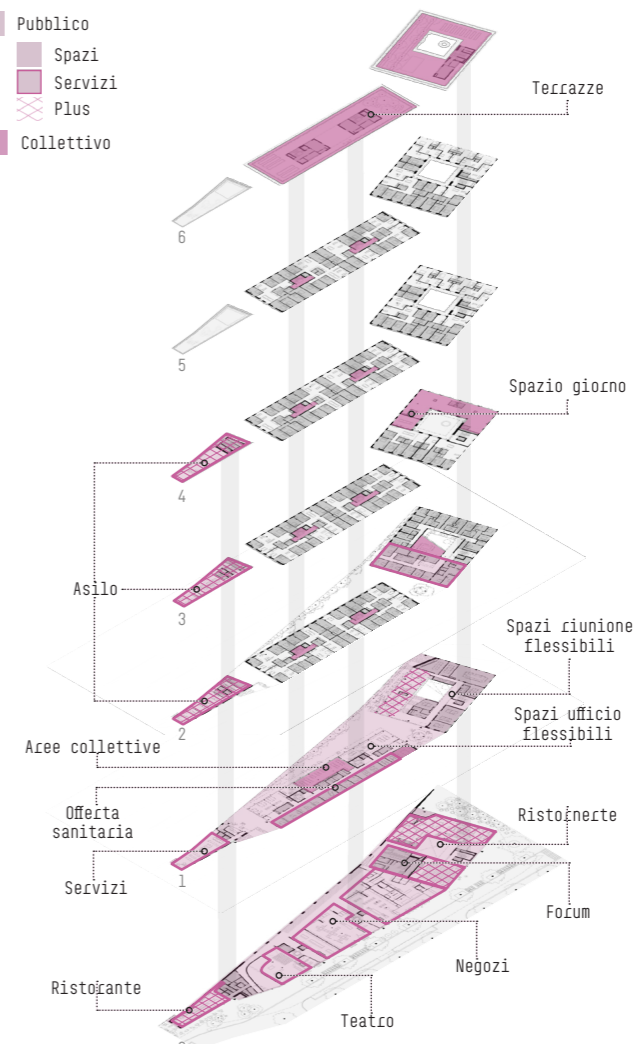


### COLLETTIVITÀ

Oltre agli spazi privati e condivisi, sono presenti aree e hall comuni ai piani 1, 2, 3, 6, promuovendo in tal modo una vita in comune.

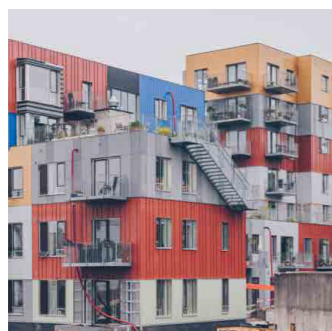
SPAZI PUBBLICI PER IL QUARTIERE

- Pubblico
- Spazi
- Servizi
- Plus
- Collettivo



D. Boudet, *New Housing in Zurich Typologies for a Changing Society*, Svizzera, Park Books, 2017

## Fællesbyg Køge Kyst



Vandkunsten Architects  
2017-2021

Strandkvanen 10, Køge, Denmark

ABITANTI



Famiglie



Coinquilini

EDIFICI  
1

PIANI  
3-6

UNITÀ  
45



PROGETTAZIONE E GESTIONE PARTECIPATA

I residenti sono responsabili della costruzione dell'intero isolato residenziale. Essi infatti hanno partecipato alle fasi decisionali iniziali del progetto e seguito l'intera realizzazione. Inoltre, ogni alloggio dovrà contribuire alle aree comuni fino al 10% della superficie lorda dell'alloggio.



COLLETTIVITÀ

Sono stati predisposti ampi ingressi con spazi per l'incontro. I residenti, inoltre, hanno accesso a un'ampia sala comune con cucina, a due laboratori, a 4 giardini pensili con spazi serra e barbecue e a un deposito bici.

## Balancen senior coliving

ADATTATO AGLI ANZIANI



Vandkunsten Architects  
2021

Rugaarden, 8680 Ry, Denmark

ABITANTI



Coppie anziane



Single anziano

EDIFICI  
-

PIANI  
1

UNITÀ  
33



PROGETTAZIONE E GESTIONE PARTECIPATA

Nella fase di progettazione i futuri residenti sono stati interpellati per la scelta degli spazi condivisi e collettivi da inserire all'interno del complesso.



CONDIVISIONE

Il complesso è suddiviso in cluster di abitazioni disposte attorno a un cortile verde condiviso.



ECO-VILLAGGIO

Il complesso è stato concepito come un villaggio moderno ed ecologico dove vi è una comunità attenta alla cura e al rispetto della natura. Le varie abitazioni, tutte al piano terra, sono disposte all'interno di uno spazio verde ampio e raggruppate per cluster.



COLLETTIVITÀ

All'interno del complesso sono presenti numerosi spazi collettivi come: giardini, stanze ospiti, atelier, terrazze, una cucina comune, una lavanderia, spazi d'incontro e workshop, una pergola per il relax all'aperto e una serra per la coltivazione collettiva e la socialità. Alcuni di questi spazi sono posizionati all'interno di case comuni poste al centro dell'intero complesso.

Faellesbyg, Almenr, <https://almenr.dk/faellesbyg>, (ultima consultazione: aprile 2025)

Building groups influence their future homes, Sito ufficiale Vandkunsten, <https://vandkunsten.com/en/projects/co-building-koge>, (ultima consultazione: aprile 2025)

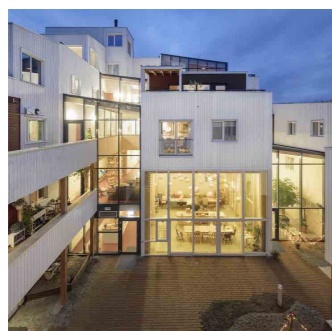
Byggefællesskaber -Beboerdrevet boligbyggeri i byudvikling, Realdania, <https://koegekyst.dk/media/t0vjrxn5/byggefaelllesskaber.pdf>, (ultima consultazione: aprile 2025)

Faellesbyg Kwøge Kyst, Billigeboliger, <http://billigeboliger.dk/aktuelle-boliger/>, (ultima consultazione: aprile 2025)

Balancen senior coliving, Sito ufficiale Vandkunsten Architects, <https://vandkunsten.com/en/projects/balancen-ry-seniorcoliving>, (ultima consultazione: aprile 2025)

Balancen. Welcome to the Balance, Pension Danmark, <https://ejendom.pension.dk/balancen/ejendom/14>, (ultima consultazione: aprile 2025)

# Vindmøllebakken



Helen & Hard  
2015-2019

Pedersgata 130, 4014 Stavanger, Norway

### ABITANTI



Famiglie



Coppie



Single



Coinquilini

EDIFICI  
**1**

PIANI  
**3-5**

UNITÀ  
**52**



SPAZI PUBBLICI PER IL QUARTIERE



### PROGETTAZIONE E GESTIONE PARTECIPATA

La partecipazione degli utenti è stata fondamentale durante tutto il progetto, coinvolgendo il gruppo di utenti dall'ideazione fino al processo di progettazione e costruzione. Grazie a una serie di workshop è stata sviluppata una visione comune della vita comunitaria tra i futuri residenti introducendo il concetto Gaining by Sharing.



### INTEGRAZIONE PUBBLICO-PRIVATO

Il complesso prevede un spazio verde di 150 mq pubblico, che fa da filtro tra gli spazi collettivi e privati interni e il quartiere.



### CONDIVISIONE

Il progetto include 40 unità dedicate a co-living in cui più camere private sono distribuite attorno a uno spazio giorno condiviso con cucina.

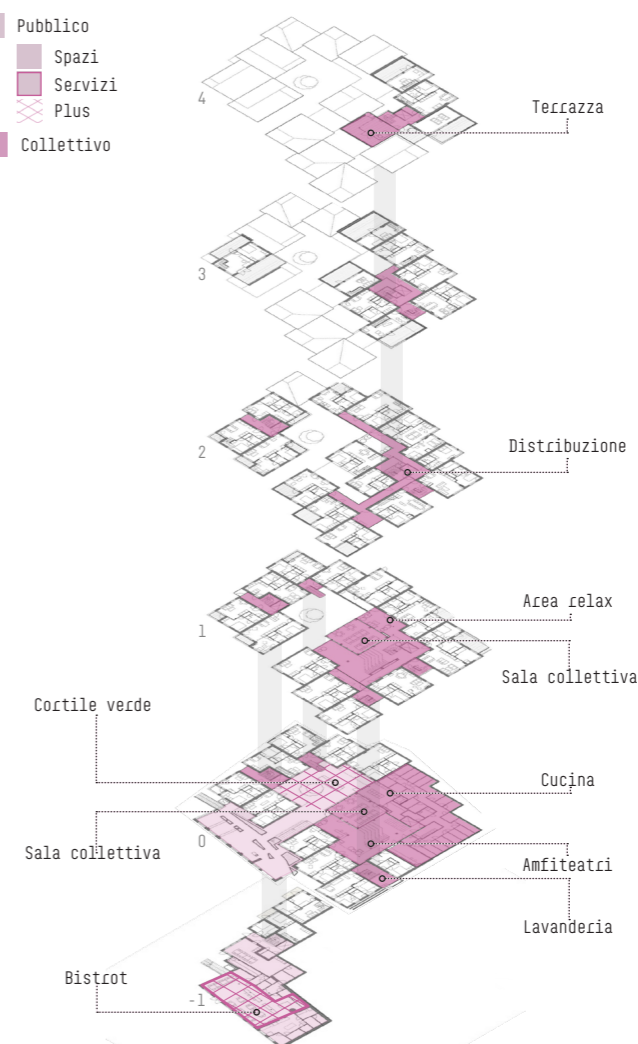


### COLLETTIVITÀ

L'organizzazione spaziale dell'intero complesso prevede la disposizione delle unità private attorno a un cortile centrale. Inoltre, il complesso comprende ampi spazi condivisi che incoraggiano l'interazione sociale tra i vicini, come: una sala comune, una terrazza panoramica, un soggiorno, una grande cucina comune, una lavanderia, un ripostiglio, una serra, camere per gli ospiti, un anfiteatro, un parcheggio condiviso e un parco giochi.

SPAZI PUBBLICI PER IL QUARTIERE

- Pubblico
- Spazi
- Servizi
- Plus
- Collettivo



Urban project: Vindmøllebakken, DOGA, <https://doga.no/en/activities/design-and-architecture-in-norway/urban-development/vindmøllebakken/>, (ultima consultazione: aprile 2025)

Vindmøllebakken, Sito ufficiale Helen & Hard, <https://helenhard.no/work/vindmøllebakken/>, (ultima consultazione: aprile 2025)

Vindmøllebakken | Helen & Hard, Archello, <https://archello.com/story/97432/attachments/photos-videos>, (ultima consultazione: aprile 2025)

ADATTO AGLI ANZIANI

## Skråningen



### Tegnestuen + Vandkunsten A / S 2019

Tvethøjvej 4320 Lejre, Denmark

#### ABITANTI



EDIFICI  
14

PIANI  
2

UNITÀ  
46



#### CONDIVISIONE

All'interno dei diversi cluster, a seconda del numero di camere, sono presenti spazi giorno, terrazze, servizi igienici e cucine condivise che variano per metratura e quantità. Il progetto ha come obiettivo infatti la massimizzazione delle strutture condivise e la riduzione al minimo dello spazio privato, mantenendone comunque la qualità.



#### ECO-VILLAGGIO

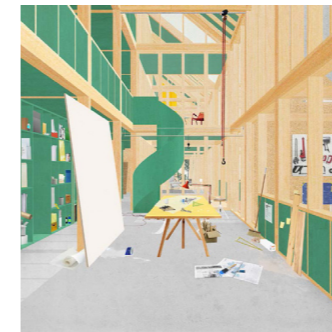
All'interno del villaggio sono presenti differenti unità private organizzate in cluster, queste sono realizzate con materiali ecologici e distribuiti all'interno di un ampio spazio verde, con particolare attenzione alla sostenibilità e alla qualità della vita dei residenti.



#### COLLETTIVITÀ

Vi sono ampi spazi collettivi con diverse caratteristiche sociali e attività chiave: oltre agli spazi per il pranzo comunitario, sono presenti coltivazioni e allevamenti comuni, un centro comunitario con spazi che non servono quotidianamente come uffici, stanze ospiti, spazi adolescenti, centro di scambio, sala prove, grande serra, magazzino alimentare, sala per le feste, sala sociale, sala polivalente, sala fitness e, infine, case comunitarie più piccole con sale musica, laboratori e altri spazi comuni di dimensione più ridotta.

## Rethinking Ownership, Reconstruction and Typology of Affordable Housing



### DOGMA 2019

Rue Démosthène 133, Anderlecht, Brussels, Belgium

#### ABITANTI



EDIFICI  
1

PIANI  
4

UNITÀ  
13



#### FLESSIBILITÀ

Le unità abitative sono composte da due parti: una zona giorno modificabile e un nucleo fisso centrale. Questo sistema si basa sul concetto di Evolutive Housing, rendendo le unità abitative adattabili in quanto permettono di apportare variazioni spaziali nel tempo, ampliando o riducendo la superficie abitativa in base alle esigenze degli abitanti. Questi possono costruire nuove pareti divisorie o collegare differenti unità grazie a un manuale di costruzione redatto da DOGMA.



#### CONDIVISIONE

Grazie alla flessibilità delle unità anche gli spazi condivisibili sono variabili nel tempo in base alle esigenze degli abitanti. Molto spesso le unità private sono, infatti, pensate per la convivenza di differenti persone che condividono uno spazio giorno con cucina e i servizi igienici.



#### COLLETTIVITÀ

Il 20% di ogni piano è dedicato a spazio connettivo-collettivo che permette la distribuzione ai vari cluster, inoltre, sono presenti aree comuni di piccole dimensioni per attività e una lavanderia comune.

Eco Village | Ølandsbyer i hele Danmark | Se aktive projekter, EcoVillage, <https://www.eco-village.dk/>, (ultima consultazione: aprile 2025)

Skråningen, Bofaellesskab, <https://bofaellesskab.dk/bofaellesskaber/se-bofaellesskaber/skraningen>, (ultima consultazione: aprile 2025)

Vandkunsten Architects, *Housing By Vandkunsten Architects*, Arvinius + Orfeus Publishing, 2018

Bofællesskab i træ med naturen som nabo, Sito ufficiale Vandkunsten Architects, <https://vandkunsten.com/projects/bofaellesskaber-eco-village>, (ultima consultazione: aprile 2025)

Dogma, *Promised Land*, 2018.

M. Tattara, *Promised Land, Closing of the exhibition "Living differently"* Aprile 2021, YouTube, <https://www.youtube.com/watch?v=wKalPpQm2E>, (ultima consultazione: aprile 2025)

Dogma, *Do you see me when we pass?*, 2019.

P.V. Aureli, L. Ma, M. Michelotto, M. Tattara, T. Toivonen, *Promised Land: Housing from Commodification to Cooperation*, December 2019.

*Dogma 2002-2021*, El croquis Editorial n. 208, Madrid, 2021.

# Figino Borgo Sostenibile



Fondazione Housing Sociale  
2018

Via Giovanni Battista Rasario, 20/A, 20153 Figino, Milano, Italia

### ABITANTI



Famiglie



Coppie



Anziano  
con assistente



Coinquilini

### EDIFICI

23

### PIANI

2-12

### UNITÀ

321



SPAZI PUBBLICI PER IL QUARTIERE



### PROGETTAZIONE E GESTIONE PARTECIPATA

Durante il processo di avvio della comunità sono stati fatti degli incontri con i potenziali membri che hanno preso parte al processo decisionale. I residenti grazie al portale web SpaceH gestiscono gli spazi comuni e organizzano eventi e progetti.



### INTEGRAZIONE PUBBLICO-PRIVATO

Un percorso pedonale attraversa l'intero Villaggio Sostenibile, collegando la nuova piazza pedonale, con spazi commerciali e servizi, al nuovo parco pubblico con campo da basket e parco giochi per bambini.



### CONDIVISIONE

Tra le differenti tipologie abitative, i duplex sono stati pensati per i coinquilini, questi dispongono di stanze private e un ampio spazio giorno con cucina, salotto e servizio igienico in condivisione.



### ECO-VILLAGGIO

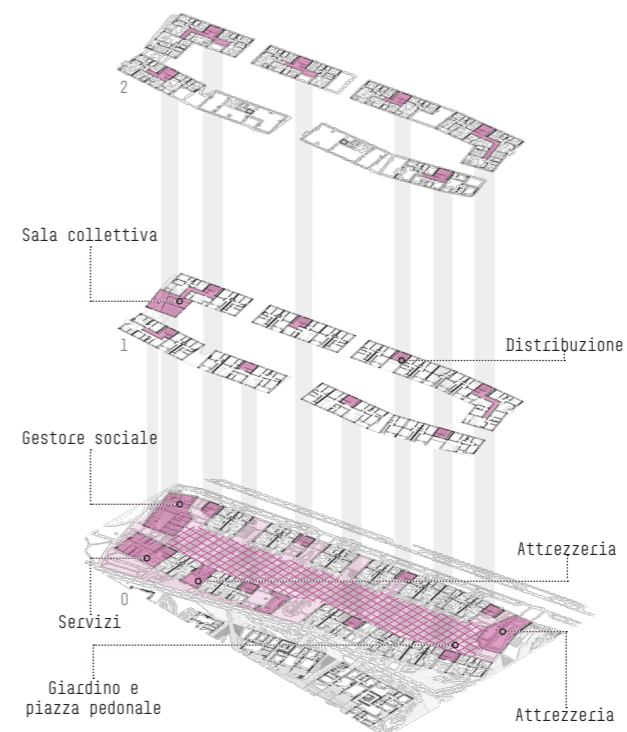
Il progetto Villaggio Sostenibile propone abitazioni accessibili, promuovendo stili di vita sostenibili. Gli alloggi, di diverse tipologie, sono progettati per garantire comfort ed efficienza energetica.



### COLLETTIVITÀ

All'interno del complesso sono presenti alcuni spazi aperti a disposizione dei residenti per attività e l'incontro, inoltre, sono presenti orti collettivi, una lavanderia e altri servizi collettivi.

- Pubblico
- Spazi
- Servizi
- Plus
- Collettivo



SPAZI PUBBLICI PER IL QUARTIERE

PROGINVEST S.R.L. BORGO SOSTENIBILE FIGINO, 8 aprile 2022, Divisare, <https://divisare.com/projects/385067-proginvest-s-r-l-carola-merello-borgo-sostenibile-figino>, (ultima consultazione: aprile 2025)

Borgo Sostenibile, Sito ufficiale FHS Fondazione Housing Sociale, <https://www.fhs.it/projects/housing/borgo-sostenibile/?lang=en>, (ultima consultazione: aprile 2025)

2010-15 Il Borgo Sostenibile Milano Figino—Housing sociale, Proginvest, <http://www.proginvest.it/proginvest/projects.php?cat=&idp=99>, (ultima consultazione: aprile 2025)

Sito ufficiale Borgo Sostenibile, <http://www.borgosostenibile.it/>, (ultima consultazione: aprile 2025)

## Community Architecture



**Helen & Hard**  
2021

Nordic Pavilion, Giardini della Biennale, Venezia, Italy

ABITANTI



Famiglie



Single



Coinquilini

EDIFICI

1

PIANI

1

UNITÀ

1



PROGETTAZIONE E GESTIONE PARTECIPATA

Per la realizzazione del padiglione gli architetti hanno preso a riferimento un progetto i cui abitanti hanno partecipato attivamente alla parte decisionale e progettuale, plasmando gli spazi secondo le loro necessità.



CONDIVISIONE

Quali funzioni o situazioni sociali potrebbero essere spostate fuori dagli appartamenti e condivise con gli altri residenti? Lo spazio è plasmato in zone private e condivise tra differenti spazi privati.



COLLETTIVITÀ

Lo spazio centrale del padiglione è stato pensato come un luogo di incontro e collettività, un luogo comune dove gli abitanti possono esprimersi e svolgere attività.

## Domestic work



**Benjamin Wells**  
2020

Kopli 23, 10412 Tallinn, Estonia

ABITANTI



Famiglie



Coppie



Single



Coinquilini

EDIFICI

10

PIANI

7

UNITÀ

120



INTEGRAZIONE CASA E LAVORO



INTEGRAZIONE CASA E LAVORO

La zona per il lavoro domestico e la zona ufficio sono collocate all'interno dello stesso volume, con le singole unità sovrapposte. Questi differenti spazi sono connessi e, allo stesso tempo, divisi da aree centrali a doppia altezza.



CONDIVISIONE

È stata progettata una varietà di soluzioni abitative distribuite attorno a spazi condivisi con diverse funzioni, come aree di co-working e sale riunioni, direttamente collegate sia a uffici più riservati che alle unità abitative private.

*What We Share. A model for cohousing*, The National Museum of Norway, <https://www.nasjonalmuseet.no/en/exhibitions-and-events/other-locations/exhibitions/2020/the-nordic-participation-at-the-international-architecture-exhibition--la-biennale-di-veneziana-2020>, (ultima consultazione: aprile 2025)

*What we share. Venice Biennale*, Sito ufficiale Helen & Hard, <https://helenhard.no/work/venice-biennale/>, (ultima consultazione: aprile 2025)

L.Crook, *Nordic Pavilion at Venice Architecture Biennale is a full-scale co-housing model*, 20 May 2021, *Dezeen*, <https://www.dezeen.com/2021/05/20/nordic-pavilion-venice-architecture-biennale-co-housing/>, (ultima consultazione: aprile 2025)

PAESI NORDICI (NORVEGIA -SVEZIA - FINLANDIA) *What We Share. A model for cohousing*, 2021, *La Biennale di Venezia*, <https://www.labiennale.org/it/architettura/2021/paes-nordici-norvegia-svezia-finlandia>, (ultima consultazione: aprile 2025)

*Domestic Work*, Sito ufficiale Benjamin Wells, <https://benjaminwells.eu/domestic-work>, (ultima consultazione: aprile 2025)

# Que[e]rbau



Roland Hampf  
2017

Maria-Tusch-Straße 2, 1220 Wien, Austria

### ABITANTI



EDIFICI  
1-3

PIANI  
6

UNITÀ  
33



SPAZI PUBBLICI PER IL QUARTIERE



### PROGETTAZIONE E GESTIONE PARTECIPATA

Per soddisfare le diverse esigenze dei residenti, il design degli interni degli appartamenti e delle aree comuni è stato in gran parte progettato insieme ai residenti, in coordinamento tra due futuri residenti.



### INTEGRAZIONE PUBBLICO-PRIVATO

Al piano terra, oltre ad un ampio parco e a zone di incontro all'aperto pubbliche, vi è un ufficio e una caffetteria aperta al quartiere. Inoltre, il grande soggiorno collettivo permette l'accesso e la partecipazione alle attività della comunità del complesso, come feste, mostre e conferenze, anche a gruppi esterni del quartiere.



### CONDIVISIONE

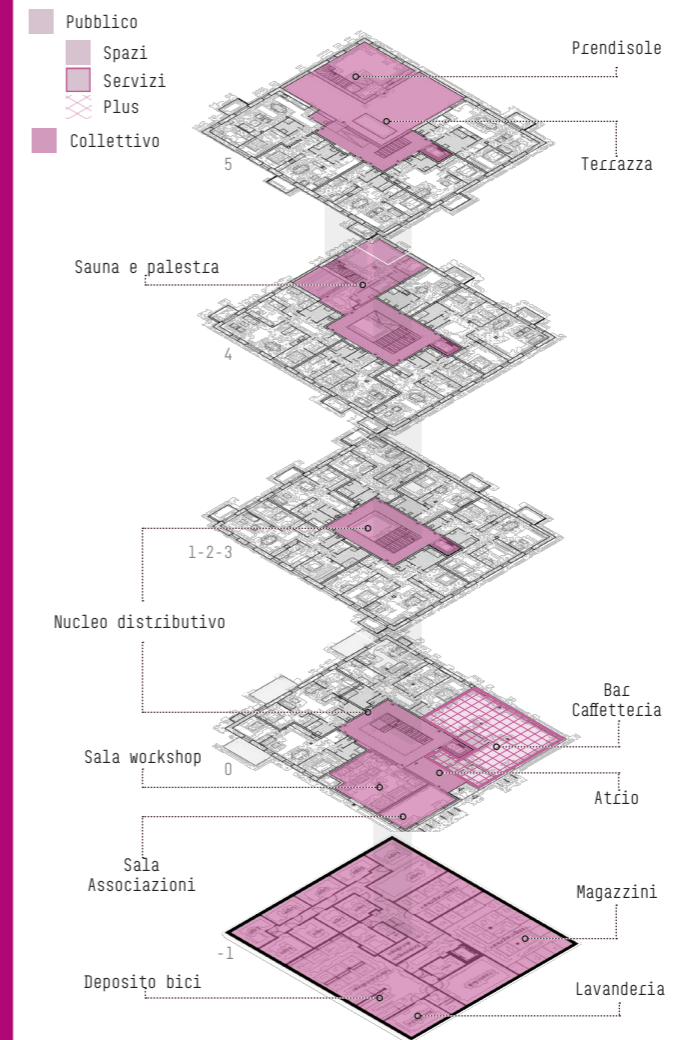
I vari appartamenti, essendo in molti casi pensati per la convivenza di più famiglie o persone, hanno spazi giorno e cucine in condivisione tra le differenti camere private appartenenti ad uno stesso appartamento.



### COLLETTIVITÀ

Un ampio atrio organizza 33 appartamenti collegati tra loro collegati da corridoi circolari pensati come spazi d'incontro. E' inoltre presente una sala da tè comune, una sauna, una lavanderia, una sala workshop, un deposito, una terrazza panoramica e un soggiorno comune autogestito.

SPAZI PUBBLICI PER IL QUARTIERE



queerbauandreas. Queer Refugees Support. Que[e]rbau Wien, 29 dicembre 2015, <https://queerbaudotat.wordpress.com/2015/12/29/asylwohnung/>, (ultima consultazione: aprile 2025)

Wiener Baugruppe Que[e]rbau: Ein Haus wie ein Regenbogen. DER STANDARD, <https://www.derstandard.at/story/2000069296365/wiener-baugruppe-queer-bau-ein-haus-wie-ein-regenbogen>, (ultima consultazione: aprile 2025)

Welcome... Que[e]rbau Wien, 10 dicembre 2015, Sito ufficiale Que[e]rbau, <https://queerbaudotat.wordpress.com/welcome/>, (ultima consultazione: aprile 2025)

vgensthaler, Queer-inklusive Wohnprojekte. Bedarf, Ziele, Maßnahmen und Potentiale, 2 febbraio 2021, Frauen Wohnen, <https://frauenundwohnen.at/queere-wohnbedarfnis-se-wohnprojekt-queerbau-in-wien/> (ultima consultazione: aprile 2025)

ADATTO AGLI ANZIANI

## Obos living lab



LPO arkitekter & others  
2021

Vollebakkveien 4, Oslo, Norway

ABITANTI



EDIFICI

1

PIANI

6

UNITÀ

32-53



FLESSIBILITÀ

Ai piani, sono presenti spazi condivisibili durante il giorno, che di notte vengono suddivisi in spazi privati, grazie a pareti mobili e letti nascosti all'interno degli armadi. Questo sistema consente un'ampia varietà di modifiche temporanee.



CONDIVISIONE

Tra le differenti unità private e grazie alla flessibilità dei vari ambienti è possibile ricavare spazi di condivisione e incontro durante il giorno.



COLLETTIVITÀ

Al piano terra e al primo piano sono presenti luoghi di incontro sociale con spazi dedicati sia alle attività ricreative sia al relax. Inoltre, in copertura è presente una terrazza comune.

## Vindmøllebakken



Helen & Hard  
2021

Vollebakkveien 4, Oslo, Norway

ABITANTI



EDIFICI

1

PIANI

5

UNITÀ

40



PROGETTAZIONE E GESTIONE PARTECIPATA

All'inizio del processo, sono stati organizzati workshop per presentare il concept e invitare le singole unità a suggerire attività da svolgere nelle aree comuni. Una volta trasferiti, i residenti si sono suddivisi in gruppi per la gestione delle differenti aree e attività.



CONDIVISIONE

All'interno di alcune unità, se sono presenti più camere, vi sono spazi giorno condivisi tra gli utenti dell'unità.



COLLETTIVITÀ

Oltre agli spazi connettivi che diventano collettivi, vi sono spazi di incontro e attività collettive al piano terra e interrato.

OBOS Living Lab at Vollebakk, sito ufficiale OBOS, <https://nye.obos.no/ny-bolig/boligprosjekter/oslo/bjerke/vollebakk/artikler/obos-living-lab/>, (ultima consultazione: aprile 2025)

Living Lab, Sito ufficiale LPO Arkitekter, <https://www.lpo.no/prosjekter/living-lab/>, (ultima consultazione: aprile 2025)

H. Lillejord, Living Lab-innflytting, 28 settembre 2021 Sito ufficiale LPO Arkitekter, <https://www.lpo.no/nyheter/2021-09-28-living-lab-innflytting/>, (ultima consultazione: aprile 2025)

Vindmøllebakken, Sito ufficiale Helen & Hard, <https://helenhard.no/work/vindmøllebakken/>, (ultima consultazione: aprile 2025)

S. H. Stangeland, R. H. Augenstein, R. Kropf, A. Skarpnes Dahl, H. Solheim, Vindmøllebakken Helen & Hard. Stavanger, Norway, 2022, EUmiesAwards, <https://eumiesaward.com/work/481/>, (ultima consultazione: aprile 2025)

Vindmøllebakken, archello, <https://archello.com/project/vindmøllebakken/>, (ultima consultazione: aprile 2025)

Vindmøllebakken Housing / Helen & Hard, 04 Jun 2021, ArchDaily, <https://www.archdaily.com/962820/vindmøllebakken-housing-helen-and-hard?admedium=officiallanding&adname=article>, (ultima consultazione: aprile 2025)

I. H. Almaas, Vindmøllebakken – sustainable community living, DOGA, <https://doga.no/en/activities/design-and-architecture-in-norway/urban-development/vindmøllebakken/>, (ultima consultazione: aprile 2025)

# Soubeyran



ATBA Architects  
2017

7, Soubeyran, 1203 Geneve, Switzerland

### ABITANTI



Famiglie



Coppie



Single



Coinquilini

EDIFICI  
**1**

PIANI  
**6**

UNITÀ  
**38**



SPAZI PUBBLICI PER IL QUARTIERE



### PROGETTAZIONE E GESTIONE PARTECIPATA

Il progetto è il frutto di un lungo lavoro collaborativo, in cui i futuri residenti hanno partecipato attivamente a tutte le fasi, prendendo decisioni collettive in riunioni regolari senza delegati. Guidati da un mediatore esterno, hanno gestito insieme scelte progettuali e organizzative, valutando anche proposte individuali. I residenti sono stati coinvolti non solo nel processo di progettazione, ma anche in quello di costruzione.



### INTEGRAZIONE PUBBLICO-PRIVATO

Il volume è costituito da un piano terra commerciale con un ristorante, spazi amministrativi e commerciali aperti al pubblico, che contribuiscono all'apertura dell'edificio al quartiere. Tra questi, sono presenti uno studio di architettura e uno di progettazione del paesaggio, un laboratorio di arte terapia, uno studio shiatsu, un salone di parrucchiere, un birrifico artigianale, una sala comunale e una caffetteria.



### CONDIVISIONE

Tutte le unità private sono disposte linearmente sul lato nord dell'edificio e raggruppate da 2 a 5 con spazi giorno con cucina e servizi igienici condivisi esposti a sud.

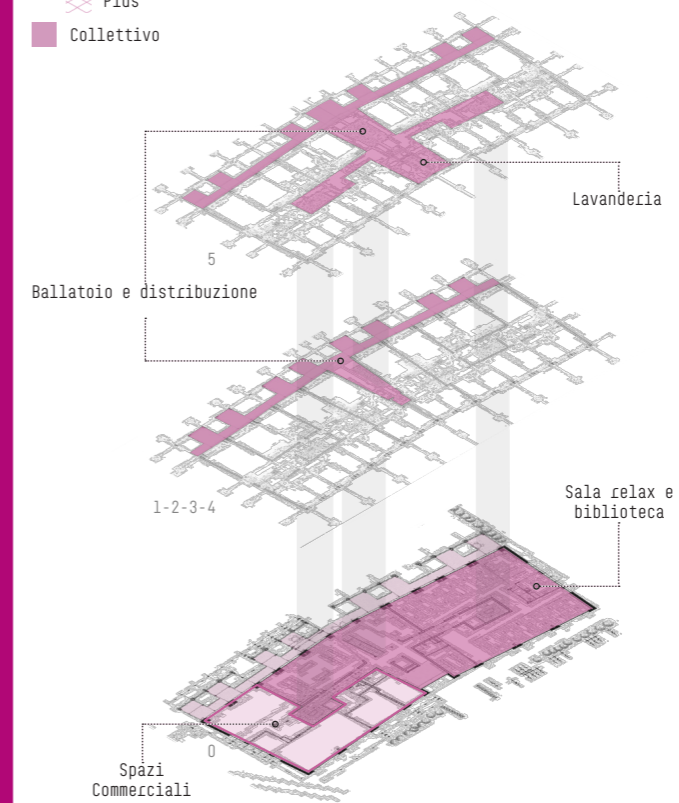


### COLLETTIVITÀ

L'edificio ospita un parcheggio sotterraneo e un tetto con un orto collettivo, una terrazza comune, una sala relax-biblioteca, un workshop collettivo e il corridoio centrale al terzo piano ospita una lavanderia comune. Tutti gli alloggi a sud e si aprono su ampie terrazze-balconi che li collegano, creando spazi di incontro all'aperto.

SPAZI PUBBLICI PER IL QUARTIERE

- Pubblico
- Spazi
- Servizi
- ⊗ Plus
- Collettivo



Geneva- Cooperative building Rue Soubeyran, 2017, Atba, <https://atba.ch/realisations/soubeyran/>, (ultima consultazione: aprile 2025)

Soubeyran, Geneva, Marzo 2022, SEL Housin Rating System, <https://www.wbs.admin.ch/fr/objets-residentiels/aperçu-immueb-les-dhabitation/soubeyran-geneve/> Les fruits de l'architecture participative, Settembre 2017, Habitation coopératives, <http://www.habitation.ch/wp-content/uploads/2017/09/sommaire22017>, (ultima consultazione: aprile 2025)

Coopératives d'habitants: le sens de la participation, 2021, Espazium, <https://www.espazium.ch/fr/actualites/cooperatives-dhabitants-le-sens-de-la-participation>, (ultima consultazione: aprile 2025)

L'immeuble Soubeyran, project panel, 2017, Atba, <https://www.cooperative-equilibre.ch/wp/wp-content/uploads/2021/07/EQUILIBREPostersSoubeyranBasse-def>, (ultima consultazione: aprile 2025)

## La Borda



Lacol  
2014-2018

Carrer de la Constitució, 85, 89,  
08014 Barcelona, Spain

### ABITANTI



Famiglie



Coppie



Single



Coinquilini

EDIFICI  
1

PIANI  
7

UNITÀ  
28



### FLESSIBILITÀ

La planimetria è flessibile e modificabile nel tempo in quanto l'edificio è composto da unità base espandibili linearmente o lateralmente con l'aggiunta di stanze poste strategicamente tra due differenti unità, permettendo differenti configurazioni.



### PROGETTAZIONE E GESTIONE PARTECIPATA

Il progetto appartiene all'idea di abitare cooperativo non convenzionale, dove l'intero progetto è basato sulla partecipazione dell'utente in tutte le sue fasi, dalla progettazione alla costruzione e alla successiva gestione. Il progetto è stato quindi seguito, già dalle prime fasi, oltre che dai progettisti e dall'impresa, anche dai futuri abitanti.



### CONDIVISIONE

In base alle differenti configurazioni delle unità private ai vari piani variano per quantità e disposizione gli spazi condivisi. Generalmente questi sono posti in modo intervallato agli spazi privati e presentano salotti, cucine e servizi igienici condivisi.



### COLLETTIVITÀ

Il complesso è strutturato attorno a un cortile comune con all'interno una serra, inoltre, sono presenti altri servizi comuni al piano terra: una cucina-sala da pranzo e uno spazio co-working. Oltre a una lavanderia con cinque lavatrici, ai piani sono stati pensati altri spazi polivalenti e ampie terrazze comuni. In totale gli spazi comuni occupano il 25% della superficie totale.

## Re-housing

### La casa come dispositivo di integrazione



Nicola Russi & POLITO Group  
2017

Rione XXII Prati, Roma, Italia

### ABITANTI



Coppie



Single



Studenti



Anziano  
con assistente



Coinquilini

EDIFICI  
1

PIANI  
5

UNITÀ  
-



INTEGRAZIONE CASA E LAVORO



### INTEGRAZIONE PUBBLICO-PRIVATO

L'edificio pilota ospita attività commerciali al piano terra, costituendo un'apertura verso il contesto urbano.



### INTEGRAZIONE CASA E LAVORO

Lo spazio di co-working, posto al piano terra, diventa un'attività utile sia per gli abitanti dell'immobile sia del complesso, mentre invece le camere private, grazie alla realizzazione di soppalchi con il letto, hanno lo spazio necessario per uno spazio di lavoro privato.



### CONDIVISIONE

La struttura esistente dispone di soffitti molto alti dove è possibile realizzare soppalchi per la creazione di spazi condivisi.



### COLLETTIVITÀ

La riduzione al minimo dello spazio privato comporta che i servizi domestici, esclusi dalle singole unità abitative, siano collocati nelle aree collettive come spazi per bambini, stanze multifunzionali (cinema-conferenze-lettura) e cucine collettive. Queste, come ampie terrazze collettive, sono distribuite ai piani, mentre al piano terra è presente un ampio cortile collettivo connesso direttamente a un ampio ambiente collettivo interno. Inoltre, la distribuzione dell'edificio diventa un'opportunità per luoghi di incontro e spazi collettivi.

E. Baraona Pohl, *Cooperative Housing as a Means More Than an End*, 18 Febbraio 2021, MAS CONTEXT, <https://www.mascontext.com/observations/cooperative-housing-as-a-means-more-than-an-end/>, (ultima consultazione: aprile 2025)

G. Kafka, *Sustainable building, sustainable living: La Borda*, Barcelona by Lacol, 23 giugno 2023, The Architects' Journal, <http://www.architectsjournal.co.uk/buildings/sustainable-building-sustainableliving-la-borda-barcelona-by-lacol>, (ultima consultazione: aprile 2025)

F. Coricelli, C. Quaglio, M. Robiglio, D. Rolfo, N. Russi, *Re-housing. La casa come dispositivo di integrazione*, Quaderni Future Urban Legacy Lab, pp. 1-109, 2017

*Re-housing La casa come dispositivo di integrazione*, FULLFuture Urban Magazine, <https://full.polito.it/reader/re-housing/> (ultima consultazione: aprile 2025)

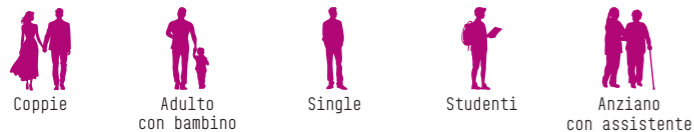
# Ecoquartier Jonction



Dreier Frenzel Architecture  
2017

Chemin du 23-Août 1-3-5, 1205 Geneva, Switzerland

## ABITANTI



EDIFICI  
**1**

PIANI  
**12**

UNITÀ  
**113**



SPAZI PUBBLICI PER IL QUARTIERE



### PROGETTAZIONE E GESTIONE PARTECIPATA

Il progetto è stato sviluppato con un approccio partecipativo, coinvolgendo i futuri residenti nelle fasi decisionali e progettuali.



### INTEGRAZIONE PUBBLICO-PRIVATO

Il piano terra, principalmente pubblico, è fondamentale per collegare l'edificio alla città, a questo piano sono presenti diversi negozi che permettono ai residenti e al quartiere di trovare servizi nelle vicinanze.



### CONDIVISIONE

L'intero complesso presenta unità abitative pensate come cluster, dove più stanze private, con servizio igienico e angolo cottura, sono raggruppate attorno a spazi condivisi con ampie cucine e soggiorni che favoriscono la convivialità e solidarietà tra gli abitanti del cluster.

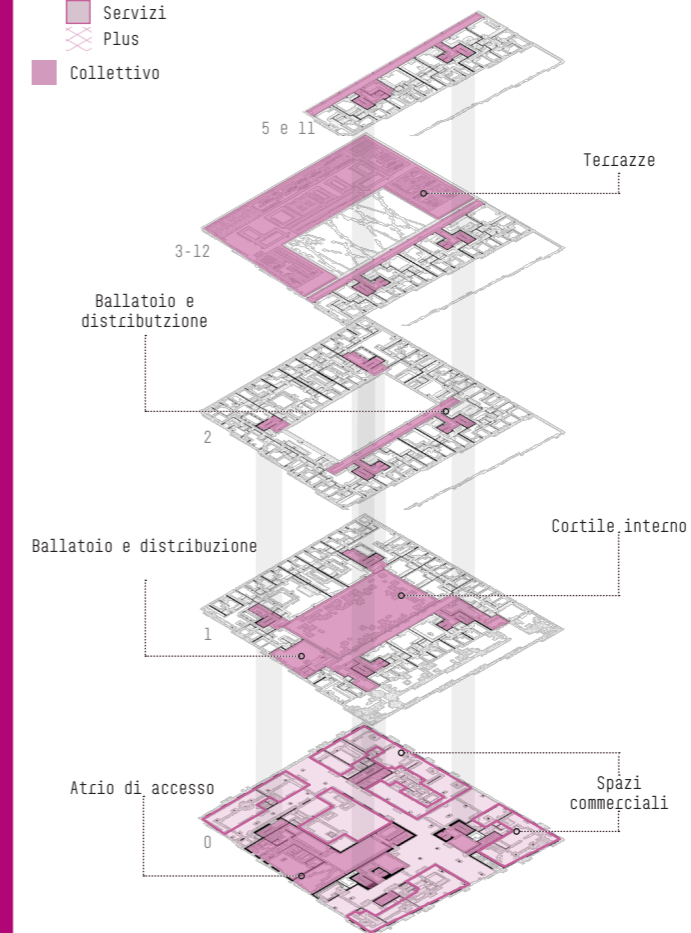


### COLLETTIVITÀ

Sono presenti ampi spazi comuni come un asilo nido, un ampio atrio di ingresso per favorire l'incontro, un cortile centrale collettivo al secondo piano direttamente collegato ad un'ampia terrazza collettiva al quarto piano dotata di spazi verdi per la coltivazione collettiva, serre e luoghi d'incontro. I vari appartamenti sono principalmente collegati da ballatoi collettivi affacciati sul cortile interno e sulla terrazza.

SPAZI PUBBLICI PER IL QUARTIERE

- Pubblico
- Spazi
- Servizi
- Plus
- Collettivo



016 Batiment CODHA Ecoquartier Jonction Genève, Dreier Frenzel Architecture + Communication, <https://www.dreierfrenzel.com/architecture/016-ecoquartier-jonction-codha/>, (ultima consultazione: aprile 2025)

Dreier Frenzel Sàrl Architecture & communication, 7 luglio 2020, DOCUMENTATION SUISSE DU BATIMENT, <https://www.batidoc.ch/projet/ecoquartier-jonction-codha/763644>, (ultima consultazione: aprile 2025)

Vivre à l'écoquartier Jonction. République et canton de Genève, 12 aprile 2020, Office de l'urbanisme, <https://www.ge.ch/document/vivre-ecoquartier-jonction>, (ultima consultazione: aprile 2025)

Ecoquartier Jonction, VILLE DE GENEVE, <https://www.geneve.ch/fr/ecoquartier-jonction>, (ultima consultazione: aprile 2025)

## Jystrup Sawmill



Vandkunsten Architects, Jørgen Nielsen  
1984

Skjoldenæsvej 36, Jystrup, Denmark

### ABITANTI



Famiglie



Coppie



Coppia di anziani



Single

EDIFICI  
1

PIANI  
2

UNITÀ  
21



### FLESSIBILITÀ

Spazi privati e comuni possono espandersi o ridursi in base alle necessità. Sono presenti delle "Stanze Supplementari" che possono essere utilizzate ad esempio come camere per ospiti, uffici, camere per adolescenti. Offrono una soluzione flessibile per le piccole emergenze quando lo spazio dell'abitazione risulta insufficiente e in base alle necessità occasionali di ogni nucleo familiare.



### PROGETTAZIONE E GESTIONE PARTECIPATA

Progettato e costruito in collaborazione coi i residenti, il progetto promuove un alto livello di partecipazione, sia attraverso il forte senso di comunità che mediante il coinvolgimento attivo anche nel processo burocratico. È richiesta la partecipazione attiva alle attività collettive. Un esempio lo si riscontra con le cene comuni programmate ogni sera, organizzate dai residenti i quali sono incaricati a rotazione di pianificare e preparare i pasti.



### CONDIVISIONE

Gli alloggi presentano camere private e spazi di condivisione quali la sala, la cucina con sala da pranzo e uno spazio esterno che può essere una terrazza o un patio a livello del suolo.



### COLLETTIVITÀ

Vi è una "Common House" che ospita spazi collettivi quali cucina, sala da pranzo, soggiorno e terrazza al piano terra, mentre al piano superiore uno spazio per giovani, una camera per i giochi, un'area per l'assistenza all'infanzia e una biblioteca. Altri spazi collettivi si trovano tra le unità abitative e lungo le due strade coperte su cui si dispongono, come la lavanderia, laboratori e stanze supplementari. Anche gli spazi esterni sono ad uso collettivo, come il giardino e la strada pedonale. Quest'ultima è coperta consentendo la vita comunitaria anche nei mesi più freddi, diventando il "soggiorno" della comunità dato che i residenti hanno disposto arredi per renderla fruibile e piacevole a tutti.

## BedZED



Bill Dunster Architects  
2002

Sandmartin Way, Wallington SM6 7DF, UK

### ABITANTI



Famiglie



Coppie



Anziani



Anziani con assistente



Adulto con figlio

EDIFICI  
8

PIANI  
3

UNITÀ  
82



INTEGRAZIONE CASA E LAVORO



### GESTIONE PARTECIPATA

La gestione della BedZED è affidata agli stessi abitanti, instaurando un'atmosfera di vicinato e senso di comunità attraverso attività collettive.



### INTEGRAZIONE CASA E LAVORO

Il piano terra presenta ampi spazi di lavoro ad uso collettivo. Prevedendo che alcuni abitanti possano lavorare direttamente all'interno del complesso, anche nelle unità abitative sono presenti postazioni di lavoro.



### ECO-VILLAGGIO

BedZED è un progetto che punta a realizzare un "piano energetico a zero emissioni di carbonio" basato esclusivamente su energia generata in loco da fonti rinnovabili. Tra le scelte sostenibili vi sono elementi architettonici concepiti per eliminare la necessità di sistemi tradizionali di riscaldamento degli ambienti, attenzione all'orientamento per sfruttare il guadagno solare, raccolta e riuso delle acque meteorologiche, mobilità sostenibile con veicoli a gas e elettrici ...



### COLLETTIVITÀ

Nel piano terra vi sono spazi collettivi dedicati al lavoro, giardini comuni e un campo sportivo. Vengono organizzate diverse attività con l'obiettivo di favorire il senso di comunità e di vicinato come il club del giardinaggio e dell'artigianato, corsi di ginnastica e meditazione, serate mensili, mostre d'arte annuali, fiere dell'artigianato natalizie.

K. McCamant, C. Durrett, *Creating Cohousing: Building Sustainable Communities*, New Society Publishers, 2011

M. D. Haldrup, *Inspirationstur til Jystrup Savværk*, 10 agosto 2020, Almenr, <https://almenr.dk/post/en-flok-vilevere-pa-inspirationstur-til-jystrup-savvaerk> (ultima consultazione: aprile 2025)

E. Narne, S. Sfriso, *L'abitare condiviso, le residenze collettive dalle origini al cohousing*, MarsilioEditori, Venezia 2013.

*Communal living under one big roof*, Vandkunsten, <https://vandkunsten.com/en/projects/co-living-jystrup> (ultima consultazione: aprile 2025)

*BedZED*, Zed Factory Zero fossil energy developments, <https://www.zedfactory.com/bedzed> (ultima consultazione: aprile 2025)

*BEDZED: Beddington Zero Energy Development in London*, 17 gennaio 2008, Inhabitat, <https://inhabitat.com/bedzed-beddington-zero-energy-development-london/> (ultima consultazione: aprile 2025)

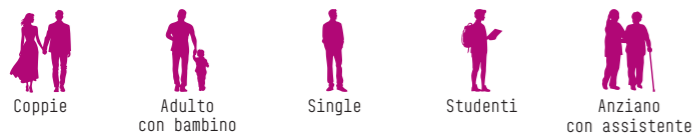
# Housing Greencity Building Plot A1



EM2N  
2017

Allmendstrasse 151/153, 8041 Zürich

### ABITANTI



EDIFICI  
**1**

PIANI  
**7**

UNITÀ  
**71**



SPAZI PUBBLICI PER IL QUARTIERE



### INTEGRAZIONE PUBBLICO-PRIVATO

Questo progetto è pensato con un piano terra pubblico permeabile dato dall'alternanza di porticati e spazi chiusi con attività commerciali a disposizione del quartiere e del complesso cittadino. Inoltre anche la terrazza al terzo piano comune può essere affittata a persone o gruppi esterni all'edificio.

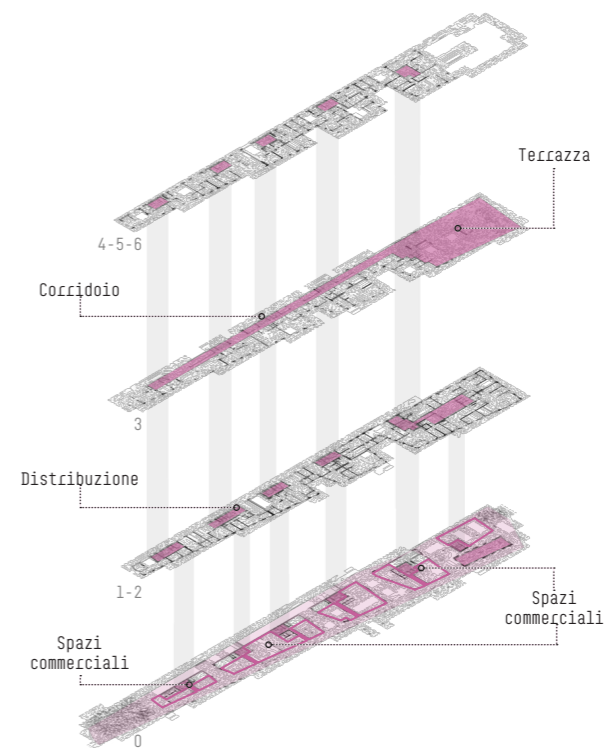


### COLLETTIVITÀ

Al terzo piano è presente un ampio corridoio comune, detto "strada nell'aria", che si articola in numerosi spazi e stanze adattabili a diversi usi e termina in uno spazio aperto situato all'estremità nord dell'edificio: una terrazza di grandi dimensioni pensata per tutti gli abitanti.

SPAZI PUBBLICI PER IL QUARTIERE

- Pubblico
- Spazi
- Servizi
- ⊗ Plus
- Collettivo



Housing Greencity, Building Plot A1 / EM2N, ArchDaily, <https://www.archdaily.com/908266/housing-greencity-building-plot-a1-em2n>, (ultima consultazione: aprile 2025)

Greencity-Manegg, Sito ufficiale Wogeno Zürich Genossenschaft, <http://wogenoli.myhostpoint.ch/haeuser/stadt-zuerich/manegg/>, (ultima consultazione: aprile 2025)

Citygarden, geho Genossenschaft Hofgarten, <https://www.geho.ch/siedlungen/stadtgarten/>, (ultima consultazione: aprile 2025)

Sito ufficiale Greencity-Genossenschaften G4, <https://greencity-genossenschaften.ch/kontakt/bautraeger/bibliography>, (ultima consultazione: aprile 2025)

## Mehr als Wohnen



Duplex Architekten  
2015

Dialogweg 6, Zürich

### ABITANTI



EDIFICI  
1

PIANI  
6

UNITÀ  
6



*Mehr als Wohnen*, Häuser A, M, s.d., sito ufficiale Duplex Architekten, <https://duplex-architekten.ch/perch/resources/puDialogweg-6-Die-Innenstadt.s.d.,Mehr-als-Wohnen>, <https://www.mehralshohnen.ch/hunziker-areal/das-quartier/dialogweg-6/>, (ultima consultazione: aprile 2025)

Sito ufficiale Mehr als Wohnen, <https://www.mehralshohnen.ch/>, (ultima consultazione: aprile 2025)

**CONDIVISIONE**

All'interno del complesso sono presenti per ogni piano dei cluster con unità private connesse tra di loro da spazi condivisi, che diventano spazi di distribuzione e luoghi per facilitare l'interazione sociale tra gli abitanti. A ogni piano sono presenti differenti spazi realizzati in base alle esigenze degli abitanti, tra questi delle ampie cucine e sale da pranzo condivise, spazi di svago e attività di dimensione ridotta dove poter guardare film, suonare, leggere, fare yoga, giocare e molto altro, soggiorni condivisi e balconi condivisi.

**COLLETTIVITÀ**

Lo spazio di distribuzione verticale diventa uno spazio collettivo-connettivo, mentre al piano terra sono presenti numerosi spazi collettivi con funzioni variabili a seconda delle necessità, oltre a una lavanderia collettiva.

*Haus A di Duplex Architekten vince il Premio Europeo di Architettura Sociale* *Baffa-Rivolta*, 19 aprile 2017, Architetti.com, <https://www.architetti.com/baffa-rivolta-2017-haus-a-duplex-architekten.html>, (ultima consultazione: aprile 2025)

*Mehr als Wohnen*, s.d., DAC - Danish Architecture Center, <https://dac.dk/en/knowledgebase/architecture/mehr-als-wohnen>, (ultima consultazione: aprile 2025)

## Kraftwerk 1 Zwicky Süd



Schneider Studer Primas Architekten  
2014

Via Francesco Brambilla, Dübendorf

### ABITANTI



EDIFICI  
6

PIANI  
7

UNITÀ  
133



*Zwicky Süd, Dübendorf: Détails*, habitat mobilité durable, <https://habitat-mobiledurable.ch/exemples/petite-ville-agglomeration/duebendorf-zwicky-sued/description-detaillee/?L-1>, (ultima consultazione: aprile 2025)

*Siedlungsprojekt Zwicky Süd* *Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1*, official Kraftwerk 1 publication, <https://www.kraftwerk.ch/assets/downloads/publikationen/siedlungen/zwickyareal/KWE784-ZwickySued03.pdf>, (ultima consultazione: aprile 2025)

SPAZI PUBBLICI PER IL QUARTIERE

**INTEGRAZIONE PUBBLICO-PRIVATO**

Sono presenti numerosi spazi commerciali ai piani inferiori e un ampio spazio esterno chiuso, simile a una piazza attrezzata, il cui accesso è permesso al pubblico, aprendo il complesso al quartiere.

**CONDIVISIONE**

Gli appartamenti con più camere sono utilizzabili da una sola famiglia o organizzabili come 4 unità private con zona giorno con cucina e servizio igienico condiviso. Altre soluzioni prevedono invece spazi condivisi più ampi con spazi per diverse attività e luoghi di incontro.

**COLLETTIVITÀ**

Sia la distribuzione orizzontale, organizzata con ballatoio e passerelle, che verticale diventa uno spazio connettivo-collettivo, in cui gli abitanti dell'intero complesso instaurano relazioni tra di loro. Ai primi piani sono inoltre presenti degli spazi collettivi per lo sport, per la lettura e per l'incontro, inoltre, ai piani superiori è presente uno spazio workshop collettivo e terrazze verdi per il gioco e la coltivazione comune per favorire attività collettive.

*Zwicky Süd*, schneider studer primas, <https://www.swiss-architects.com/de/schneider-studer-primas-zurich/project/zwicky-sud>, (ultima consultazione: aprile 2025)

*A. Poulain, Learning from Kraftwerk 1, La mutation d'un modèle communautaire idéalisé en un modèle pragmatique et concret*. Febbraio 2016, Paris Belle Ville, <https://www.paris-belleville.archi.fr/app/uploads/2019/11/Memoire-Kraftwerk-Adrien-Poullain.pdf>, (ultima consultazione: aprile 2025)

# GAP House



Archihood WxY  
2015

639-14 Bokjeong-dong, Gyeonggi-do, South Korea

### ABITANTI



EDIFICI  
**1**

PIANI  
**4**

UNITÀ  
**6**



SPAZI PUBBLICI PER IL QUARTIERE



### INTEGRAZIONE PUBBLICO-PRIVATO

Al piano terra un ampio spazio di vendita al dettaglio apre l'edificio al quartiere, dando accesso al pubblico anche a quello che è il cortile interno collettivo.



### CONDIVISIONE

All'interno di ogni appartamento, gli abitanti condividono solo gli spazi comuni come il soggiorno, la cucina, la zona pranzo, servizi igienici e una loggia.

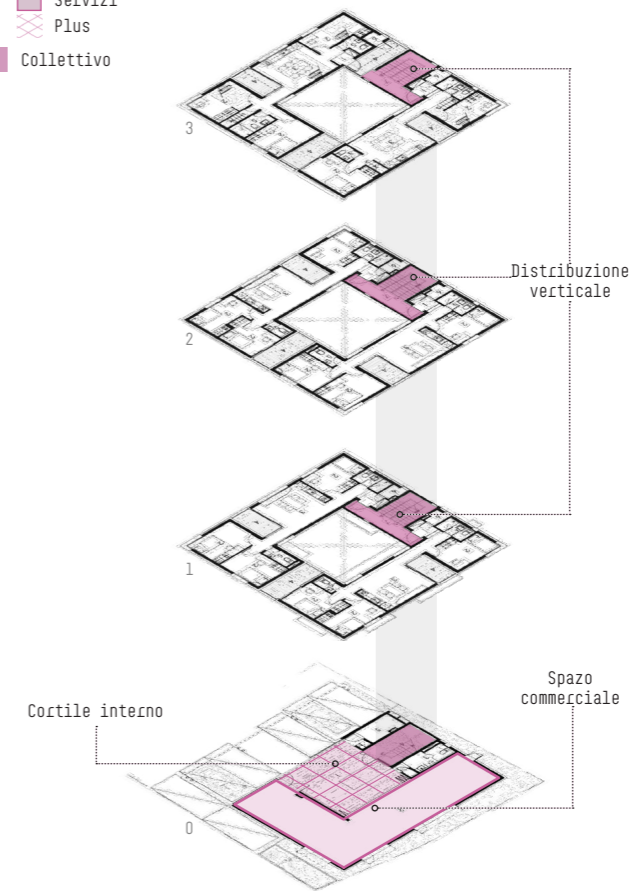


### COLLETTIVITÀ

L'intero edificio è strutturato attorno a un cortile collettivo progettato come un "vuoto" di grandi dimensioni e pensato come luogo di incontro e relazione tra gli abitanti, accessibile dal piano terra grazie a un porticato a pilotis.

SPAZI PUBBLICI PER IL QUARTIERE

- Pubblico
- Spazi
- Servizi
- ⊗ Plus
- Collettivo

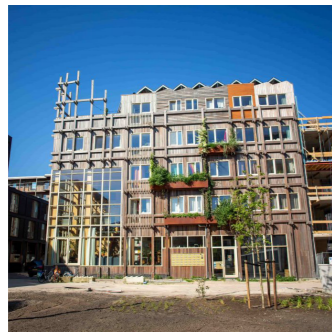


Casa Gap / Archihood WXY, Plataforma Arquitectura, <https://www.plataformaarquitectura.cl/cl/771667/casa-gap-archihod-wxy>, (ultima consultazione: aprile 2025)

Gap house, sito ufficiale Archihood WXY, <http://www.archihood.com/portfolio/gap-house/>, (ultima consultazione: aprile 2025)

Gap house, Architizer, <https://architizer.com/blog/projects/gap-house/>, (ultima consultazione: aprile 2025)

## De Warren



Natrufied Architecture  
2018-2023

Amsterdam, Olanda

### ABITANTI



Famiglie



Single



Coinquilini

EDIFICI  
1

PIANI  
5

UNITÀ  
37



### PROGETTAZIONE E GESTIONE PARTECIPATA

Il processo di progettazione e costruzione è stato portato avanti attraverso un processo partecipativo, attraverso nove workshop tematici.



### CONDIVISIONE

All'interno dell'edificio sono presenti una varietà di tipologie abitative, dalla singola stanza con servizi comuni, all'alloggio condiviso, con uno spazio giorno e cucina in condivisione tra più stanze private.



### COLLETTIVITÀ

Al piano terra una hall alta tre livelli è utilizzabile anche per eventi e assemblee, questa è affiancata da una grande scala che costituisce l'elemento di distribuzione ai vari piani, e intorno alla quale si sviluppano i vari spazi collettivi che promuovono uno stile di vita improntato alla socialità e alla condivisione di servizi e oneri quotidiani. Ogni livello presenta una cucina comune.

## Porto Fluviale Rec House



ABDR Architetti Associati  
2003-2025

Ostiense, Roma, Italia

### ABITANTI



Famiglie



Ex-senatetto



Rifugiati



Giovani

EDIFICI  
2

PIANI  
3

UNITÀ  
50



### FLESSIBILITÀ

Gli spazi di soggiorno e delle camere sono separati da un sistema di porte e pannelli scorrevoli che consentono una grande flessibilità, permettendo agli alloggi di avere spazi aperti e continui.



### GESTIONE PARTECIPATA

Grazie a una gestione partecipata, Porto Fluviale Rec House diventerà un modello di coabitazione sostenibile e inclusiva, preservando la continuità storica dell'occupazione.



### INTEGRAZIONE PUBBLICO-PRIVATO

Sono presenti servizi di vario genere aperti al quartiere. Il cortile è utilizzabile per un mercato a km 0, è presente uno sportello anti-violenza, una ludoteca, un centro anziani, un'aula studio aperta h24, una biblioteca, spazi per l'artigianato (pelletteria, oreficeria, sartoria), per le associazioni, per l'allenamento circense e la danza, una sala da tè e un centro di mobilità sostenibile.



### COLLETTIVITÀ

Gli alloggi distribuiti lungo corridoio comune interno che percorre tutta la lunghezza dell'edificio. Oltre alle cucine nelle unità private, sono presenti cucine comuni al piano primo e secondo e un giardino fotovoltaico sulla terrazza comune in copertura.

SPAZI PUBBLICI PER IL QUARTIERE

De Warren, Uah! Polimi, <https://www.uah.polimi.it/progetto/de-warren/>, (ultima consultazione: aprile 2025)

Wooncoöperatie De Warren, sito ufficiale Natrufied, <https://www.natrufied.nl/portfolio/de-warren/>, (ultima consultazione: aprile 2025)

De Warren, sito ufficiale Wooncoöperatie De Warren, <https://dewarren.co/>, (ultima consultazione: aprile 2025)

Porto Fluviale Rec House, Uah! Polimi, <https://www.uah.polimi.it/progetto/porto-fluviale-rec-house/>, (ultima consultazione: aprile 2025)

PINQuA Porto Fluviale Rec House, Roma si trasforma, <https://www.romasitransforma.it/intervento/inclusione/pinqua-porto-fluviale-rec-house/>, (ultima consultazione: aprile 2025)

# Bellevue di Monaco



Hirner und Riehl Architekten und Stadtplaner BDA 2016-2018

Monaco, Germania

### ABITANTI



Famiglie



Rifugiati



Giovani

### EDIFICI

3

### PIANI

6

### UNITÀ

13



### INTEGRAZIONE PUBBLICO-PRIVATO

Al piano terra è presente, oltre ad un ampio spazio esterno pubblico, un caffè/bar e spazi conferenze accessibili da parte degli abitanti del quartiere. È presente un campo sportivo in copertura, anch'esso accessibile al pubblico previa prenotazione.



### INTEGRAZIONE CASA-LAVORO

All'interno dell'edificio sono stati pensati diversi laboratori e workshop, tra cui: una sartoria dove alcuni degli abitanti lavorano e i cui prodotti sono venduti in un negozio dedicato e un'officina per biciclette, gestita da un'associazione che collabora con i rifugiati, riparando biciclette abbandonate.



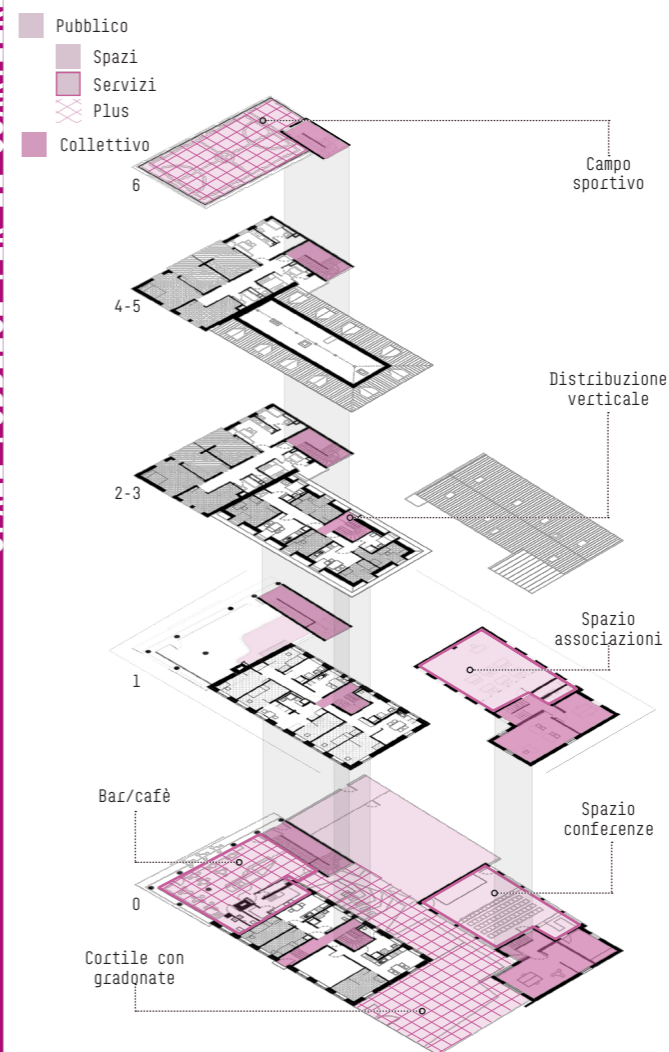
### CONDIVISIONE

Gli alloggi sono condivisi da 4 persone ciascuno con stanze singole con superficie strettamente necessaria, con cucina e due bagni in condivisione.



### COLLETTIVITÀ

Ai vari piani sono presenti spazi collettivi di diverso uso.

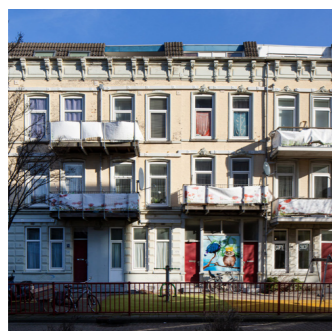


Bellevue di Monaco, Uah! Polimi, <https://www.uah.polimi.it/progetto/bellevue-di-monaco/>, (ultima consultazione: aprile 2025)

Bellevue di Monaco, sito ufficiale cooperativa Bellevue di Monaco, <https://bellevuedimonaco.de/>, (ultima consultazione: aprile 2025)

Bellevue di Monaco Monaco di Baviera, sito ufficiale Hirner und Riehl Architekten, <https://hirnerundriehl.de/project/bellevue-di-monaco/>, (ultima consultazione: aprile 2025)

## Pension Almonde



Ana Džokić and Marc Neelen  
2019-2021

Almondestraat, 141-247,

### ABITANTI



### EDIFICI

1

### PIANI

4

### UNITÀ

38



### PROGETTAZIONE E GESTIONE PARTECIPATA

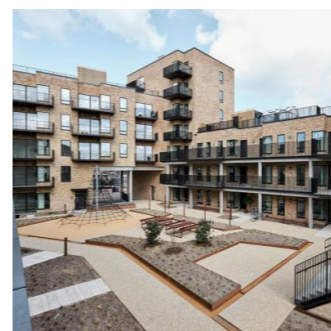
Molte delle attività presenti all'interno dell'edificio sono nate da iniziative comunitarie locali spontanee, pensate e iniziate dagli abitanti stessi che si sono messi in gioco per offrire servizi e attività.



### COLLETTIVITÀ

Dei 52 appartamenti esistenti, 38 diventano abitazioni temporanee mentre 14 diventano comunitari in quanto ospitano spazi dedicati a incontri, lavoro, attività sociali e culturali per l'intera comunità e in alcuni casi accessibili anche da parte degli abitanti del quartiere.

## Broen



Vandkunsten Architects  
2020

Køge Kyst, Southern Harbour, Køge, Danimarca

### ABITANTI



### EDIFICI

2

### PIANI

2-3

### UNITÀ

28



### COLLETTIVITÀ

Il progetto prevede numerosi spazi condivisi all'interno del complesso, come sale comuni, ambienti multifunzionali, aree verdi e cortili, una terrazza panoramica con serra, camere ospiti, laboratorio e lavanderia, concepiti per favorire l'interazione tra gli abitanti e la creazione di legami sociali.

ADATTO AGLI ANZIANI

A. Džokic and M. Neelen, *Training for an (un)common future*, intervento presentato a UAH! Unconventional Affordable Housing! International Seminar, 01 Aprile 2025, AUIC Politecnico di Milano

L. Botha, B. Earl, Y. Fris, C. Harmssen, D. Koenders, M. Neelen, M. Smets, P. Vollaard, *Pension Almonde – The New Normal*, DE STOKER, nr 05, giugno 2020

Sito ufficiale Pension Almonde, <https://www.pension-almonde.nl/>, (ultima consultazione: aprile 2025)

A. Džokic, S. Hengeveld, D. Koenders, M. Neelen, K. Popovic, P. Vollaard, *Vaarwel Pension Almonde welkom Vlaardinger Meent*, Stad in de Maak, <https://www.stadindemaak.nl/vaarwel-pension-almonde-welkom-vlaardinger-meent/>, (ultima consultazione: aprile 2025)

E. Fassina, *Affordability through sharing*, intervento presentato a UAH! Unconventional Affordable Housing! International Seminar, 01 Aprile 2025, AUIC Politecnico di Milano

*Skibet and Broen Senior Co-Living + value prospect - Living together*, sito ufficiale Vandkunsten architects, <https://vandkunsten.com/en/projects/skibet-og-broen>, (ultima consultazione: aprile 2025)

*Broen*, sito ufficiale PensionDanmark, <https://ejendom.pension.dk/koge-kyst-broen/>, (ultima consultazione: aprile 2025)

*Fælles om hverdagen*, sito ufficiale PensionDanmark, <https://ejendom.pension.dk/koge-kyst-broen/fallesskab/>, (ultima consultazione: aprile 2025)

SPAZI PUBBLICI PER IL QUARTIERE

## No-Profit Apartments Cesta v Gorice



Bevk Perović Architects  
2007

SSMOL, Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana,  
Slovenia

### ABITANTI



Famiglie



Coppie



Rifugiati



Single

### EDIFICI

4

### PIANI

2

### UNITÀ

120



### INTEGRAZIONE PUBBLICO-PRIVATO

La forma a S degli edifici racchiude due cortili interni accessibili al pubblico, con caratteristiche contrastanti ma complementari. Il cortile più stretto, pavimentato e con aree gioco per bambini, ha un'atmosfera più "urbana", mentre quello più ampio ha un'atmosfera di giardino privato, con frutteto che lo rende "rurale".

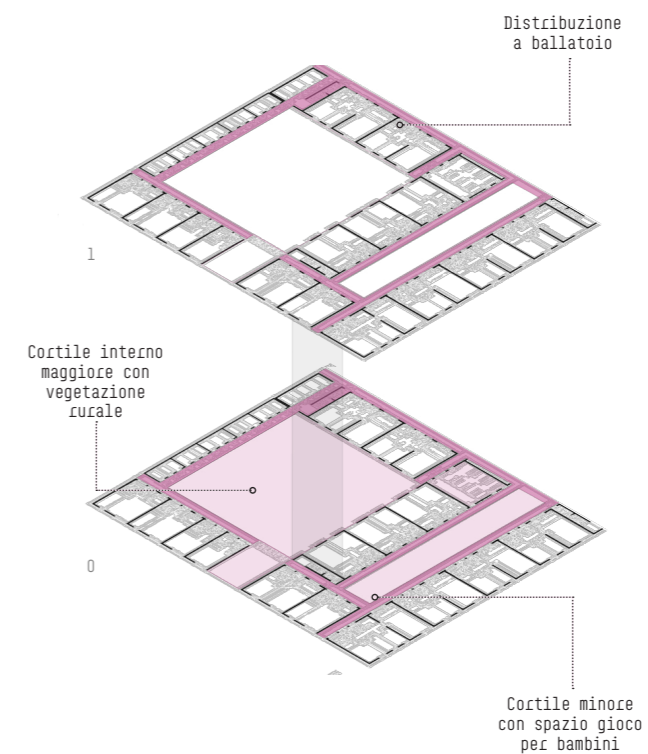


### COLLETTIVITÀ

All'interno del progetto sono stati previsti spazi collettivi per favorire l'interazione sociale tra i residenti e migliorare la qualità della vita all'interno del complesso abitativo. Tra questi il camminamento esterno, pensato per accedere agli appartamenti, diventa una zona collettiva di incontro tra gli abitanti.

SPAZI PUBBLICI PER IL QUARTIERE

- Pubblico
- Spazi
- Servizi
- ⊗ Plus
- Collettivo



Wustenrot Stiftung (a cura di), *Ground Floor interface*, Jovis Verlag GmbH, Berlino, 2014

*non-profit housing cesta v gorice*, sito ufficiale Bevk Perović Architects, <https://bevkperovic.com/project/non-profit-housing-cesta-v-gorice/>, (ultima consultazione: aprile 2025)

ADATTO AGLI ANZIANI

## Herfra til Evigheden ("Højen")



Vandkunsten Architects  
2010

4000 Roskilde, Denmark

ABITANTI



EDIFICI  
27

PIANI  
1

UNITÀ  
26



### PROGETTAZIONE E GESTIONE PARTECIPATA

Sin dal primo momento i residenti sono stati protagonisti. Hanno affidato a Vandkunsten il progetto del complesso, vi è stato un dialogo continuo fra le due parti, investendo anche nella fase di costruzione. Residenti sono attivamente coinvolti in diversi comitati e consigli che si occupano di temi che vanno dalla gestione e manutenzione, alle attività sociali.



### INTEGRAZIONE CASA E LAVORO

Nella casa comune vi è uno spazio per la lavorazione del legno, in cui i residenti possono recarsi e svolgere attività artigianali.



### COLLETTIVITÀ

Vi è una casa comune occupa una posizione centrale nella configurazione complessiva del masterplan. La casa comune comprende una cucina condivisa, uno spazio per la lavorazione del legno, sale riunioni, una biblioteca, una palestra, una suite per gli ospiti e una lavanderia condivisa.

## Tunet Trekroneer



Vandkunsten Architects  
2018

Tunet 1-9, 4000 Roskilde, Danimarca

ABITANTI



EDIFICI  
9

PIANI  
2

UNITÀ  
62



### GESTIONE PARTECIPATA

Gli abitanti sono coinvolti attivamente nella gestione e manutenzione degli spazi comuni e delle abitazioni, promuovendo un senso di responsabilità condivisa e di appartenenza.



### COLLETTIVITÀ

Il complesso include diversi servizi e spazi collettivi pensati per favorire la socializzazione, tra questi vi sono diverse aree comuni come una serra per la coltivazione di piante e ortaggi, una casa comune dedicato agli incontri, attività sociali e comunitarie tra gli abitanti e un cortile verde dove è possibile coltivare orti e socializzare.

E. Fassina, *Affordability through sharing*, intervento presentato a UAH! Unconventional Affordable Housing! International Seminar, 01 Aprile 2025, AUIC Politecnico di Milano

Tours: *Herfra til Evigheden & Egebakken*, 14 settembre 2018, WordPress, <https://housingourmatureelders.wordpress.com/2018/09/14/tours-herfra-til-evigheden-egebakken/> (ultima consultazione: aprile 2025)

S. L. Nesheim, *De drømte et ollekolle op af jorden: "Vi er nogle gamle socialister, der har realiseret vores drøm"*, 17 luglio 2022, TV 2 Kosmopol, <https://www.tv2kosmopol.dk/roskilde/de-droemte-et-ollekolle-op-af-jorden-vi-er-nogle-gamle-socialister-der-har-realiseret-vores-droem> (ultima consultazione: aprile 2025)

E. Fassina, *Affordability through sharing*, intervento presentato a UAH! Unconventional Affordable Housing! International Seminar, 01 Aprile 2025, AUIC Politecnico di Milano

*Diversify Now! Alternative housing forms Vandkunsten Architects - Diversity and more community*, please, sito ufficiale Vandkunsten Architects, <https://vandkunsten.com/en/projects/community-cohousing-diversify>, (ultima consultazione: aprile 2025)

*Tunet*, sito ufficiale Roskilde Nord Boligselskab, <https://roskilde-nord.dk/afdelinger/tunet>, (ultima consultazione: aprile 2025)

*Rammer for integration*, sito ufficiale Vandkunsten Architects, <https://vandkunsten.com/projects/trekroneer-ungdoms-og-flygtningeboliger>, (ultima consultazione: aprile 2025)

# Urban Housing and Crèche



Sergison Bates architects, Jean Paul Jaccaud architectes, 2011

Rue Jean-Jacques Rousseau 6, 1201, Geneva

## ABITANTI



EDIFICI  
**1**

PIANI  
**6**

UNITÀ  
**17**



SPAZI PUBBLICI PER IL QUARTIERE



### INTEGRAZIONE PUBBLICO-PRIVATO

L'edificio ospita un asilo nido per 80 bambini al piano terra, aperto anche ai residenti nel quartiere. Inoltre, l'accesso avviene tramite un vicolo che conduce a un cortile aperto pubblico, con una galleria che funge da soglia semi-privata tra gli appartamenti. Il cortile posteriore ha inoltre uno spazio gioco ombreggiato e sicuro per i bambini.

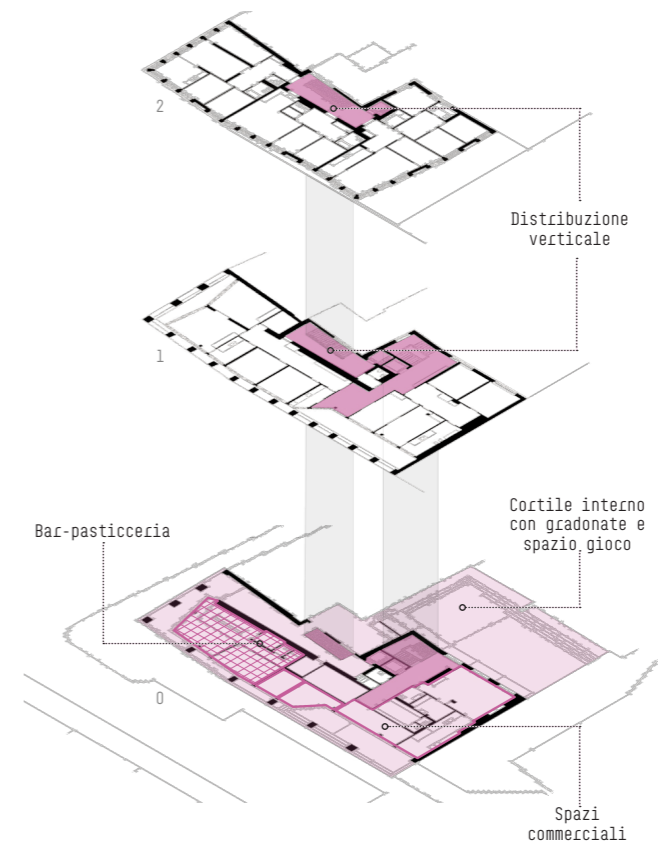


### COLLETTIVITÀ

Al secondo piano è presente una veranda collettiva aperta su un lato e l'accesso agli appartamenti avviene tramite ballatoio esterno che fornisce un'occasione di incontro e collettività tra gli appartamenti.

SPAZI PUBBLICI PER IL QUARTIERE

- Pubblico
- Spazi
- Servizi
- ⊗ Plus
- Collettivo

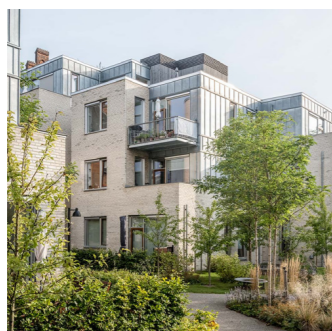


Wustenrot Stiftung (a cura di), *Ground Floor interface*, Jovis Verlag GmbH, Berlino, 2014

*Rue du Cendrier housing and crèche*, sito ufficiale Sergison Bates architects, <https://sergisonbates.com/en/projects/inner-city-housing>, (ultima consultazione: aprile 2025)

ADATTO AGLI ANZIANI

## Diakonissestiftelsen



Vandkunsten Architects  
2018

Diakonissestiftelsen, Peter Bangs Vej 1, 2000 Frederiksberg, Danimarca

ABITANTI



Anziani



Coppie di anziani

EDIFICI  
6

PIANI  
2-4

UNITÀ  
47



COLLETTIVITÀ

Il complesso ospita tetti verdi con orti rialzati e serre per favorire l'interazione sociale, oltre a servizi condivisi come sala polivalente, caffetterie, lavanderie, servizi sanitari, alloggi per ospiti e una cucina comune nell'edificio adiacente della fondazione.

## Vlaardingen Commons



Ana Džokić and Marc Neelen  
2021-2024

Cornelis Houtmanstraat e Nieuwe Kerkstraat, Oostwijk, Vlaardingen, Paesi Bassi

ABITANTI



Famiglie



Coppie



Single



Rifugiati



Coinquilini

EDIFICI  
70

PIANI  
2-3

UNITÀ  
70



PROGETTAZIONE E GESTIONE PARTECIPATA

Il progetto promuove il coinvolgimento attivo degli abitanti del quartiere per creare una comunità autogestita e sociocratica, basata su una gestione non gerarchica e sulla partecipazione di tutti alle decisioni, alla manutenzione e gestione degli spazi comuni e a progetti comunitari



COLLETTIVITÀ

Gli spazi comuni sono distribuiti nei giardini tra le case e in alcune abitazioni adibite a funzioni collettive, queste includono un cortile verde con orto e serra, una sauna, una officina condivisa con attrezzi, una lavanderia comune, un guardaroba di scambio, una cucina e due soggiorni comuni. Inoltre, è stata allestita una "locanda" con cucina condivisa e camere per soggiorni brevi, anche se quest'ultima funzione non è ancora stata attivata.

E. Fassina, *Affordability through sharing*, intervento presentato a UAH! Unconventional Affordable Housing! International Seminar, 01 Aprile 2025, AUIC Politecnico di Milan

Seniorbolig, sito ufficiale Diakonissestiftelsen, <https://www.diakonissestiftelsen.dk/lejemaal/boligudlejning/seniorbolig/>, (ultima consultazione: aprile 2025)

*Diakonissestiftelsen - Masterplan and housing for seniors - Modern living in Diakonissestiftelsen*, sito ufficiale Vandkunsten architects, <https://vandkunsten.com/en/projects/seniorfaelleskab-diaconissestiftelsen>, (ultima consultazione: aprile 2025)

A. Džokic and M. Neelen, *Training for an (un)common future*, intervento presentato a UAH! Unconventional Affordable Housing! International Seminar, 01 Aprile 2025, AUIC Politecnico di Milano

Vlaardinger Meent, *een jaar later*, 16 settembre 2022, Stad in de Maak, <https://www.stadindemaak.nl/?s=Vlaardingen+Commons>, (ultima consultazione: aprile 2025)

*Vlaardingen Commons one year after*, 16 settembre 2022, Stad in de Maak, <https://www.stadindemaak.nl/vlaardingen-commons-one-year-after/>, (ultima consultazione: aprile 2025)

*Dé plek voor een alternatieve samenlevingsvorm*, sito ufficiale Vlaardinger Commons, <https://vlaardingen-commons.nl/>, (ultima consultazione: aprile 2025)

# Charlottehaven



Lundgaard & Tranberg Architects, Henrik Jørgensen e SLA - 2004

Strandboulevarden 76-88, Copenhagen, Danimarca

### ABITANTI



Famiglie



Coppie



Disabili



Anziani autonomi

### EDIFICI

2

### PIANI

1-8

### UNITÀ

215



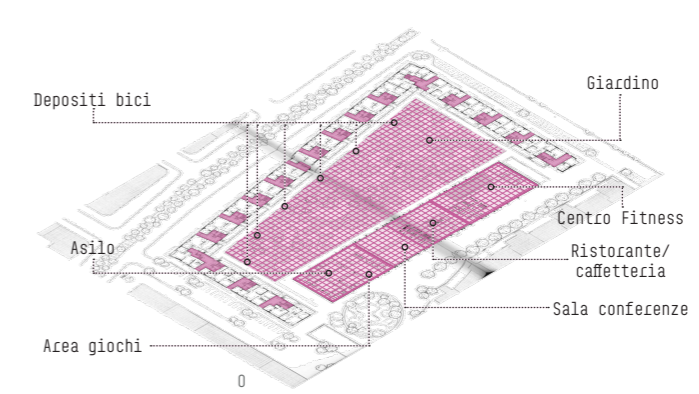
SPAZI PUBBLICI PER IL QUARTIERE



### INTEGRAZIONE PUBBLICO-PRIVATO

Il progetto ha contribuito a creare un quartiere più vivace dal punto di vista sociale e commerciale nel quartiere Østerbro di Copenhagen. Il progetto favorisce la coesistenza di esigenze private e pubbliche e si basa sull'ideale di servizi condivisi nella vita quotidiana. Il blocco delle abitazioni racchiude al suo interno un grande giardino che con ampi ingressi si collega al quartiere, sottolineando il suo carattere pubblico. L'ampio giardino è stato progettato come un parco con la presenza di sedute, deposito delle biciclette e spazio per il gioco. Un edificio mono-piano presenta tutte le funzioni pubbliche, usufruibili sia dai residenti che dal quartiere. In esso vi sono sale conferenze, un ristorante/caffetteria, una palestra con piscina e un asilo.

- Pubblico
- Spazi
- Servizi
- ⊕ Plus
- Collettivo



SPAZI PUBBLICI PER IL QUARTIERE

Wustenrot Stiftung (a cura di), *Ground Floor interface*, Jovis Verlag GmbH, Berlino, 2014

*Charlottehaven Apartments*, Lundgaard & Tranberg Arkitekter, <https://www.ltkarkitekter.dk/charlottehaven-en> (ultima consultazione: aprile 2025)

*Charlottehaven*, <https://charlottehaven.com/dk/en/about/> (ultima consultazione: aprile 2025)

K. Kiser, *Charlottehaven Hotel*, Danish Architecture Center, <https://dac.dk/en/knowledgebase/architecture/charlottehaven-hotel/> (ultima consultazione: aprile 2025)

## Zelterstraße 5



**zanderroth architekten**  
2010

Zelterstraße 5, 10439 Berlino, Germania

### ABITANTI



EDIFICI  
**1**

PIANI  
**5**

UNITÀ  
**45**



### PROGETTAZIONE, COSTRUZIONE E GESTIONE PARTECIPATA

I residenti hanno partecipato attivamente alla realizzazione dell'edificio, sviluppato come una Baugruppe (gruppo di costruttori), un modello di sviluppo immobiliare cooperativo tipico in Germania, dove i soci hanno collaborato alla parte decisionale e progettuale del complesso. Inoltre, gli abitanti contribuiscono alla gestione degli spazi collettivi.



### COLLETTIVITÀ

L'edificio presenta numerosi spazi collettivi utilizzabili dai residenti del complesso, tra questi vi è un cortile con giardino piantumato posto al di sopra del parcheggio interrato, una terrazza panoramica dotata di cucina estiva collettiva. Inoltre, è presente una sauna collettiva e 4 appartamenti per gli ospiti.

## Das Magazin



**Baisch + Fritz Freie Architekten**  
2002

Gölzstraße, 72072 Tübingen, Germania

### ABITANTI



EDIFICI  
**1**

PIANI  
**4**

UNITÀ  
**7**



### PROGETTAZIONE E GESTIONE PARTECIPATA

I futuri abitanti hanno partecipato attivamente alla progettazione, dimostrando come il coinvolgimento diretto degli abitanti possa portare a soluzioni abitative più accessibili, funzionali e socialmente integrate.



### INTEGRAZIONE PUBBLICO-PRIVATO

Il piano terra è ad uso commerciale accessibile da parte degli abitanti del quartiere, qui si trova un atelier d'artista, alcuni uffici e negozi, inoltre all'interno del complesso è presente un asilo nido integrato, di quattro piani, il quale dispone di un cortile interno, collettivo.



### COLLETTIVITÀ

Il cortile interno, è circondato da aree esterne private adiacenti agli appartamenti, e al centro si trova un'ampia area aperta ellittica che crea un giardino collettivo. Verso il cortile, gli atelier presentano una terrazza comune lungo la facciata. Inoltre gli abitanti hanno a disposizione due terrazze sul tetto, che diventano luogo di incontro e relazione.

SPAZI PUBBLICI PER IL QUARTIERE

Wustenrot Stiftung (a cura di), *Ground Floor interface*, Jovis Verlag GmbH, Berlino, 2014

R. Christian, *BIGyard ze5 - Fantasia tipologica sulla parete nord*, 28 settembre 2011, <https://www.german-architects.com/de/architecture-news/building-of-the-week/typologische-fantasia-an-der-nordwand>, (ultima consultazione: aprile 2025)

Urban BIG YARD: *Co-Housing Development by Zanderroth Architekten*, 16 maggio 2017, Archipreneur, <https://archipreneur.com/urban-bigyard-co-housing-development-zanderroth-architekten/>, (ultima consultazione: aprile 2025)

ze05, sito zanderroth architekten, <https://www.zanderroth.de/en/projekte/ze05/1789>, (ultima consultazione: aprile 2025)

Wustenrot Stiftung (a cura di), *Ground Floor interface*, Jovis Verlag GmbH, Berlino, 2014

*Magazin*, sito ufficiale Baisch + Fritz Freie Architekten, <https://www.baisch-fritz.de/b-f-test-projekte/umbau-und-erweiterung-best-haferschuppen>, (ultima consultazione: aprile 2025)

*Umbau und Sanierung Magazingebäude*, BDA Bund Deutscher Architekten, <https://archiv.xn--hugo-hring-preis-0nb.de/preistraeger/object/1115>, (ultima consultazione: aprile 2025)

# Oderberger Strasse 56



BARarchitekten  
2009

Oderberger Strasse 56, Berlino, Germania

ABITANTI



EDIFICI  
1

PIANI  
10

UNITÀ  
9



FLESSIBILITÀ

Le unità residenziali presentano un concept ibrido che permette un certo grado di flessibilità, rendendo le unità piccole unibili tra di loro o divisibili così da potersi adattare alle diverse fasi della vita e consente ai proprietari di reagire a cambiamenti finanziari.



INTEGRAZIONE PUBBLICO-PRIVATO

L'edificio presenta un piano terra permeabile con un caffè e un negozio accessibile al pubblico e uno "spazio sperimentale" no-profit, apribile completamente lungo la strada, che può ospitare eventi e mostre.



INTEGRAZIONE CASA-LAVORO

È presente nel piano interrato una sala musica e ai piani superiori degli atelier e studi, inoltre alcuni appartamenti prevedono dei soppalchi o degli spazi con delle scrivanie e uffici in casa, oltre che dare la possibilità di essere interamente trasformati in ufficio/studio.



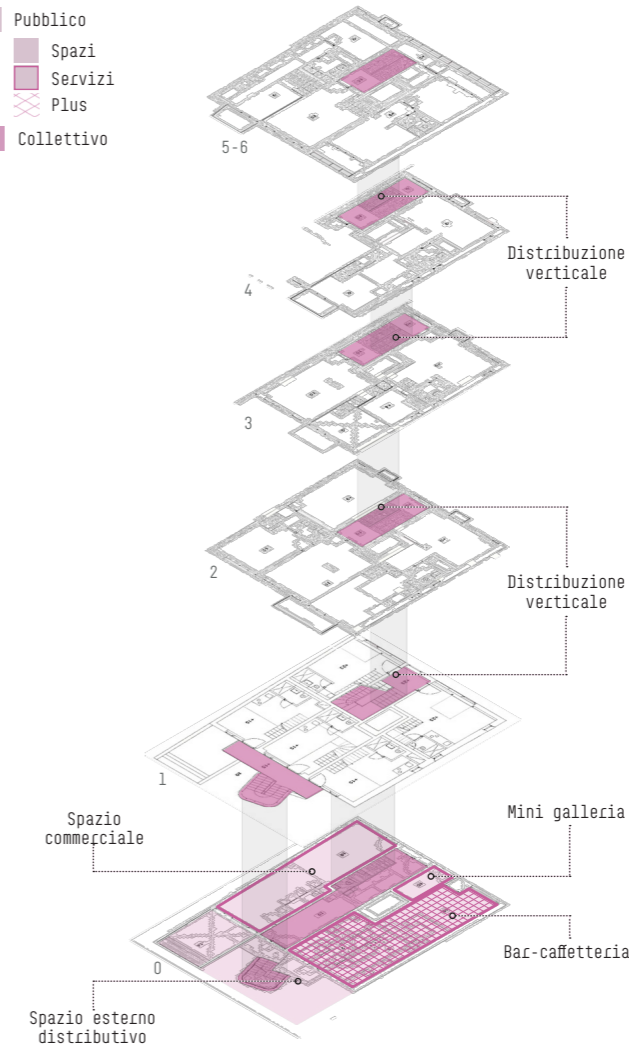
CONDIVISIONE

Uno degli appartamenti presenti è un appartamento condiviso che presenta unità private con spazio giorno con cucina e soggiorno in condivisione.



COLLETTIVITÀ

Sono presenti diversi spazi collettivi come un giardino pensile comune, una camera per gli ospiti e un piccolo cortile in cui gli abitanti dell'edificio possono incontrarsi e organizzare attività comunitarie.



Wustenrot Stiftung (a cura di), *Ground Floor interface*, Jovis Verlag GmbH, Berlino, 2014

*Oderberger Str. 56*, sito ufficiale BARarchitekten - base for architecture and research, <http://www.bararchitekten.de/projects/oderberger.html>, (ultima consultazione: aprile 2025)

K. Doris, *Slow architecture*, *Bauwelt* 42, 5 novembre 2010

Michael Matuschka, BARarchitekten, *Webforum Bauzentrum München*, 2022, <https://flexible-grundrisse.de/wp-content/uploads/2023/07/m4-2022-05matuschkabararchitekten.pdf>, (ultima consultazione: aprile 2025)

## Miss Sargfabrik



**BKK-3 Architects  
2000**

Goldschlagstraße 14 /Matznergasse, district of Penzing,  
1140 Wien, Austria

### ABITANTI



Famiglie



Coppie



Disabili



Anziani  
con assistente

### EDIFICI

1

### PIANI

7

### UNITÀ

39



### FLESSIBILITÀ

I moduli base delle unità abitative sono compatti monolocali a split-level, addizionabili orizzontalmente e facilmente separabili, questi contengono i servizi igienici, almeno una mini-cucina, uno spazio alto due piani e un balcone che dà sui cortili verdi.



### PROGETTAZIONE E GESTIONE PARTECIPATA

Gli abitanti sono membri dell'associazione che gestisce collettivamente la proprietà, con assemblee regolari e un consiglio volontario supportato da una gestione professionale.



### COLLETTIVITÀ

All'interno sono presenti diversi spazi comuni per favorire l'interazione sociale come zone di incontro a gradonate, un cortile interno e ampi spazi distributivi che diventano occasione di socialità.

## Kabelwerk



**Architektengruppe Kabelwerk  
1996-2007**

Kabelwerk Bautrager GmbH, 1120, Vienna

### ABITANTI



Famiglie



Coppie



Coinquilini



Anziani  
autosufficienti

### EDIFICI

2

### PIANI

4-10

### UNITÀ

250



### INTEGRAZIONE PUBBLICO-PRIVATO

Gli spazi esterni e verdi sono a disposizione del quartiere, inoltre al piano terra sono presenti spazi commerciali e aree pubbliche e servizi, per favorire la vita di quartiere e la socialità.



### COLLETTIVITÀ

Il piano terra è interrato nel pendio del terreno lungo l'asse trasversale e ospita un ampio spazio che svolge funzioni semi-pubbliche. Qui sono presenti sale collettive polifunzionali per riunioni informali di comunità, spazi dedicati ai bambini, cucine comuni e sale da pranzo collettive, lavanderie comuni e laboratori (ad esempio falegnameria, ceramica, fotografia), terrazze e cortili comuni.

SPAZI PUBBLICI PER IL QUARTIERE

Wustenrot Stiftung (a cura di), *Ground Floor interface*, Jovis Verlag GmbH, Berlino, 2014

P. van der Putt, O. Klijn, *Miss Sargfabrik Wenen/Vienna*, DASH | Delft Architectural Studies on Housing, <https://journals.open.tudelft.nl/dash/article/view/4848>, (ultima consultazione: aprile 2025)

*Housing Miss Sargfabrik*, sito ufficiale BKK-3, <http://www.bkk-3.com/portfolio-item/sargfabrik-community-housing/>, (ultima consultazione: aprile 2025)

*Raum für Wohnen*, sito ufficiale Sargfabrik, <https://sargfabrik.at/wohnen/die-sargfabrik>, (ultima consultazione: aprile 2025)

Wustenrot Stiftung (a cura di), *Ground Floor interface*, Jovis Verlag GmbH, Berlino, 2014

sito ufficiale Kabelwerk Sviluppatore immobiliare GmbH, <https://www.kabelwerk.at/>, (ultima consultazione: aprile 2025)

# Koffiefabriek



Olaf Gipser Architects  
2022

Hamerstraat 3, 1021, Amsterdam, Paesi Bassi

### ABITANTI



EDIFICI  
**1**

PIANI  
**5-6**

UNITÀ  
**70**



SPAZI PUBBLICI PER IL QUARTIERE



### INTEGRAZIONE PUBBLICO-PRIVATO

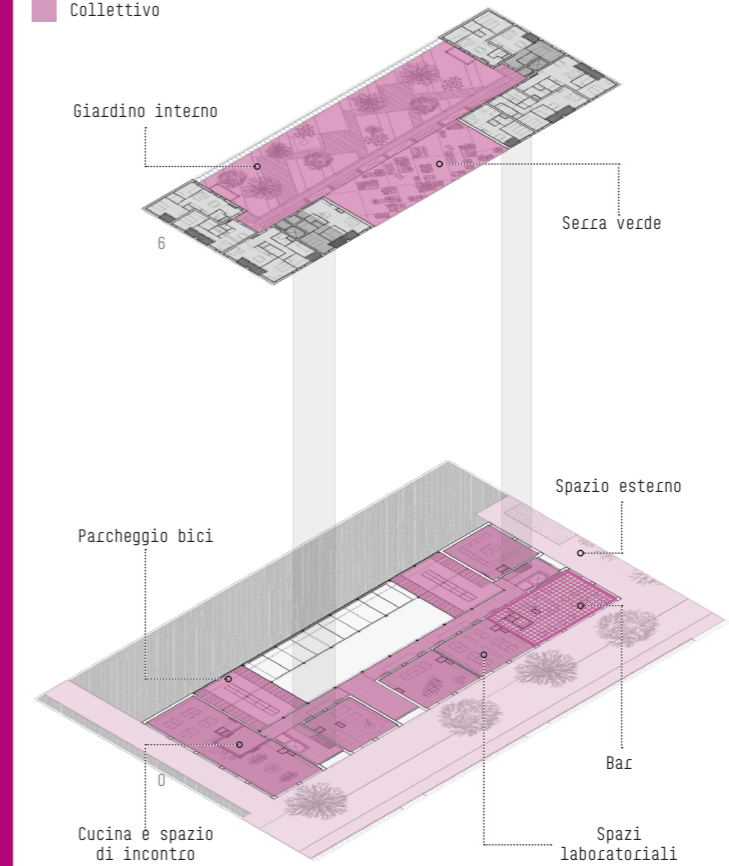
Al piano terra sono previsti un caffè e studi artigianali aperti verso il lungofiume, che fungono da luoghi di incontro e socialità per i residenti e per il quartiere.



### COLLETTIVITÀ

Il piano terra ha ampi ingressi, di cui fa parte anche il parcheggio per biciclette illuminato dalla luce naturale. Inoltre sono presenti altri spazi collettivi come il giardino comune, le ampie gallerie che garantiscono privacy e stimolano gli incontri, la serra, la sala polivalente comune gestita dal caffè con aree per l'agricoltura urbana, la cucina e la sala da pranzo comuni, il co-working, un'officina per la riparazione e la condivisione di oggetti e altre attività di convivenza.

- Pubblico
- Spazi
- Servizi
- ⊗ Plus
- Collettivo



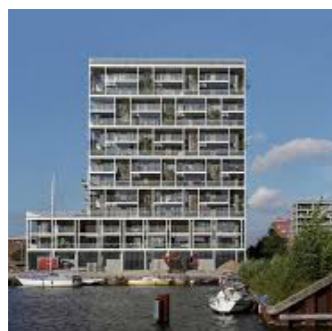
SPAZI PUBBLICI PER IL QUARTIERE

O. Gipser, *Cells and Halls. Housing and the Critique of Everyday Life*, intervento presentato a UAH! Unconventional Affordable Housing! International Seminar, 01 Aprile 2025, AUIC School Politecnico di Milano

Lister Buildings, Portfolio progetto Koffiefabriek, <https://www.listerbuildings.com/en/portfolio/fitz-koffiefabriek-amsterdam/> (ultima consultazione: aprile 2025)

Koffiefabriek, Sito Olaf Gipser Architects <https://olafgipser.com/projects/koffiefabriek/> (ultima consultazione: aprile 2025)

## Stories



Olaf Gipser Architects  
2016-2021

Buiksloterham 20A, 1031 Amsterdam, Paesi Bassi

### ABITANTI



### EDIFICI

1

### PIANI

3

### UNITÀ

29



### PROGETTAZIONE E GESTIONE PARTECIPATA

La proposta progettuale finale è il risultato di una stretta collaborazione tra l'architetto, l'appaltatore, i consulenti e i suoi futuri residenti, che hanno partecipato attivamente per rendere il progetto adatto alle loro esigenze. Il progetto ha, quindi, optato per un processo decisionale democratico dal basso e il coinvolgimento della comunità.



### INTEGRAZIONE PUBBLICO-PRIVATO

All'interno del complesso ci sono sei differenti spazi commerciali aperti al quartiere, posti al piano terra. Tra questi vi è un caffè che diventa occasione di incontro tra gli abitanti del complesso e gli abitanti del quartiere.



### INTEGRAZIONE CASA E LAVORO

Molti appartamenti facilitano la combinazione tra vita e lavoro, sono, infatti, previste unità abitative con stanze dotate di ingressi dedicati che possono funzionare come uffici domestici o essere affittate separatamente, a seconda delle necessità dell'abitante.



### COLLETTIVITÀ

All'interno dell'edificio sono stati pensati diversi spazi comuni come una cucina condivisa, una palestra, una sauna, un caffè comunitario con programmazione socio-culturale e un orto urbano sul tetto collegato a spazi interni multifunzionali, così da favorire il senso di comunità.

## Harkko Housing



ILO arkkitehdit  
2019

Saaristolaivastonkatu 2, Helsinki, Finlandia

### ABITANTI



### EDIFICI

2

### PIANI

3-6

### UNITÀ

53



### FLESSIBILITÀ

Il progetto offre appartamenti grezzi che permettono flessibilità e adattabilità nel tempo, grazie alla possibilità per i residenti di modificare gli spazi in base ai cambiamenti delle loro esigenze familiari, compresa la possibilità di aggiungere sopralci per aumentare lo spazio abitabile.



### PROGETTAZIONE E COSTRUZIONE PARTECIPATA

L'edificio viene consegnato ai residenti in tempi brevi così da permettere loro di avviare rapidamente i propri interventi di auto-costruzione, i quali, per loro natura, non saranno mai definitivi ma si evolveranno nel tempo, adattandosi alle esigenze che cambiano nel corso della vita.



### COLLETTIVITÀ

L'edificio presenta una piazza d'ingresso tra i due volumi e cortile collettivo attrezzato, con spazi gioco per i bambini e aree verdi di incontro.

O. Gipser, *Cells and Halls. Housing and the Critique of Everyday Life*, intervento presentato a UAH! Unconventional Affordable Housing! International Seminar, 01 Aprile 2025, AUIC School Politecnico di Milano

A. Bokern, *Hybrid Apartment Building in Amsterdam by Olaf Gipser Architects*, 27 febbraio 2023, Detail.de, <https://www.detail.de/deen/hybrid-wohngebaude-in-amsterdam-von-olaf-gipser-architects>, (ultima consultazione: aprile 2025)

*Progetto Stories*, Sito ufficiale Olaf Gipser Architects, <https://olafgipser.com/projects/residential-building-bsh/>, (ultima consultazione: aprile 2025)

J. Astbury, *Planted balconies surround Stories housing in Amsterdam by Olaf Gipser Architects*, 19 ottobre 2022, Dezeen, <https://www.dezeen.com/2022/10/19/olaf-gipser-architects-stories-housing-amsterdam/>, (ultima consultazione: aprile 2025)

G. Leden, *Unconventional Housing Amid limited welfare, diversifying households & reusing existing structures*, intervento presentato a UAH! Unconventional Affordable Housing! International Seminar, 01 Aprile 2025, AUIC Politecnico di Milano

*Progetto Harkko Housing*, Sito ufficiale dello studio ILO Arkkitehdit, <https://www.iloark.fi/helsingin-harkko-as-oy/>, (ultima consultazione: aprile 2025)

*Harkko Housing ILO architects*, aprile 2021, ark, <https://www.ark.fi/en/2021/04/harkko-housing/>, (ultima consultazione: aprile 2025)

*Frames for Freedom - Urban Alternative for a Detached House*, aprile 2021, ark, <https://www.ark.fi/en/2021/04/frames-for-freedom-urban-alternative-for-a-detached-house/>, (ultima consultazione: aprile 2025)

# De Commissaris



KCAP Architects & Planners  
2003

Monseigneur Nolensplein, 5911 GE Venlo, Paesi Bassi

### ABITANTI



Famiglie



Coppie



Single

### EDIFICI

1

### PIANI

7

### UNITÀ

30



SPAZI PUBBLICI PER IL QUARTIERE



### INTEGRAZIONE PUBBLICO-PRIVATO

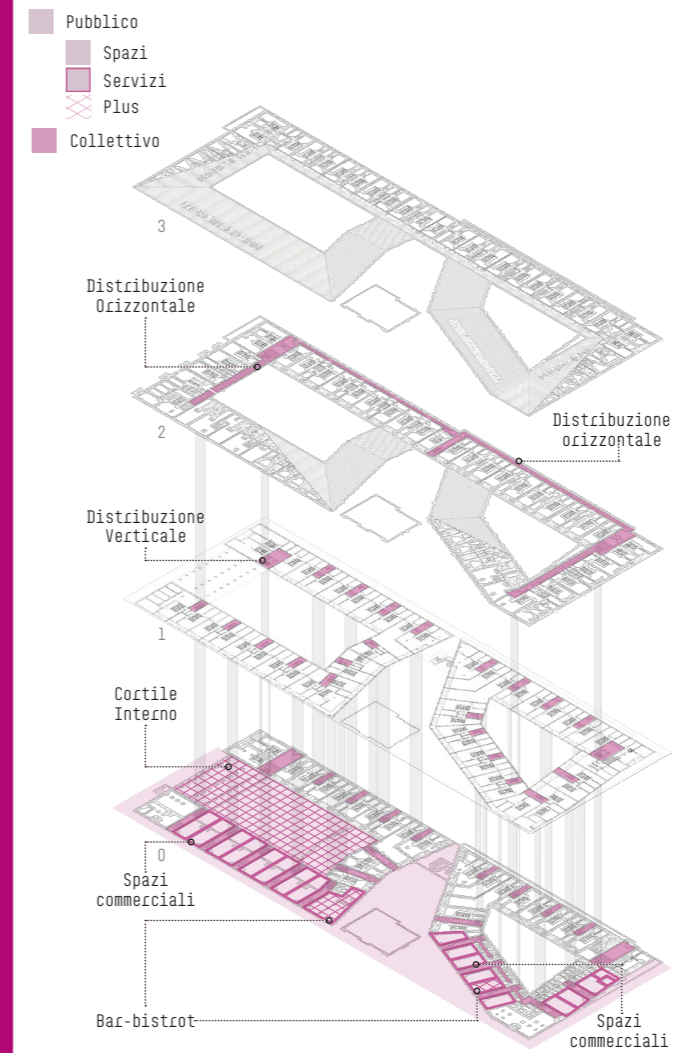
Al piano terra sono presenti locali commerciali che servono sia gli abitanti che il quartiere, favorendo l'integrazione con il contesto urbano. L'edificio ospita anche una stazione di polizia, che contribuisce a una funzione pubblica e di sicurezza.



### COLLETTIVITÀ

All'interno del complesso, oltre a spazi collettivi come sale polivalenti, è presente un cortile interno, strutturato come una gradinata utilizzabile dai residenti per attività ricreative e relax all'aperto. A questo vi si accede dall'ingresso dell'edificio al chiuso.

SPAZI PUBBLICI PER IL QUARTIERE



Wustenrot Stiftung (a cura di), *Ground Floor interface*, Jovis Verlag GmbH, Berlino, 2014

*De Commissaris*, sito ufficiale KCAP Architects & Planners, <https://www.kcap.eu/>, (ultima consultazione: aprile2025)

## Tingbjerghusene



Vandkunsten Architects  
2022

Tingbjerg, Copenhagen, Denmark

ABITANTI



Famiglie

EDIFICI

-

PIANI

2

UNITÀ

400



GESTIONE PARTECIPATA

Il progetto promuove la partecipazione attiva dei residenti attraverso incontri e iniziative culturali, al fine di rafforzare il senso di comunità tra i nuovi e i vecchi abitanti.



CONDIVISIONE

Gli edifici sono disposti ai margini degli spazi verdi comuni, in cui i residenti sono invitati a svolgere assieme l'attività di giardinaggio.



COLLETTIVITÀ

Tutti gli spazi verdi si estendono attraverso gli "angoli aperti" dei nuovi edifici, formando piccole aree verdi - gli Access Spaces - che le famiglie attuali e quelle future condividono. Gli Access Spaces ospitano funzioni quotidiane, come il servizio di smaltimento rifiuti, il parcheggio per le biciclette, le cassette postali e gli scaffali dedicati allo scambio di oggetti. L'idea è quella di creare un contesto piacevole e informale per gli incontri quotidiani non pianificati tra vicini.

## Grønne Eng



Vandkunsten Architects  
2023

Ørestad, Copenhagen, Denmark

ABITANTI



Famiglie



Anziani



Single



Giovani

EDIFICI

-

PIANI

2-6

UNITÀ

75



PROGETTAZIONE E GESTIONE PARTECIPATA

Il progetto del cortile è stato pianificato in collaborazione con un gruppo di lavoro formato dai residenti. Il gruppo di lavoro ha avuto un'influenza significativa sulla progettazione e sulle caratteristiche del cortile ed è stato coinvolto nella decisione se installare cucine all'aperto, aree gioco, stendibiancheria, serre, aiuole rialzate.



ECO-VILLAGGIO

Sostenibilità e senso di comunità svolgono un ruolo centrale, sia in termini economici, sociali e ambientali. L'edificio comprende giardini pensili, celle solari sul tetto, un sistema di condivisione di auto elettriche e una lavanderia comune che utilizza l'acqua piovana raccolta. I residenti possono contare su un'edilizia sostenibile, con soluzioni ecologiche e rispettose delle risorse, e in cui i materiali certificati, grazie alla loro riciclabilità, possono essere smontati e riutilizzati altrove in futuro.



COLLETTIVITÀ

Il cuore pulsante della comunità è la grande casa comune di circa 1.000 m², con una cucina e una sala da pranzo comuni, camere per gli ospiti, uno spazio per i giovani, una sala musica, una lavanderia comune, una serra sul tetto, uno spazio ufficio condiviso, un'officina per biciclette e una palestra. Nel cortile è stato allestito un parco giochi naturale. Inoltre, i residenti possono creare i propri orti, alberi da frutto e altre attività simili.

E. Fassina, *Affordability through sharing*, intervento presentato a UAH! Unconventional Affordable Housing! International Seminar, 01 Aprile 2025, AUIC Politecnico di Milano

E. Fassina, *Affordability through sharing*, intervento presentato a UAH! Unconventional Affordable Housing! International Seminar, 01 Aprile 2025, AUIC Politecnico di Milano

*Community in the city*, Vandkunsten Architects, <https://vandkunsten.com/en/projects/miljoerigtigt-bofaellesskab> (ultima consultazione: aprile 2025)

*Grønne Eng: I Ørestad Syd opføres et moderne og bæredygtigt bofællesskab*, 10 novembre 2022, By & Havn, <https://byoghavn.dk/groenne-eng-i-oerestad-syd-opfoeres-et-moderne-og-baeredygtigt-bofaellesskab/> (ultima consultazione: aprile 2025)

*Grønne Eng*, Bofaellesskab, <https://bofaellesskab.dk/bofaellesskaber/bofaellesskaber/445-gronne-eng> (ultima consultazione: aprile 2025)

SPAZI PUBBLICI PER IL QUARTIERE

INTEGRAZIONE CASA E LAVORO

# Silodam



MVRDV  
2003

Silodam 78, 1013 AS Amsterdam, Paesi Bassi

ABITANTI



EDIFICI  
**1**

PIANI  
**10**

UNITÀ  
**157**



INTEGRAZIONE PUBBLICO-PRIVATO

All'interno dell'edificio sono presenti degli uffici, spazi commerciali, una marina, un ristorante e aree pubbliche che lo rendono accessibile dagli abitanti dell'intero quartiere.



INTEGRAZIONE CASA E LAVORO

Il complesso presenta abitazioni che integrano l'abitazione con uno spazio dedicato al lavoro, oltre a una serie di spazi di lavoro dislocati sui vari piani dell'edificio.

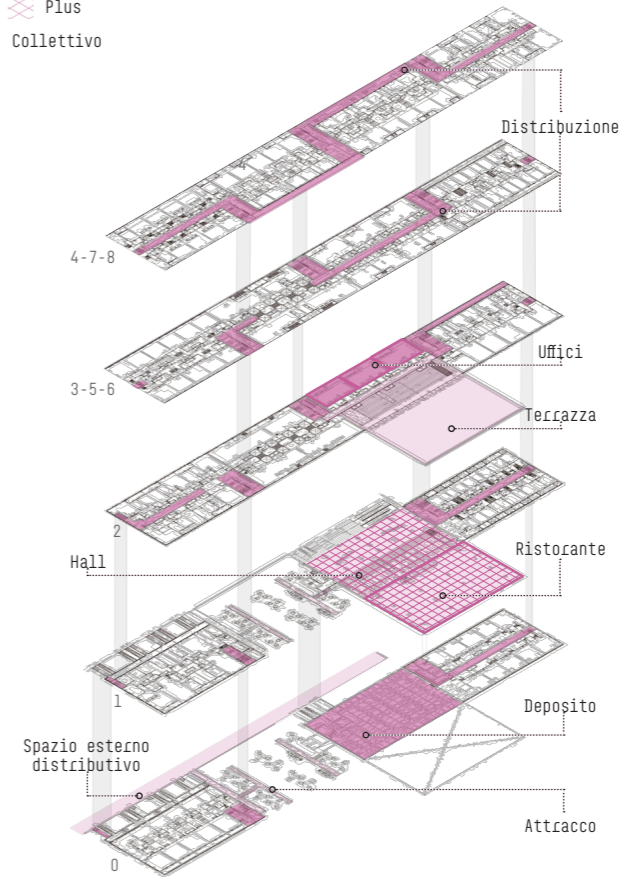


COLLETTIVITÀ

Il complesso è stato pensato suddiviso in "quartieri" interni composti da blocchi di 8-12 appartamenti che si sviluppano attorno a corridoi, giardini, gallerie e hall comuni. Sono inoltre presenti terrazze comuni, un'area barbecue, una biblioteca, una palestra e uno spazio per lo scambio di giocattoli, favorendo l'interazione sociale.

SPAZI PUBBLICI PER IL QUARTIERE

- Pubblico
- Spazi
- Servizi
- ⊗ Plus
- Collettivo



G. Leden, *Unconventional Housing Amid limited welfare, diversifying households & reusing existing structures*, intervento presentato a UAH! Unconventional Affordable Housing! International Seminar, 01 Aprile 2025, AUIC Politecnico di Milano

157 Silodam Housing Amsterdam MVRDV, *Arquitectura Viva*, <https://arquitecturaviva.com/works/viviendas-silodam-10>, (ultima consultazione: aprile 2025)

Silodam, Sito ufficiale MVRDV, <https://www.mvrdv.com/projects/163/silodam>, (ultima consultazione: aprile 2025)

P. Mello, *I primi 25 anni spericolati di MVRDV, Società al massimo, realismo estetico e futuro delle città*, 13 novembre 2018, *Il Giornale dell'Architettura*, <https://ilgiornaledellarchitettura.com/2018/11/13/i-primi-25-anni-spericolati-di-mvrdv>, (ultima consultazione: aprile 2025)

## Three-Generation House



Beta Arkitekten  
2018

Buiksloterham, Amsterdam, Paesi Bassi

### ABITANTI



Famiglie



Giovani



Anziani autonomi



Anziani con assistente

EDIFICI

1

PIANI

3

UNITÀ

2-4



FLESSIBILITÀ

La casa è composta da due appartamenti distinti posti al piano superiore e al piano terra, il piano intermedio, inizialmente pensato come spazio per gli ospiti dell'appartamento superiore, può essere facilmente integrato nell'appartamento inferiore con modifiche tecniche semplici. Inoltre il piano intermedio potrebbe trasformarsi in due monolocali per i figli. Questo sistema permette all'edificio di adattarsi alle mutevoli esigenze spaziali nel tempo



COLLETTIVITÀ

L'edificio presenta un ingresso comune, che mette in connessione i vari appartamenti e un giardino sul retro che diventa punto di ritrovo dell'intera famiglia.

## Kollektivhuset Färdknäppen



Lundqvist  
1993

SVästgöttagatan 15, 11828 Stoccolma, Svezia

### ABITANTI



Coppie anziane



Anziani autonomi



Disabili

EDIFICI

1

PIANI

4-7

UNITÀ

43



PROGETTAZIONE E GESTIONE PARTECIPATA

Il progetto si distingue per l'autogestione e la partecipazione attiva degli abitanti già nelle fasi decisionali. Sono attivi gruppi di lavoro che si occupano della cura degli spazi comuni e di altre attività condivise e gli abitanti sono coinvolti nella gestione quotidiana di spazi e servizi.



COLLETTIVITÀ

Al piano terra si trovano un piazzale d'ingresso con posti a sedere e pannelli informativi, una grande cucina, una sala da pranzo che può ospitare 50 persone, un soggiorno/sala famiglia/biblioteca, un laboratorio, diverse camere per gli ospiti e una lavanderia comune ben funzionante. Nel seminterrato si trovano una sauna, una palestra e una sala musica. Sul tetto si trova un'ampia terrazza e una sala riunioni con angolo cottura e stufa a legna. A sud si trova un giardino con numerose aree salotto, un campo da bocce e alberi da frutto.

G. Leden, *Unconventional Housing Amid limited welfare, diversifying households & reusing existing structures*, intervento presentato a UAH! Unconventional Affordable Housing! International Seminar, 01 Aprile 2025, AUIC Politecnico di Milano

*3 generation house*, sito ufficiale BETA, <https://beta-office.com/project/3-generation-house/>, (ultima consultazione: aprile 2025)

*BETA office for architecture and the city. Meer Generatie Wonen*, Amsterdam, BETA office, 2020-2023.

*Three Generation House* BETA office for architecture and the city, 30 ottobre 2019, Frame, <https://frameweb.com/project/three-generation-house/>, (ultima consultazione: aprile 2025)

Obermoser Edina, *Home of contrasts: three-generation house by Beta*, 11 novembre 2019, Detail, <https://www.detail.de/deen/home-of-contrasts-three-generation-house-by-beta-34901/>, (ultima consultazione: aprile 2025)

G. Leden, *Unconventional Housing Amid limited welfare, diversifying households & reusing existing structures*, intervento presentato a UAH! Unconventional Affordable Housing! International Seminar, 01 Aprile 2025, AUIC Politecnico di Milano

sito ufficiale Kollektivhuset Färdknäppen, <https://fardknappen.se/>, (ultima consultazione: aprile 2025)

*Kollektivhuset Färdknäppen Öppet hus* Guidad visning inomhus Information om kollektivhus, Open House Stockholm, 2020, <https://www.openhousstockholm.com/objekt-2022-1/kollektivhuset-f%C3%A4rdkn%C3%A4ppen>, (ultima consultazione: aprile 2025)

# Felix-Platter Spital Basel



Müller Sigrist e Rapp Architekten  
2017

Westfeld 30, Basel, Svizzera

## ABITANTI



Famiglie



Studenti



Anziani autonomi



Rifugiati

## EDIFICI

1

## PIANI

13

## UNITÀ

134



SPAZI PUBBLICI PER IL QUARTIERE



### PROGETTAZIONE E GESTIONE PARTECIPATA

Seppur al momento dalla progettazione non erano ancora conosciuti i futuri abitanti, nella programmazione del piano terra è stato coinvolto attivamente l'intero quartiere, in quanto di interesse dell'intera comunità locale. La cooperativa committente inoltre aiuta i residenti alla gestione delle attività, coinvolgendoli direttamente



### INTEGRAZIONE PUBBLICO-PRIVATO

Al piano terreno si dispongono un asilo nido, alcuni spazi commerciali, spazi d'incontro, un ristorante e un bar. L'atrio a doppia altezza e attraversa l'edificio e permette di collegare il quartiere e le diverse funzioni pubbliche interne all'edificio e si configura come un punto di riferimento a scala urbana.



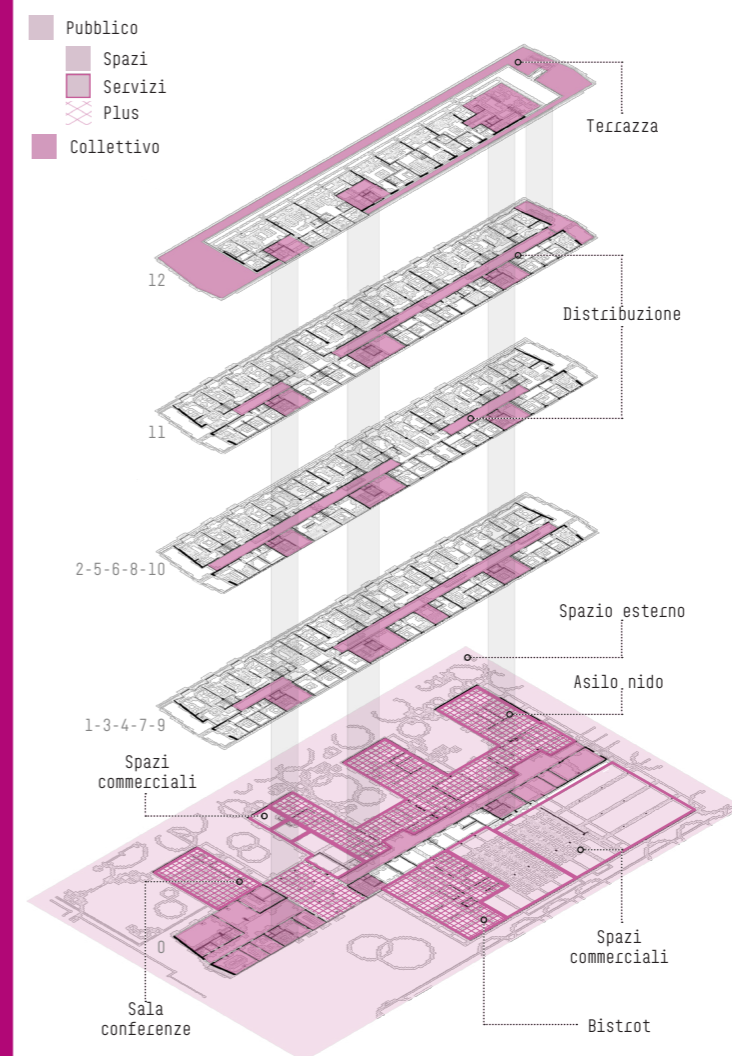
### CONDIVISIONE

All'interno del progetto sono presenti anche nuove forme di alloggio collettivo con cluster, con cucine, soggiorni, balconi e servizi igienici condivisi tra più unità private e camere jolly e per ospiti.



### COLLETTIVITÀ

Lo spazio connettivo diventa un luogo collettivo, in quanto l'organizzazione distributiva fondata su una rue intérieure collegata a ogni piano tramite nuove rampe di scale, questo spazio è utilizzato dai residenti non solo come elemento distributivo, ma anche come luogo di scambio e incontro. Questo mette in connessione ulteriori spazi collettivi al piano terra e in copertura.



SPAZI PUBBLICI PER IL QUARTIERE

P. Müller, *Housing and communityY – The Collective city*, intervento presentato a UAH! Unconventional Affordable Housing! International Seminar, 01 Aprile 2025, AUIC Politecnico di Milano

Umnutzung Felix Platter-Spital | Müller Sigrist Architekten / Rapp Architekten, Premio Baffa-Rivolta, <https://premiobaffarivolta.ordinearchitetti.mi.it/portfoliopage/04muller-sigrist-architekten-ag-umnutzung-felix-platter-spital/>, (ultima consultazione: aprile 2025)

Riconversione dell'ospedale Felix Platter di Basilea, Sito ufficiale Muller Sigrist, <https://www.muellersigrist.ch/arbeiten/bauten/umnutzung-felix-platter-spital/>, (ultima consultazione: aprile 2025)

B. Zettel, *Conversion of Felix Platter Hospital in Basel*, 13 maggio, 2024, detail.de, <https://www.detail.de/deen/umnutzung-felix-platter-spital-in-basel?srsltid=AfmBOooSFvWDXFeHTxtnTQR-T5C8x93dyDDbB1DjQZwxcTJ1CZweAOHf>, (ultima consultazione: aprile 2025)

Arge ... muller sigrist architekten/rapparchitekten - felix platter spital, Umbau - Maßstäbe der Transformation, ARCH +, Nr. 257, 2024

S. Zerbi, *Riconversione del Felix-Platter-Spital di Basilea da ospedale a cooperativa di abitazione*, espazium, 09 maggio 2013, <https://www.espazium.ch/it/attualita/riconversione-del-felix-platter-spital-di-basilea>, (ultima consultazione: aprile 2025)

## Pieter de Raadt 35-37



Ana Džokić and Marc Neelen  
2014

Pieter de Raadtstraat 35-37, Rotterdam, Paesi Bassi

### ABITANTI



Famiglie



Coppie



Single



Coinquilini

### EDIFICI

2

### PIANI

3

### UNITÀ

12



### PROGETTAZIONE, COSTRUZIONE E GESTIONE PARTECIPATA

Il progetto, in quanto sperimentazione di nuove forme di riattivazione temporanea e collettiva di immobili inutilizzati, ha coinvolto direttamente gruppi di abitanti e lavoratori nell'autogestione di spazi abitativi e di lavoro, generando un'economia interna, con i due terzi degli ambienti auto-costruiti secondo le esigenze degli stessi abitanti.



### INTEGRAZIONE PUBBLICO-PRIVATO

Il piano terra dell'edificio, concepito come "salotto urbano" e laboratorio sociale, ospita spazi comuni e polifunzionali dedicati ad attività collettive, incontri, workshop ed eventi aperti ai residenti e al quartiere. Tra questi è presente una piccola biblioteca e sala cinema.



### INTEGRAZIONE CASA E LAVORO

Accanto alle abitazioni, sono stati creati ambienti destinati a studi, spazi co-working e laboratori per attività produttive, favorendo così la contaminazione tra usi abitativi e lavorativi.



### COLLETTIVITÀ

All'interno dell'edificio sono presenti zone dedicate alla gestione collettiva dell'edificio come lavanderia, deposito attrezzi e cucina condivisa.

## Zwaanshals 288



Ana Džokić and Marc Neelen  
2017-2023

Zwaanshals 288, ad Amsterdam, Paesi Bassi

### ABITANTI



Famiglie



Coppie



Single



Coinquilini

### EDIFICI

1

### PIANI

3

### UNITÀ

4-6



### PROGETTAZIONE, COSTRUZIONE E GESTIONE PARTECIPATA

Dalle prime fasi del progetto c'è stata una certa attenzione al coinvolgimento degli utenti o della comunità locale, sia durante le fasi di ideazione che di effettiva realizzazione, inoltre, i residenti sono parte attiva nella gestione.



### COLLETTIVITÀ

All'interno dell'edificio sono presenti aree comuni interne dedicate alla socializzazione e alla condivisione, sono stati, infatti, realizzati spazi di soggiorno condivisi e sale multifunzionali.

A. Džokic and M. Neelen, *Training for an (un)common future*, intervento presentato a UAH! Unconventional Affordable Housing! International Seminar, 01 Aprile 2025, AUIC Politecnico di Milano

*stealthunlimited*, *City in the Making entering the limelight*, 14 dicembre 2016, <https://stealth.ultd.net/?p=2296>, (ultima consultazione: aprile 2025)

A. Džokic, Selma Hengeveld, Daphne Koenders, M. Neelen, Katarina Popovic, Piet Vollaard, *Pieter de Raadtstraat 35 e 37*, Stad in de Maak, <https://www.stadindemaak.nl/pieter-de-raadtstraat-35-37/>, (ultima consultazione: aprile 2025)

A. Džokic and M. Neelen, *Training for an (un)common future*, intervento presentato a UAH! Unconventional Affordable Housing! International Seminar, 01 Aprile 2025, AUIC Politecnico di Milano

A. Džokic, Selma Hengeveld, Daphne Koenders, M. Neelen, Katarina Popovic, Piet Vollaard, *Artist-in-residence ruimte Zwaanshals*, Stad in de Maak, <https://www.stadindemaak.nl/artist-in-residence-ruimte/>, (ultima consultazione: aprile 2025)

*Zwaanshals 288*, in Stad in de Maak pakt door!, DE STOKER, nr. 02, dicembre 2016

A. Džokic, Selma Hengeveld, Daphne Koenders, M. Neelen, Katarina Popovic, Piet Vollaard, *Zwaanshals 288 B*, Stad in de Maak, <https://www.stadindemaak.nl/zwaanshals-288-b/>, (ultima consultazione: aprile 2025)

# Warmbächli - Holliger



BHSF Architects  
2015-2021

Holligerhof 8 (ex Güterstrasse 8), Berna, Svizzera

### ABITANTI



EDIFICI  
**1**

PIANI  
**9-10**

UNITÀ  
**62**



SPAZI PUBBLICI PER IL QUARTIERE



### PROGETTAZIONE E GESTIONE PARTECIPATA

Processo di pianificazione inclusivo, attraverso workshop e gruppi di lavoro che coinvolgono attivamente residenti e stakeholder nella progettazione e gestione degli spazi comuni, con gli inquilini protagonisti nella definizione delle attività e nella manutenzione degli ambienti condivisi.



### INTEGRAZIONE PUBBLICO-PRIVATO

Il progetto prevede spazi aperti al pubblico che includono studi, laboratori e un ristorante che funge da punto di aggregazione per il quartiere, sono, inoltre, presenti una serie di spazi commerciali posti ai piani sotto il livello del cortile accessibili da scalinate esterne.



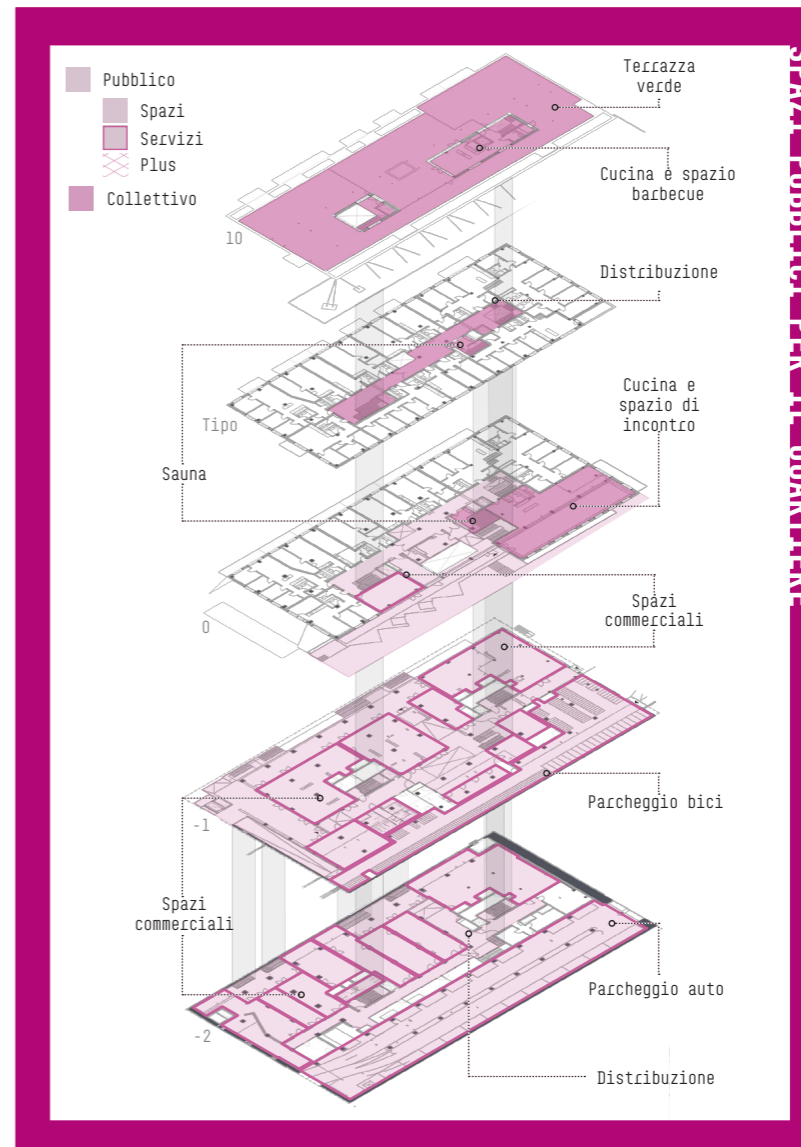
### CONDIVISIONE

L'edificio offre appartamenti condivisi e "a grappolo", soluzioni abitative collaborative pensate per piccoli gruppi o comunità, con soggiorni e cucine in condivisione integrati.



### COLLETTIVITÀ

L'edificio è articolato attorno a un atrio centrale, spazio di accoglienza e incontro che funge da fulcro relazionale tra gli inquilini. È inoltre presente una cucina e uno spazio comune al piano terra, spazi sauna e con una terrazza sul tetto dotata di cucina e giardini per attività sociali, eventi e coltivazioni condivise, nonché giardini e orti comunitari pensati per favorire la biodiversità e una gestione sostenibile degli spazi verdi.



SPAZI PUBBLICI PER IL QUARTIERE

A. Džokic and M. Neelen, *Training for an (un)common future*, intervento presentato a UAH! Unconventional Affordable Housing! International Seminar, 01 Aprile 2025, AUIC Politecnico di Milano

*Vlaardingen Commons one year after*, 16 settembre 2022, Stad in de Maak, <https://www.stadindemaak.nl/vlaardingen-commons-one-year-after/>, (ultima consultazione: aprile 2025)

*Vlaardinger Meent, een jaar later*, 16 settembre 2022, Stad in de Maak, <https://www.stadindemaak.nl/?s=Vlaardingen+Commons>, (ultima consultazione: aprile 2025)

*Dé plek voor een alternatieve samenlevingsvorm*, sito ufficiale Vlaardinger Commons, <https://vlaardingen-commons.nl/>, (ultima consultazione: aprile 2025)

## Vogelsang



Knapkiewicz & Fickert  
2015-2022

Untere Vogelsangstrasse 177-209, 8400 Winterthur, Svizzera

### ABITANTI



Famiglie



Coppie



Adulto con bambino



Anziani  
autonomi

EDIFICI  
70

PIANI  
2-3

UNITÀ  
70



### PROGETTAZIONE E GESTIONE PARTECIPATA

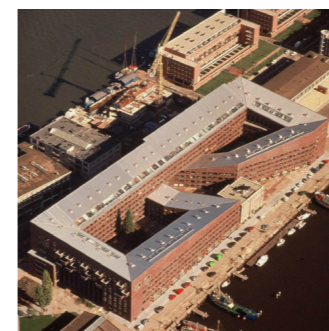
Il progetto promuove il coinvolgimento attivo degli abitanti del quartiere per creare una comunità autogestita e sociocratica, basata su una gestione non gerarchica e sulla partecipazione di tutti alle decisioni, alla manutenzione e gestione degli spazi comuni e a progetti comunitari



### COLLETTIVITÀ

Gli spazi comuni sono distribuiti nei giardini tra le case e in alcune abitazioni adibite a funzioni collettive, queste includono un cortile verde con orto e serra, una sauna, una officina condivisa con attrezzi, una lavanderia comune, un guardaroba di scambio, una cucina e due soggiorni comuni. Inoltre, è stata allestita una "locanda" con cucina condivisa e camere per soggiorni brevi, anche se quest'ultima funzione non è ancora stata attivata.

## Wohngebaude Piraeus



Hans Kollhoff, Christian Rapp  
1994

KNSM-Eiland, Oostelijk Havengebied, Amsterdam, Paesi Bassi

### ABITANTI



Famiglie



Coppie



Adulto con bambino



Anziani  
autosufficienti

EDIFICI  
1

PIANI  
7

UNITÀ  
304



SPAZI PUBBLICI PER IL QUARTIERE



### PROGETTAZIONE PARTECIPATA

Durante la progettazione di questo edificio, i futuri residenti sono stati coinvolti attivamente nel processo di progettazione, avendo un controllo personale sulle varie fasi di ideazione.



### INTEGRAZIONE PUBBLICO-PRIVATO

Al piano terra presenta aree esterne accessibili al pubblico, oltre che a una serie di spazi commerciali volti verso la vecchia area portuale con bar, ristoranti e negozi di diverso genere.



### COLLETTIVITÀ

L'articolazione dell'andamento dell'intero edificio va a creare all'interno dell'isolato due cortili verdi collettivi, che diventano luogo di incontro e attività per i residenti.

M. Bosco-von Allmen, *Housing Cooperatives, the Swiss experience*, intervento presentato a UAH! Unconventional Affordable Housing! International Seminar, 01 Aprile 2025, AUIC Politecnico di Milano

*Zwischen garden und Gleismeer*, numero speciale per Hochparterre, agosto 2022

*Siedlung Vogelsang*, aprile 2023, swiss arc digital, <https://www.swiss-arc.ch/de/projekt/siedlung-vogelsang/13190082>, (ultima consultazione: aprile 2025)

Sito cooperativa Siedlung Vogelsang (GWG Winterthur), <https://vogelsang-winterthur.ch>, (ultima consultazione: aprile 2025)

*Complesso residenziale Vogelsang*, sito ufficiale Knapkiewicz & Fickert, <https://www.axka.ch/aktuell/ak1/ak1.html>, (ultima consultazione: aprile 2025)

A. Wiegmann, *Architektin und Verlegerin, Die Siedlung als öffentlicher Raum*, 20 aprile 2023, espazium, <https://www.espazium.ch/it/node/33177>, (ultima consultazione: aprile 2025)

Wustenrot Stiftung (*a cura di*), *Ground Floor interface*, Jovis Verlag GmbH, Berlino, 2014

*Piraeus*, sito ufficiale RAPP+RAPP, <https://www.rappenrapp.com/project/piraeus/>, (ultima consultazione: aprile 2025)

G. Menna, *Hans Kollhoff Christian Rapp Piraeus housing block Amsterdam*, 03 ottobre 2020, Divisare, <https://divisare.com/projects/430830-hans-kollhoff-christian-rapp-mario-ferrara-piraeus-housing-block-amsterdam>, (ultima consultazione: aprile 2025)

# Le Bled-Plaines-du-Loup



TRIBU architecture  
2017-2022

Plaines-du-Loup, 1018 Losanna, Vaud, svizzera

ABITANTI



EDIFICI  
**1**

PIANI  
**4-6**

UNITÀ  
**77**



PROGETTAZIONE E GESTIONE PARTECIPATA

Gli abitanti e gli utenti hanno partecipato attivamente alle scelte progettuali. Sono stati creati gruppi di lavoro con l'obiettivo di animare gli spazi comuni e sviluppare progetti su scala di quartiere, che riguardano l'animazione socio-culturale, una cooperativa agricola, la mobilità condivisa e un servizio di portineria sociale.



INTEGRAZIONE PUBBLICO-PRIVATO

L'edificio ospita attività quali uffici, un negozio di alimentari, una sala eventi, sala di incontro e spazi riunioni. Il cortile interno e le strade sono permeabili e diventano generatori di vita per il quartiere.



INTEGRAZIONE CASA LAVORO

All'interno dell'edificio sono presenti alcuni spazi riunione collettivi e spazi laboratoriali sia per residenti che per il quartiere.



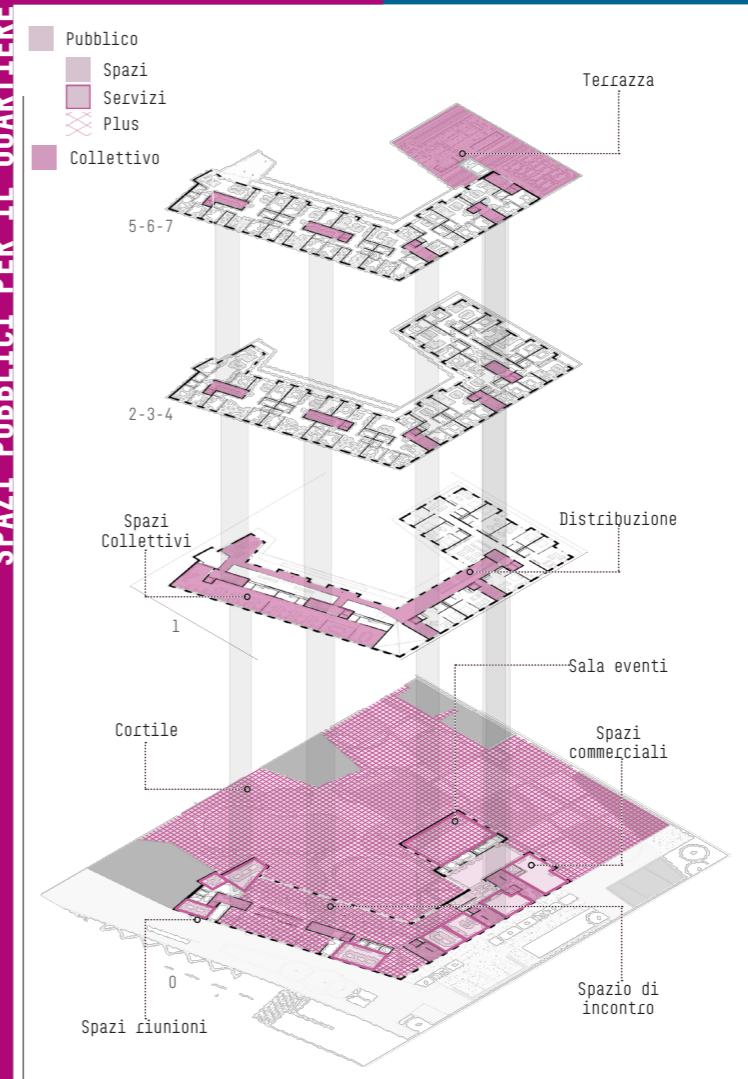
CONDIVISIONE

All'interno dell'edificio sono presenti anche unità private minime organizzate in cluster con salotto, cucina e servizio igienico in condivisione.



COLLETTIVITÀ

La sezione mette a disposizione 800 m2 di attività condivise: sala spettacoli, musica, sala comune polivalente, spazio bricolage, laboratorio fai da te, stazione bici, alloggi di breve durata, sala lettura, cucito, terrazza comune, orti collettivi, cucina all'aperto e forno per il pane. I balconi continui sono l'emblema di un'idea di vicinato e il luogo delle pratiche conviviali.



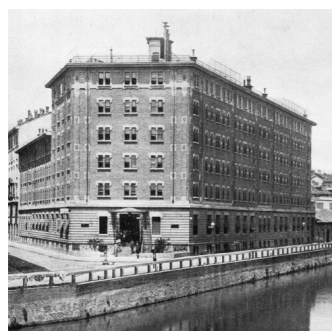
M. Bosco-von Allmen, *Housing Cooperatives, the Swiss experience*, intervento presentato a UAH! Unconventional Affordable Housing! International Seminar, 01 Aprile 2025, AUIC Politecnico di Milano

*Les Plaines-du-Loup PA 1 (Lausanne)*, sito ufficiale cooperativa le Bled, <https://lebled.ch/projets/les-plaines-du-loup/>, (ultima consultazione: aprile 2025)

C. Patrick, *Il était une fois sur les Plaines-du-Loup*, habitation, giugno 2019, p. 18-20

*Il Bled - Edificio ad uso misto in una cooperativa di residenti nell'eco-quartiere Plaines-du-Loup*, sito ufficiale TRIBU architecture, <https://tribu-architecture.ch/projets/99/le-bled/>, (ultima consultazione: aprile 2025)

## Social Hotel



L. Buffoli, F. Magnani, M. Rondoni  
1901

Via Conca del Naviglio, Milano, Italia

ABITANTI



Uomini

EDIFICI

1

PIANI

5

UNITÀ

530



CONDIVISIONE

Lo spazio di condivisione di questo edificio era il corridoio. Esso collegava ogni camera singola alle altre e ai servizi offerti dall'hotel.



COLLETTIVITÀ

L'Hotel presentava molti spazi per la collettività, quali una biblioteca con sala lettura, un'area fumatori, un bar, uno spazio per i giochi da tavola, una cucina, sale da pranzo e un ristorante. Inoltre, accanto ad esso, vi era un piccolo edificio con armadi, lavanderia, deposito bagagli, spogliatoio, servizi igienici, barbiere e calzolaio. Agli ospiti non era permesso lasciare i propri beni nelle stanze, ma dovevano collocarli negli armadi contrassegnati con il numero della stanza. In questo modo i loro beni rimanevano al sicuro.

## Calico



Urban Platform  
2021

Bruxelles, Belgium

ABITANTI



Famiglie



Migranti e famiglie



Anziani



Single



Donne

EDIFICI

1

PIANI

4-6

UNITÀ

34



ADATTO AGLI ANZIANI



GESTIONE PARTECIPATA

Si prevede il coinvolgimento degli abitanti nella gestione delle attività condivise. Il sostegno sociale e sanitario continuativo e in parte autogestito dagli abitanti crea un contesto comunitario positivo, che li supporta nel loro percorso di vita.



INTEGRAZIONE PUBBLICO-PRIVATO

Vi è un giardino per tutti i residenti e il quartiere circostante



CONDIVISIONE

Gli alloggi presentano camere private e mentre la cucina condivisa.



COLLETTIVITÀ

Accedendo dalla strada vi è un ampio spazio coperto che può essere utilizzato dai residenti come luogo protetto da pioggia e sole per il gioco o per stare insieme. + 6 appartamenti con funzioni differenti: punto nascita, spazio "end-of-life", appartamento condiviso; appartamento usato come spazio comunitario aperto al quartiere; unità usata dalla cooperativa Pass-Ages come punto di ascolto.

M. C. Brunati, *Albergo popolare*, MilanoAttraverso, <https://www.milanoattraverso.it/ma-luogo/214/albergo-popolare/>, (ultima consultazione: aprile 2025)

C. A. Colombo, L. Buffoli, MilanoAttraverso, <https://www.lanoattraverso.it/ma-persona/16/luigi-buffoli/>, (ultima consultazione: aprile 2025)

G. Pagni, *L'Albergo di Milano* e i suoi dintorni, <https://www.ecn.org/usi-brianza/redazione/AlbergoPopolare.htm> (ultima consultazione: aprile 2025)

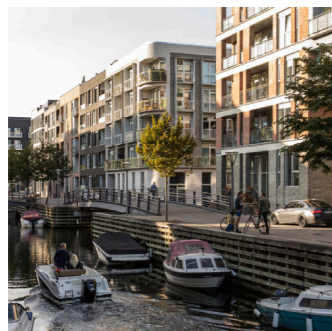
C. A. Colombo, P. Iovene, *Sul modello di Londra, nasce l'Albergo Popolare (1901)*, MilanoAttraverso, <http://www.milanoattraverso.it/ma-narrazione/19/sul-modello-di-londra>, (ultima consultazione: aprile 2025)

M. Colombo, *L'Albergo Popolare in via Conca del Naviglio (C.so Genova)*, 15 giugno 2016, Milanonei secoli, <http://milanoneisecoli.blogspot.com/2016/06/lalbergo-popolare-in-via-conca-del.html> (ultima consultazione: aprile 2025)

*Calico*, Uah! Polimi, <https://www.uah.polimi.it/progetto/calico/> (ultima consultazione: aprile 2025)

*Calico*, Cltb, <https://cltb.be/projet/calico/> (ultima consultazione: aprile 2025)

# Sluseholmen



Arkitema and Sjoerd Soeters  
2008

Copenhagen Port, Copenhagen, Danimarca

### ABITANTI



Famiglie



Coppie



Single

### EDIFICI

1

### PIANI

6-7

### UNITÀ

178



SPAZI PUBBLICI PER IL QUARTIERE



### INTEGRAZIONE PUBBLICO-PRIVATO

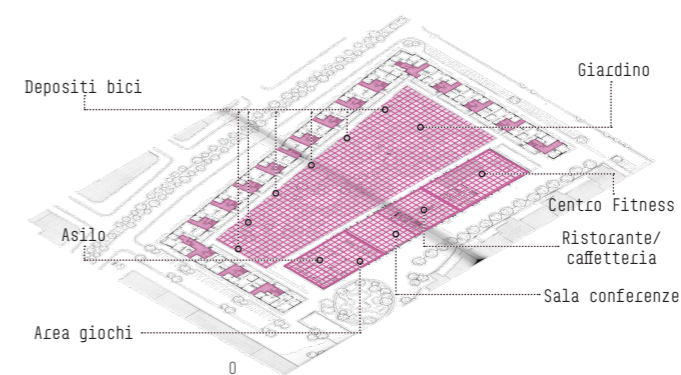
I cortili interni sono collegati alle strade direttamente o tramite piccoli ponti, attraverso grandi aperture, e sono accessibili al pubblico. Due ulteriori ampie aperture al piano terra aprono il cortile verso il canale e offrono un accesso diretto ai residenti. Gli edifici d'angolo, come eccezioni, presentano il piano terra dedicato all'uso commerciale. I profondi gradini dal cortile interno invitano a scendere verso i canali, che d'estate diventano "piscine" balneabili.



### COLLETTIVITÀ

I blocchi residenziali racchiudono un cortile leggermente rialzato collettivo, accessibile solo dalla comunità del blocco. Questo è stato concepito come oasi comuni per il relax, il gioco e l'aggregazione sociale, con spazi per giardini, aree gioco e orti urbani.

- Pubblico
- Spazi
- Servizi
- Plus
- Collettivo



SPAZI PUBBLICI PER IL QUARTIERE

Wustenrot Stiftung (a cura di), Ground Floor interface, Jovis Verlag GmbH, Berlino, 2014

*A vibrant and welcoming district where the water, city and houses form a whole, Arkitema, <https://www.arkitema.com/en/>, (ultima consultazione: aprile 2025)*

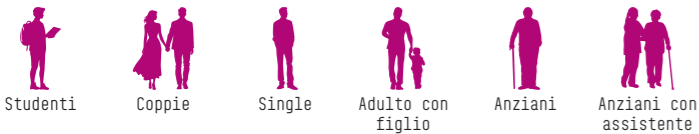
## Waldorf-Astoria Hotel



### Schultze and Weaver 1931

2301 Park Ave, New York, NY  
10022, United States

#### ABITANTI



EDIFICI  
**1**

PIANI  
**43**

UNITÀ  
**-**



#### INTEGRAZIONE PUBBLICO-PRIVATO

L'edificio presenta una grande superficie dedicata al pubblico. Nel piano terra vi sono numerose attività commerciali che si relazionano con il quartiere e nel piano terzo vi sono numerose aree pubbliche tra cui la sala da ballo.



#### COLLETTIVITÀ

Vi sono numerosi spazi per la collettività. Nel piano terra vi sono aree collettive quali il ristorante, sistemi di risalita e altri servizi. Completamente collettivo è il quarto piano con saloni, atri, sale da pranzo e balconate che si affacciano sulla sala da ballo. Gli alloggi non sono dotati di cucina privata; per questo è presente una cucina comune a disposizione di tutti i residenti, che diventa un'occasione per incontrarsi, dialogare e costruire una vita comunitaria. Oltre alla cucina, sono disponibili anche altri servizi domestici condivisi.

## Trudeslund



### Tegnestuen Vandkunsten 1981

Trudeslund, Birkerød, Denmark

#### ABITANTI



EDIFICI  
**12**

PIANI  
**1-2**

UNITÀ  
**33**



#### PROGETTAZIONE E GESTIONE PARTECIPATA

Durante il processo di progettazione sono stati coinvolti i residenti e si è cercato di rispondere alle loro necessità, rafforzando inoltre lo spirito di comunità.

È richiesta la partecipazione attiva alle attività collettive. Vi è una suddivisione in "gruppi di interesse" che consente una più facile gestione del complesso. Il negozio comunitario è a carico di un gruppo di interesse, ogni sera vi sono cene comunitarie gestite residenti, allo stesso modo essi si gestiscono le pulizie degli spazi collettivi.



#### CONDIVISIONE

Le case sono composte da appartamenti che presentano camere private e spazi di condivisione quali la sala, la cucina con sala da pranzo e un piccolo patio esterno.



#### COLLETTIVITÀ

Oltre alle 33 case, vi è la "Casa Comune" che ospita le funzioni collettive, come la cucina con sala da pranzo, il soggiorno, la sala tv, la sala giochi per bambini, la stanza per gli adolescenti, la sala musica, l'area computer, la camera per gli ospiti e il laboratorio. L'obiettivo di questa casa è quello di riunire le persone e trasformare il vicinato in una vera e propria comunità. Lo spazio esterno, principalmente verde, è collettivo.

A. Puigjaner, *Kitchenless city. Ciudad sin cocina. El Waldorf Astoria. Apartamentos con servicios domésticos colectivos en Nueva York 1871-1929*, settembre 2014, Fundacion Arquia, file:///Users/dianatrejos/Downloads/ANNA-PUIGJANER-KITCHENLESS-CITY.pdf (ultima consultazione: aprile 2025)

P. Stevens, *explore the history of the waldorf astoria in new york and SOM's plans for its renaissance*, 17 giugno 2021, Designboom, <https://www.designboom.com/architecture/waldorf-astoria-new-york-som-plans-renaissance-06-17-2021/> (ultima consultazione: aprile 2025)

J. Lang, *Urban Design: a typology of procedures and products*, in "Architectural Press", 2005, pp. 187-188

K. McCamant, C. Durrett, *Cohousing: a contemporary approach to housing ourselves*, Berkeley, Calif.: Habitat Press, Berkeley 1988

K. McCamant, C. Durrett, *Creating Cohousing: Building Sustainable Communities*, New Society Publishers, 2011

*Common village life in the countryside, Vandkunsten*, <https://vandkunsten.com/projects/trudeslund-byggefaelleskab> (ultima consultazione: aprile 2025)

*Trudeslund | Tegnestuen Vandkunsten | 1979 - 1981*, Arkitektur-billeder.dk Hosted af Det Kongelige Akademi - Bibliotek, <https://www.arkitektur-billeder.dk/bygning/trudeslund> (ultima consultazione: aprile 2025)

# Sargfabrik



**BKK-3 Architects**  
1996

169, Goldschlagstraße,  
district of Penzing, Wien, Austria

### ABITANTI



EDIFICI  
**2**

PIANI  
**5**

UNITÀ  
**73**



SPAZI PUBBLICI PER IL QUARTIERE



### PROGETTAZIONE E GESTIONE PARTECIPATA

Viene promossa la progettazione partecipativa e la successiva gestione. Vi è quindi un alto livello di partecipazione raggiunto attraverso dinamiche dal basso verso l'alto.



### INTEGRAZIONE PUBBLICO-PRIVATO

Sargfabrik è un luogo di integrazione che sviluppa uno spazio urbano al suo interno. Molti sono gli spazi pubblici presenti al piano terra e al primo piano. Vi sono un asilo, una sala conferenze e seminari utilizzata dai residenti, da associazioni e dal quartiere, un centro benessere con sauna e piscina, una sala culturale, un ristorante/caffetteria con cui si ha un rapporto vitale tra l'edificio e il contesto, una grande sala polivalente e la corte esterna.

Vi sono inoltre anche spazi semi-pubblici, come un soggiorno per i residenti che vogliono invitare amici ma non hanno abbastanza spazio nel proprio appartamento.



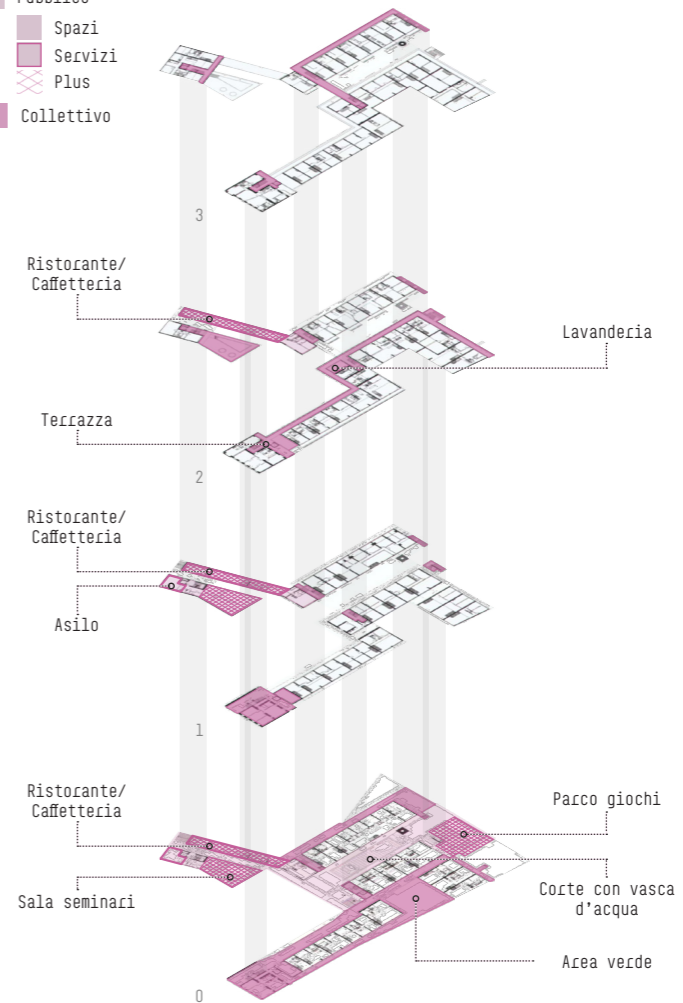
### CONDIVISIONE

Gli alloggi presentano camere private e spazi di condivisione quali la sala, la cucina e la sala da pranzo



### COLLETTIVITÀ

Il progetto si basa su un modello di vita collettiva, e presenta aree comuni a tutti i piani. Vi sono una cucina con sala da pranzo, lavanderie comuni, una biblioteca con libri condivisi dai residenti, una guest house. Anche gli spazi di circolazione sono collettivi, come collegamenti verticali, passerelle sospese e corridoi, concepiti come estensione dello spazio esterno e una transizione tra il pubblico e il privato.



SPAZI PUBBLICI PER IL QUARTIERE

L. Bullivant, *Home front: new developments in housing*, in *Architectural Design*, Vol. 73 no.4, 2003.

C. Reinprecht, *Social Housing in Austria*, in *Social Housing in Europe*, ed. C. Whitehead e K. Scanlon, Vol. 1, London School of Economics and Political Science, 2007, pp. 35-43

*Leben in der Sargfabrik*, 2013, MVD, Documentario, <https://www.mvd.org/prj/leben-in-der-sargfabrik/> (ultima consultazione: aprile 2025)

V. H. Weh, *Complesso residenziale Sargfabrik*, Vienna, in *Domus*, no. 809, Italia 1998, pp. 34-39.

F. Rainalter, *Entdecke Wien: Die Sargfabrik*, 19 dicembre 2019, Bau Meister, <https://www.baumeister.de/entdecke-wien-die-sargfabrik/> (ultima consultazione: aprile 2025)

*Housing Miss Sargfabrik*, BKK-3, <http://www.bkk-3.com/sargfabrik/> (ultima consultazione: aprile 2025)

*The Case of Sargfabrik*, Open Heritage, <https://openheritage.eu/wp-content/uploads/2018/11/3OpenHeritageViennaobservatory-case.pdf> (ultima consultazione: aprile 2025)

*Die Sargfabrik seit 1996*, SargFabrik, <https://sargfabrik.at/> (ultima consultazione: aprile 2025)

## R50



Ifau und Jesko Fezer,  
Heide & Von Beckerat  
2013  
Berlin, Germany

## ABITANTI



EDIFICI  
3

PIANI  
7

UNITÀ  
20



## PROGETTAZIONE E GESTIONE PARTECIPATA

Gli abitanti hanno partecipato attivamente alla progettazione, contribuendo alla definizione degli spazi privati e comuni, nonché agli standard costruttivi e di finitura. Questo processo ha incluso discussioni e negoziazioni collettive, promuovendo un forte senso di comunità e di appartenenza.



## INTEGRAZIONE PUBBLICO-PRIVATO

È presente uno spazio comunitario flessibile a doppia altezza che collega l'accesso principale dell'edificio con lo spazio pubblico della strada. Esso è reso disponibile per gruppi di quartiere e altri usi pubblici. Inoltre vi è un giardino pubblico.



## CONDIVISIONE

Nel caso in cui l'appartamento sia condiviso da persone senza legame familiare, lo spazio giorno composto da cucina e salotto è condiviso tra i residenti di quell'appartamento. Tra questi in alcuni casi può esserci anche uno studio.



## COLLETTIVITÀ

I balconi presenti attorno all'edificio collegano gli appartamenti su ogni piano. Una rampa d'accesso che conduce a una zona coperta di fronte al seminterrato, una lavanderia, un laboratorio e una terrazza sul tetto con una cucina.

## Narkomfin



Moisei Ginzburg, Ignatiy Milinis  
1930

25, Novinsky Boulevard,  
in the Central district of Moscow, Russia

## ABITANTI



EDIFICI  
2

PIANI  
5

UNITÀ  
52



## CONDIVISIONE

Di grande rilevanza è lo spazio condiviso, in quanto l'obiettivo di questo progetto era quello di far vivere assieme i residenti. Un blocco lineare ospita diverse tipologie di appartamenti, con diversi livelli di privacy. Ai piani inferiori vi sono unità più grandi per famiglie tradizionali, mentre i piani superiori ospitano monolocali per single e coppie in cui tutti gli spazi sono in condivisione, quali sale, piccole cucine e bagni.



## COLLETTIVITÀ

La volontà del progettista era di promuovere nuove forme di vita collettiva, coniando il termine "common house". Vi era un percorso obbligato che ogni persona doveva percorrere: entrare dall'ingresso, percorrere lo spazio collettivo per arrivare alla zona privata. Si incoraggiava i residenti, abituati a vecchi stili di vita, a passare a modalità di vita collettive, mediante l'uso congiunto di aree di circolazione e di servizi comuni. Una passerella sospesa collega il blocco lineare degli appartamenti al blocco dei servizi collettivi. In esso si collocano un asilo, una biblioteca, una caffetteria, una cucina, una sala da pranzo, una lavanderia, una palestra e altre stanze per lo svago.

F. Serrazanetti, *R50*, UAH! Polimi, <https://www.uah.polimi.it/progetto/r50/>, (ultima consultazione: aprile 2025)

*R50 - Cohousing / ifau und Jesko Fezer + Heide & von Beckerath*, ArchDaily, <https://www.archdaily.com/593154/r50-nil-cohousing-ifau-und-jesko-fezer-heide-and-von-beckerath>, (ultima consultazione: aprile 2025)

*R50-Cohousing*, Simon Architecture Prize, <https://www.simon-prize.org/r50-cohousing>, (ultima consultazione: aprile 2025)

S. Khedri, V. Penafior, K. Shin, *R50 - itterstraße*, University of Toronto, [chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://academic.daniels.utoronto.ca/urbanism/wp-content/uploads/sites/3/2020/11/R-50-Cohousing.pdf](https://academic.daniels.utoronto.ca/urbanism/wp-content/uploads/sites/3/2020/11/R-50-Cohousing.pdf) (ultima consultazione: aprile 2025)

*R50 - cohousing*, 20 settembre 2013, Divisare, <https://divisare.com/projects/239856-ifau-und-jesko-fezer-heide-von-beckerath-r50-cohousing> (ultima consultazione: aprile 2025)

*Narkomfin: Then and now*, 20 febbraio 2014, London Metropolitan University, <https://www.londonmet.ac.uk/news/articles/narkomfin-then-and-now/> (ultima consultazione: aprile 2025)

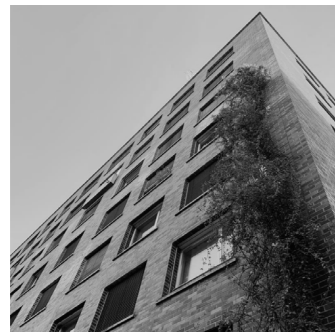
*Dom Narkomfin in Moscow*, 1929, The Charnel-House, <https://thecharnelhouse.org/2013/10/05/dom-narkomfin-in-moscow-1929/> (ultima consultazione: aprile 2025)

*Il valore storico del costruttivismo moscovita*, The plan, <https://www.theplan.it/architettura/il-valore-storicodel-costruttivismo-moscovita/> (ultima consultazione: aprile 2025)

M. Ginzburg, *Dwelling: Five Years' Work on the Problem of the Habitation*, Ginzburg Design in cooperation with Fontanka, 2017 (reproduction of the Russian language original, published in 1934)

*Housing and Revolution: From the Dom-Kommuna to the Transitional Type of Experimental House (1926-30)*, 25 febbraio 2020, Architectural Histories, <https://journal.eahn.org/article/id/7593/> (ultima consultazione: aprile 2025)

# Kraftwerk1 Hardturm



Stücheli Architekten, Courvoisier Arch.  
2001

Hardturmstrasse 261-269,  
8005, Zürich

### ABITANTI



EDIFICI  
**1**

PIANI  
**9**

UNITÀ  
**58**



SPAZI PUBBLICI PER IL QUARTIERE



### FLESSIBILITÀ

Vi sono tipologie di appartamenti diversi per dimensioni e configurazioni, il che consente di adattare gli spazi alle diverse esigenze dei residenti. Alcuni appartamenti si sviluppano su più piani, presentando all'interno rampe di scale interne.



### PROGETTAZIONE E GESTIONE PARTECIPATA

Vi è stata una progettazione partecipata attraverso discussioni e dialoghi tra abitanti e gli organi della cooperativa. Gli abitanti sono coinvolti e partecipano al processo decisionale.



### INTEGRAZIONE PUBBLICO-PRIVATO

Gli spazi pubblici sono situati al piano terra, il quale è moderatamente permeabile. Vi sono locali commerciali, come negozi, parrucchieri, fruttivendolo, fioraio, stanza per ospiti, bar/ristorante, creando rapporti tra residenti e le persone che abitano il quartiere.



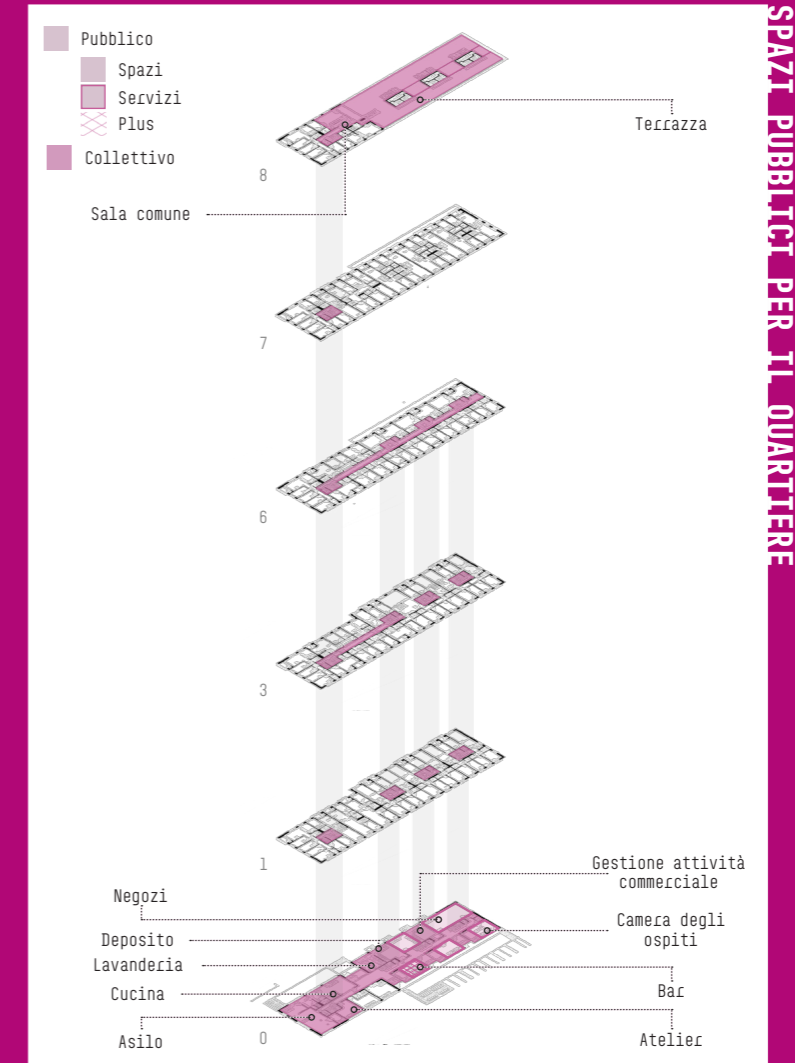
### CONDIVISIONE

Nell'edificio ci sono diverse tipologie di appartamenti, diversi per dimensioni e configurazioni. Alcuni hanno una camera, con cucina, bagno e terrazza privati, mentre per la maggior parte dei casi la cucina, il soggiorno, il bagno e la terrazza sono in condivisione.



### COLLETTIVITÀ

Numerosi sono gli spazi collettivi presenti in questo progetto. Il piano terra ospita la lavanderia, l'asilo, lo spogliatoio, la cucina, diversi atelier, depositi e servizi igienici. L'ultimo piano ospita una grande sala comune con terrazza collettiva.



SPAZI PUBBLICI PER IL QUARTIERE

*New Housing in Zurich: Typologies for a Changing Society*. Svizzera, Park Books, 2017

*Genossenschaftssiedlung «Kraftwerk 1»*, Stucheli, <https://www.stucheli.ch/de/projekte/genossenschaftssiedlung-kraftwerk-1/detail> (ultima consultazione: aprile 2025)

*Siedlung Hardturm*, 18 marzo 2022, Kraftwerk1, <https://www.kraftwerk1.ch/hardturm/siedlung.html> (ultima consultazione: aprile 2025)

## Svartlamoen



**Brendeland & Kristoffersen Arkitekter**  
2005

37, Strandveien, in  
7042 Trondheim, Norway

### ABITANTI



Single



Artisti



Giovani

### EDIFICI

2

### PIANI

4-2

### UNITÀ

28



### FLESSIBILITÀ

Vi è un elevato livello di flessibilità rispetto a possibili cambiamenti futuri nel programma. Gli spazi sono completamente personalizzabili a seconda delle esigenze. Ciò è reso possibile grazie alla pianta libera e allo spessore ridotto dei pannelli in legno che fungono da partizione interna. Gli abitanti possono costruirsi da soli scaffalature o adattare liberamente gli spazi secondo le proprie esigenze e con lo stesso spirito di flessibilità, anche le cucine sono state lasciate incomplete, da finire nel momento e nel modo desiderato dagli abitanti.



### PROGETTAZIONE E COSTRUZIONE PARTECIPATA

I residenti delle nuove abitazioni sono stati coinvolti in tutte le fasi del processo di progettazione e costruzione e sono anche responsabili di una parte dei lavori di completamento finale.



### CONDIVISIONE

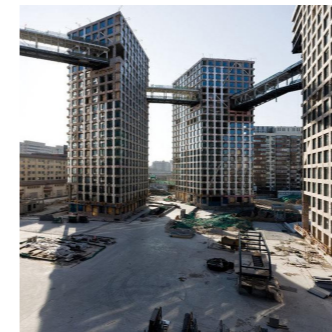
Negli appartamenti comuni, metà dell'area è condivisa, dando agli abitanti l'accesso a una spaziosa cucina, soggiorno e balcone. Questi spazi favoriscono lo sviluppo di relazioni interpersonali.



### COLLETTIVITÀ

I sistemi di risalita esterni e i ballatoi sono collettivi e conducono agli appartamenti. Il giardino è in comune e nel seminterrato vi è un negozio.

## Linked Hybrid



**Steven Holl Architects**  
2009

Dongzhimen Subdistrict,  
Dongcheng District, Beijing, China

### ABITANTI



Famiglie



Giovani



Adulti



Coppie

### EDIFICI

8

### PIANI

21

### UNITÀ

644



### FLESSIBILITÀ

Negli appartamenti sono presenti porte mobili che garantiscono la flessibilità dello spazio. La privacy dell'appartamento è garantita quando la porta è chiusa. Quando essa è aperta, l'intero ambiente diventa più spazioso.



### INTEGRAZIONE PUBBLICO-PRIVATO

L'integrazione con il pubblico è realizzata attraverso spazi pubblici accessibili da ogni lato del complesso, creando una "città dentro la città". Le funzioni pubbliche sono distribuite a vari livelli e comprendono: Spazi di intrattenimento e ricreazione come cinema, ristoranti e hotel, una scuola Montessori e un asilo, negozi e attività commerciali. Vi sono passaggi sopraelevati che collegano i vari edifici, offrendo spazi come piscine, palestre e caffè. Tra gli spazi aperti vi sono aree verdi, giardini pensili sui tetti, e un grande cortile centrale che diventa anche una pista di pattinaggio in inverno.



### CONDIVISIONE

Negli appartamenti ci sono spazi quali soggiorni, cucine e sale da pranzo in condivisione.



### COLLETTIVITÀ

Le aree comuni di transito, come i corridoi interni e i passaggi tra gli edifici, sono condivise tra i vari residenti e utilizzate per spostarsi all'interno del complesso. Questi spazi sono progettati per stimolare la socializzazione tra i residenti. Sale comuni sono destinate a essere utilizzate in modo collettivo per eventi, incontri o attività ricreative.

SPAZI PUBBLICI PER IL QUARTIERE

E. López, C.Tomé, *Svartlamoen*, Evolution from a marginal neighborhood to a creative, out of the system area and the influence of the architecture in this process, 2016, NTNU, <https://trave-sianorte.files.wordpress.com/2016/11/svartlamoen.pdf> (ultima consultazione: aprile 2025)

*Svartlamoen*, Trondheim - *Harbinger to Norway's massive wood phase-change*, Annular, <http://www.fourthdoor.org/annular/annular-latest-edition/2/svartlamoen> (ultima consultazione: aprile 2025)

C. Senior, A. T. Salaj, M. Vukmirovic, M. Jowkar, Z. Kristl, *The Spirit of Time—The Art of Self-Renovation to Improve Indoor Environment in Cultural Heritage Buildings*, in "Energies", Vol.14, n. 4056, 2021, <https://www.mdpi.com/1996-1073/14/13/4056> (ultima consultazione: aprile 2025)

*Svartlamoen housing*, Trondheim, 2005, Architecture Norway, <http://www.architecturenorway.no/projects/dwelling/svartlamoen-2005/> (ultima consultazione: aprile 2025)

*Case Study #5: Linked Hybrid Complex*, 7 dicembre 2009, Mas Context, <https://mascontext.com/issues/living/case-study-5-linked-hybrid-complex/> (ultima consultazione: aprile 2025)

*Linked Hybrid, Beijing, China*, Steven Holl Architects, <https://www.stevenholl.com/project/beijing-linked-hybrid/> (ultima consultazione: aprile 2025)

*Linked Hybrid*, 9 settembre 2009, ArchDaily, <https://www.archdaily.com/34302/linked-hybrid-steven-holl-architects>. (ultima consultazione: aprile 2025)

*建筑道格*, <https://posts.careerengine.us/p/617a1ae-72861d934620f6f4e> (ultima consultazione: aprile 2025)

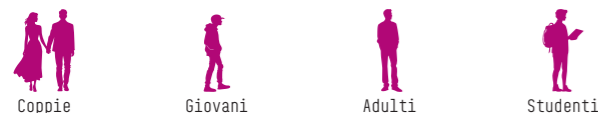
# Tulou Collective Housing



Urbanus Architecture & Design  
2008

Xunfengzhou Rd., Nanhai, Guangdong, China

### ABITANTI



EDIFICI  
**1**

PIANI  
**6**

UNITÀ  
**287**



SPAZI PUBBLICI PER IL QUARTIERE



### INTEGRAZIONE PUBBLICO-PRIVATO

Vi è un ampio sistema di spazi pubblici nell'area, che si distribuisce al piano terra. Sono presenti spazi commerciali come negozi e piccoli esercizi, una zona per le biciclette, spazi per eventi o attività culturali aperte al quartiere, spazi per attività pubbliche come una sala da ping pong, una biblioteca e un cortile centrale.



### CONDIVISIONE

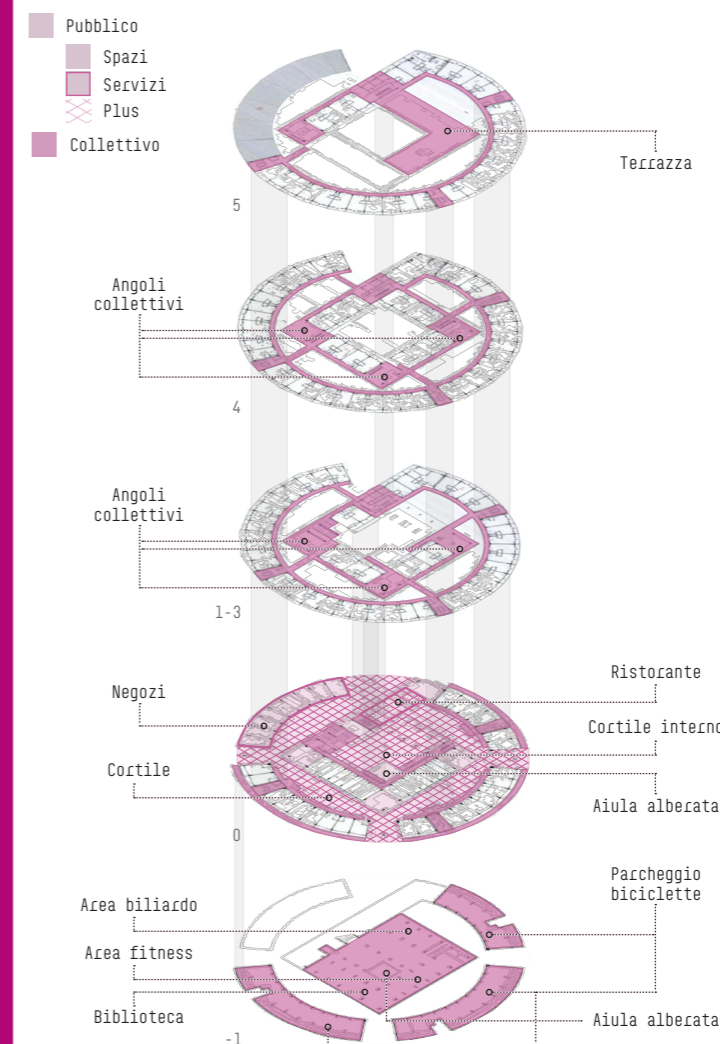
Negli appartamenti c'è una sovrapposizione tra i vari usi dello spazio e lo "spazio preso in prestito" o multiuso è la soluzione alla poca superficie disponibile. I balconi assumono funzioni pratiche comuni, come il lavaggio degli indumenti.



### COLLETTIVITÀ

Cortili interni, terrazze, spazi ricreativi e di intrattenimento incitano i residenti a incontrarsi e passare del tempo assieme

SPAZI PUBBLICI PER IL QUARTIERE



*Tulou Collective Housing*, Danish Architecture Center, <https://dac.dk/en/magazine/places/tulou-collective-housing-653> (ultima consultazione: aprile 2025)

*Tulou Collective Housing 2008*, URBANUS都市实践, <http://www.urbanus.com.cn/projects/tulou-collective-housing/?lang=en> (ultima consultazione: aprile 2025)

*Tulou Collective Housing*, Hidden Architecture, <https://hiddenarchitecture.net/tulou> (ultima consultazione: aprile 2025)

N. Saieh, *Tulou Housing Guangzhou* / URBANUS Architects by Iwan Baan, 8 giugno 2009, ArchDaily, <https://www.archdaily.com/24210/tulou-housing-guangzhou-urbanus-architects-by-iwan-baan> (ultima consultazione: aprile 2025)

*Tulou Collective Housing*, 23 novembre 2016, Divisare, <https://divisare.com/projects/331219-urbanus-chaoying-yang-tulou-collective-housing> (ultima consultazione: aprile 2025)

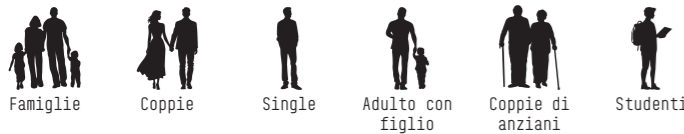
## Co-Residence: Habiter en Grand



STAR, BOARD  
2013

Boulevard Heusmann, Paris, France  
PROGETTO DI RICERCA

ABITANTI



EDIFICI

PIANI

UNITÀ



FLESSIBILITÀ

La Co-Residence si basa sulla configurazione flessibile degli spazi, garantendo un uso efficiente degli stessi. Un esempio di soluzione innovativa è la 'Porta segreta', un elemento che collega due ambienti attraverso aperture nascoste da arredi come armadi o scaffali. Queste porte, sebbene invisibili a prima vista, possono essere facilmente sbloccate spostando gli arredi, creando così una connessione tra gli spazi e ampliando la superficie fruibile, adattandosi dinamicamente alle necessità dei residenti.



CONDIVISIONE

Gli appartamenti sono costituiti da una zona privata, che corrisponde alla camera da letto e servizio igienico, e una zona condivisa con soggiorno, sala da pranzo, cucina, studio, lavanderia. Il progetto si basa sul recupero degli spazi di circolazione tra i diversi appartamenti, diventando così aree comuni.

## House for seven people



Mio Tsuneyama, Madeleine Kessler  
2013

Marunouchi, Chiyoda, Tokyo  
100-0005, Japan

ABITANTI



EDIFICI

PIANI

UNITÀ



INTEGRAZIONE CASA E LAVORO



INTEGRAZIONE CASA E LAVORO

Capita spesso che le persone abbiano difficoltà a pagare l'affitto, ma si offre la possibilità ai residenti di pagarlo sotto forma di lavori e compiti da svolgere mensilmente. Questo scambio permette agli abitanti un maggior senso di "empowerment".



CONDIVISIONE

L'edificio è composto da 7 stanze private, mentre servizi quali bagni, cucine e soggiorno sono condivisi. I corridoi vengono chiamati "Spazio Condiviso a Breve Termine" come luogo di conversazione, mentre il balcone è lo "Spazio Condiviso a Medio Termine".



COLLETTIVITÀ

Al piano terra è presente un grande spazio collettivo che viene definito come "Spazio Condiviso a Lungo Termine", il quale viene utilizzato come grande soggiorno, studio o laboratorio e nel quale i residenti possono svolgere svariate attività.

Board e Star, *Habiter le Grand Paris*, Co-Residence: "Habiter en Grand", Archibooks & AIGP, Parigi 2013

*Communal Urbanism*, Monu, n 18, Aprile 2013

C. Aguilar, *House For Seven People* / *mnm*, 27 febbraio 2014, Archdaily, <https://www.archdaily.com/480755/house-for-seven-people-mnm> (ultima consultazione: aprile 2025)

*mnm House for Seven People*, 3 agosto 2016, Divisare, <https://divisare.com/projects/323697-mnm-house-for-seven-people> (ultima consultazione: aprile 2025)

J. B. Fletcher, *Metabolism and Mushrooms: An Interview with Mio Tsuneyama*, UnionMagazine, <https://unionmagazine.com/metabolism-and-mushrooms-an-interview-with-mio-tsuneyama/> (ultima consultazione: aprile 2025)

# River Spreefeld



Carpaneto Architekten, Fatkoehl Architekten, BARarchitekten  
2013  
Berlin, Germany

ABITANTI



EDIFICI  
3

PIANI  
7

UNITÀ  
64



SPAZI PUBBLICI PER IL QUARTIERE



PROGETTAZIONE E GESTIONE PARTECIPATA

Sin dall'inizio, il progetto è stato definito e gestito con un approccio partecipativo. Le competenze sociali maturate in questo processo hanno arricchito e facilitato una modalità cooperativa dell'abitare.



INTEGRAZIONE PUBBLICO-PRIVATO

Il piano terra è in gran parte aperto al pubblico, riflettendo l'apertura del progetto verso il contesto urbano. Comprende un laboratorio di falegnameria, una cucina per il catering, studi, un asilo nido e uno spazio di co-working. A disposizione dei non residenti ci sono le Option Room, spazi non assegnati e non finiti per progetti comunitari, sociali o culturali.



INTEGRAZIONE CASA E LAVORO

Nel caso in cui un residente non riuscisse a contribuire con una quota iniziale di capitale necessaria per finanziare la costruzione, poteva contribuire fisicamente ai lavori. Al piano terra sono presenti spazi per il lavoro.



CONDIVISIONE

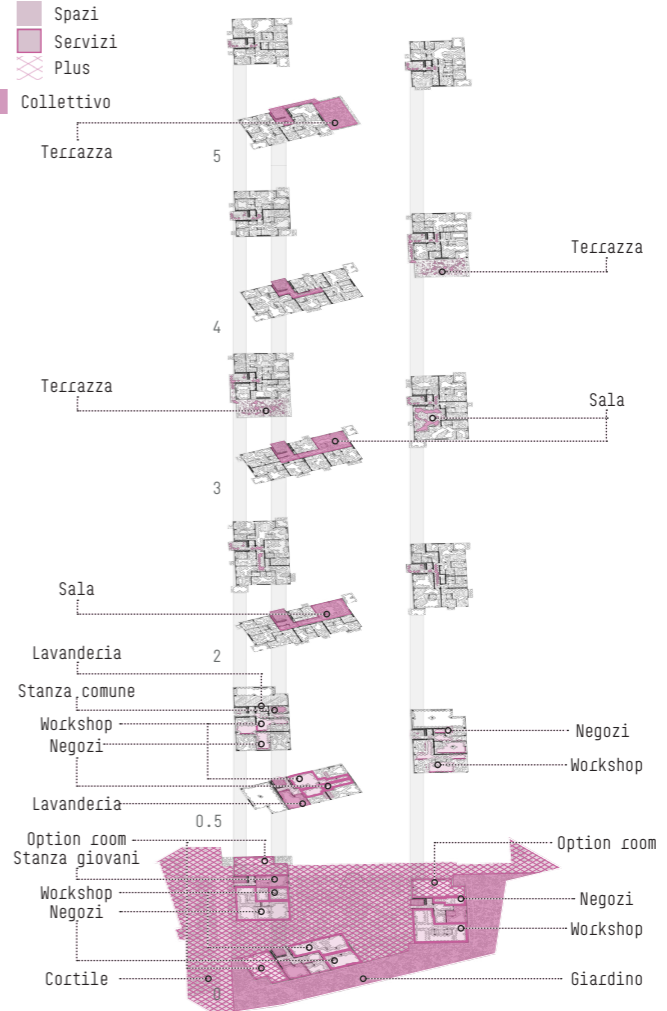
Vi sono appartamenti convenzionali ma anche cluster che offrono spazi abitativi condivisi per gruppi da 4 a 21 persone. Condividono cucina, soggiorno, zona pranzo e a volte servizi igienici.



COLLETTIVITÀ

Numerosi sono gli spazi collettivi presenti in questo progetto. Lavanderie, palestre, camere per gli ospiti, terrazze panoramiche, una sala musica e uno spazio per i giovani sono a disposizione dei residenti.

Pubblico  
 Spazi  
 Servizi  
 Plus  
 Collettivo



SPAZI PUBBLICI PER IL QUARTIERE

Coop Housing at River Spreefeld / Carpaneto Architekten + Fatkoehl Architekten + BARarchitekten, 17 gennaio 2015, ArchDaily, <https://www.archdaily.com/587590/coop-housing-project-at-the-river-spreefeld-carpaneto-architekten-fatkoehl-architekten-bararchitekten>, (ultima consultazione: aprile 2025)

River Spreefeld, UAH! Polimi, <https://www.uah.polimi.it/progetto/river-spreefeld/>, (ultima consultazione: aprile 2025)

Spreefeld Co-housing, 22 giugno 2018, Architectuul, <https://architectuul.com/architecture/spreefeld-co-housing> (ultima consultazione: aprile 2025)

Spreefeld Berlin, fatkoehl Architekten, <https://fatkoehl.com/en/housingmixed-use/spreefeld-berlin/> (ultima consultazione: aprile 2025)

ADATTO AGLI ANZIANI

## Ovalen



Vandkunsten Architects  
2024

Roholmparken, Albertslund, Denmark

ABITANTI



Anziani



Coppie  
di anziani



Adulti  
>55 anni

EDIFICI

4

PIANI

2

UNITÀ

51



COLLETTIVITÀ

Il complesso ospita al centro un cortile che aumenta le occasioni di incontro fra i residenti. Al piano terra è presente un bar con un angolo lettura che può essere chiuso, una cucina in comune e un'isola di servizio. Le facciate si possono aprire estendendo lo spazio verso l'esterno. Vi è anche un laboratorio/officina, anch'esso apribile verso l'esterno, dando la possibilità di lavorare all'aria aperta. Nel cortile sono stati allestiti un posto di lavoro all'aperto e un capanno. Vi è una piccola sala comune e ci sono camere per gli ospiti che quando sono libere possono essere utilizzate come sale riunioni. Al 1° piano vi sono due spazi comuni, in cui si svolgono attività creative, riunioni, letture, yoga o altro ancora.

## Wohnüberbauung Lokomotive



Knapkiewicz & Fickert  
2006

SLM Werk Areal 2, 8400 Winterthur, Zurigo, Svizzera

ABITANTI



Famiglie



Anziani



Single



Coppie

EDIFICI

3

PIANI

4-6

UNITÀ

120



COLLETTIVITÀ

Il progetto presenta un cortile comune rialzato e un secondo cortile piantumato che da accesso alle abitazioni a piano terra attraverso i giardini privati, è inoltre presente una sala comune che mette in connessione alcune abitazioni a majorcette, questa è posta nella grande ex-halle industriale, conservata come spazio coperto e multifunzionale, che funge da luogo di passaggio, incontro e potenziale attività collettiva.

E. Fassina, *Affordability through sharing*, intervento presentato a UAH! Unconventional Affordable Housing! International Seminar, 01 Aprile 2025, AUIC Politecnico di Milano

*Frameworks for quality of life*, Vandkunsten Architects, <https://vandkunsten.com/en/projects/roholmparken-ovalen> (ultima consultazione: aprile 2025)

*Ovalen Seniorbofællesskab i Roholmparken – 51 boliger*, settembre 2023, KAB, <https://www.kab-bolig.dk/Files/Files/KAB-BO-LIG.DK-dokumenter/Boligs%C3%B8gende/Pjecer/Udlejning-spjecer/Ovalen-udlejningsbrochure.pdf> (ultima consultazione: aprile 2025)

Wustenrot Stiftung (a cura di), *Ground Floor interface*, Jovis Verlag GmbH, Berlino, 2014

*Wohnüberbauung Lokomotive* Winterthur, sito ufficiale Knapkiewicz & Fickert, <https://www.axka.ch/bauten/b1/b1.html>, (ultima consultazione: aprile 2025)

D. Camilla, *Complesso residenziale Lokomotive 2006 Winterthur Svizzera*, reduce-reuse-recycle, <http://www.reduce-reuse-recycle.info/Projekt>, (ultima consultazione: aprile 2025)

# VinziRast Mittendrin



Gaupenraub +/-  
2013

Lackierestrasse 10 / Ecke Währingerstrasse 19,  
Vienna, Austria

ABITANTI

Studenti  
 Rifugiati  
 Ex-senzatetto

EDIFICI  
**1**

PIANI  
**4**

UNITÀ  
**10**



**COSTRUZIONE PARTECIPATA**

I futuri abitanti di questo edificio si sono offerti volontari per la ristrutturazione, imparando in questo modo qualcosa di nuovo e ottenendo maggior fiducia in se stessi e "empowerment".



**INTEGRAZIONE PUBBLICO-PRIVATO**

Gli spazi pubblici si trovano ai piani interrato, pianoterra e ultimo. Vi sono stanze di consultazione, una biblioteca, uno spazio eventi, un ristorante, uno studio in copertuca con terrazza e workshops. I workshops sono rivolti anche per altri senzatetto come centro per assistenza. È una iniziativa sociale basata sul volontariato che mira a dare una seconda possibilità a queste persone. L'ultimo piano può essere affittato a tutti.



**INTEGRAZIONE CASA E LAVORO**

Capita spesso che le persone abbiano difficoltà a pagare l'affitto, ma si offre la possibilità ai residenti di pagarlo sotto forma di lavori e compiti da svolgere mensilmente. Esso è uno scambio volto a insegnare certe professioni e a far acquisire maggior fiducia.



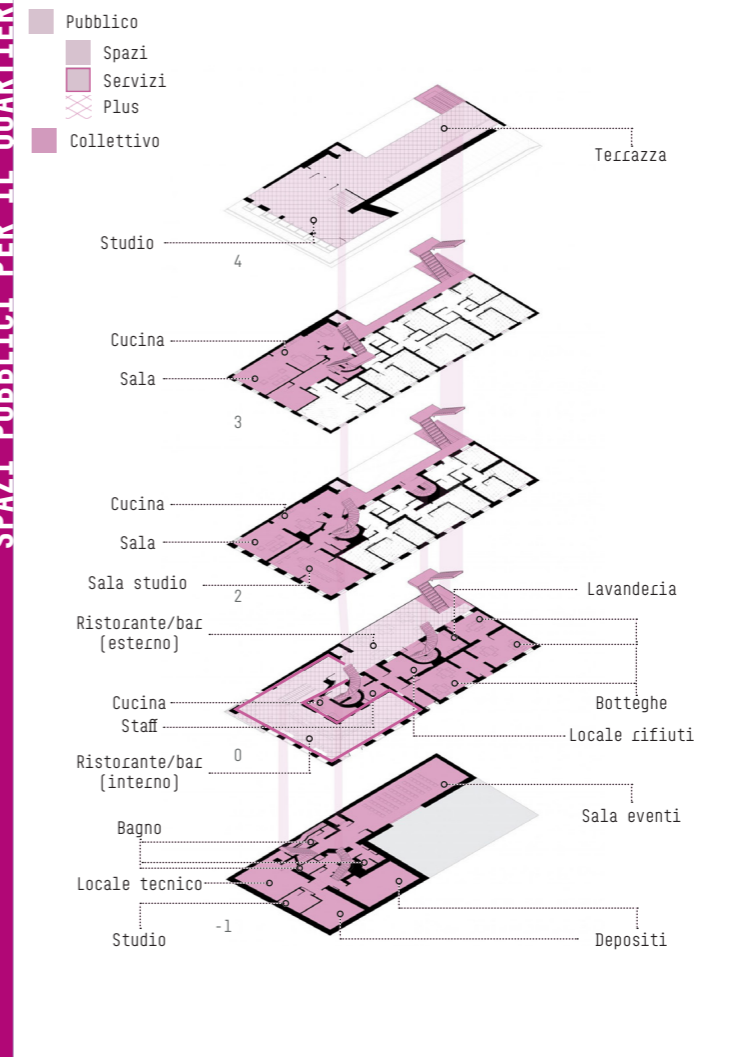
**CONDIVISIONE**

Gli appartamenti comuni sono composti da 3 stanze private, con servizi igienici e mini-cucine in condivisione. Vi è un rapportarsi di persone di circa la stessa età, in media 30 anni.



**COLLETTIVITÀ**

Sono presenti ambienti collettivi a ogni piano residenziale, che affiancano gli appartamenti comuni. Essi si compongono di soggiorni e cucine grandi.



C. Wolfgring, *VinziRast Mittendrin*, UAH! Polimi, <https://www.uah.polimi.it/progetto/vinzirast-mittendrin/>, (ultima consultazione: aprile 2025)

*VinziRast-mittendrin*, Archello, <https://archello.com/it/project/vinzirast-mittendrin>, (ultima consultazione: aprile 2025)

*VinziRast-mittendrin*, World-Architects, <https://www.world-architects.com/it/projects/view/vinzirast-mittendrin>, (ultima consultazione: aprile 2025)

# Kalkbreite



Müller Sigrist Architekten  
2014

Kalkbreitenstraße 6, Zürich

### ABITANTI



### EDIFICI

1

### PIANI

9

### UNITÀ

97



### FLESSIBILITÀ

Nel progetto sono presenti 4 'Box', ossia spazi collettivi ad uso libero e flessibile. Vi sono i 'Joker' ossia stanze che possono essere affittate in aggiunta a un appartamento in base alle necessità del residente e i 'Work Joker' a fini lavorativi.



### PROGETTAZIONE E GESTIONE PARTECIPATA

L'edificio è gestito dalla cooperativa, ma con un coinvolgimento significativo dei residenti fin dalla pianificazione. Le aree collettive sono autogestite dagli abitanti, promuovendo una partecipazione attiva e condivisa alla vita del complesso.



### INTEGRAZIONE PUBBLICO-PRIVATO

Kalkbreite è un centro vivace nel quartiere, sia di giorno che di notte. Integra delle strutture pubbliche con gli spazi privati e comuni all'interno dell'edificio stesso. Vi sono spazi pubblici commerciali, di servizio e culturali, al piano terra, primo e secondo piano. Al centro vi è un grande cortile accessibile al pubblico e ai residenti.



### INTEGRAZIONE CASA E LAVORO

Kalkbreite offre anche 200 posti di lavoro. Vi sono spazi dedicati ad uffici e studi utilizzabili dai residenti del complesso. Inoltre l'attenzione del lavoro si riscontra anche nei 'Work Joker', ossia spazi a fini lavorativi che possono essere affittati dagli inquilini.



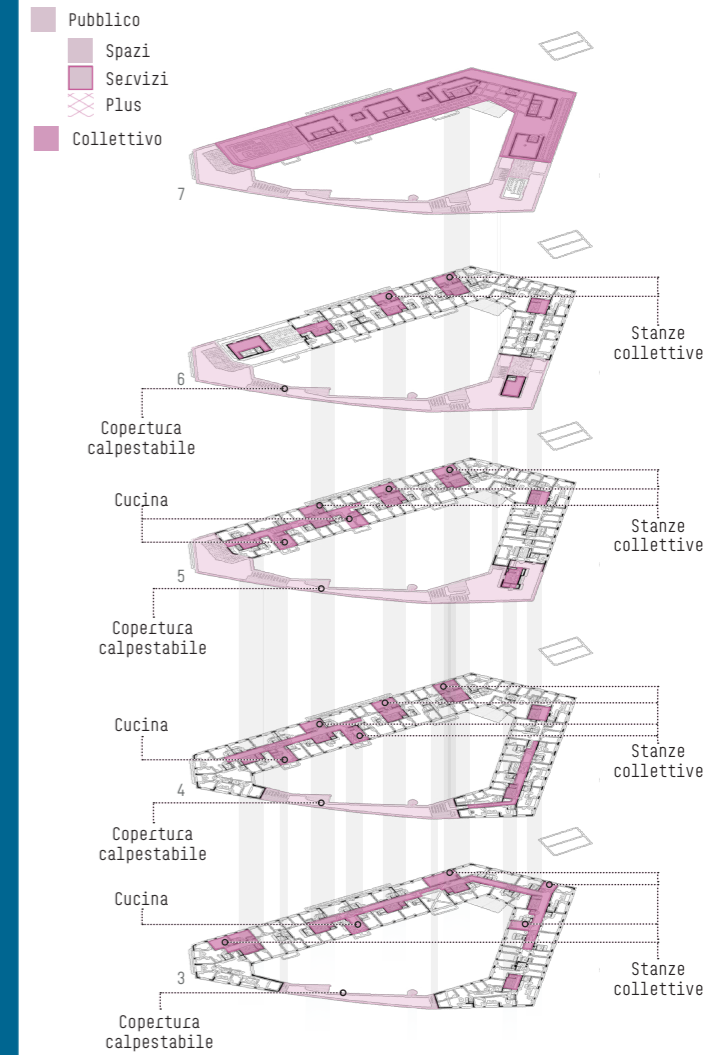
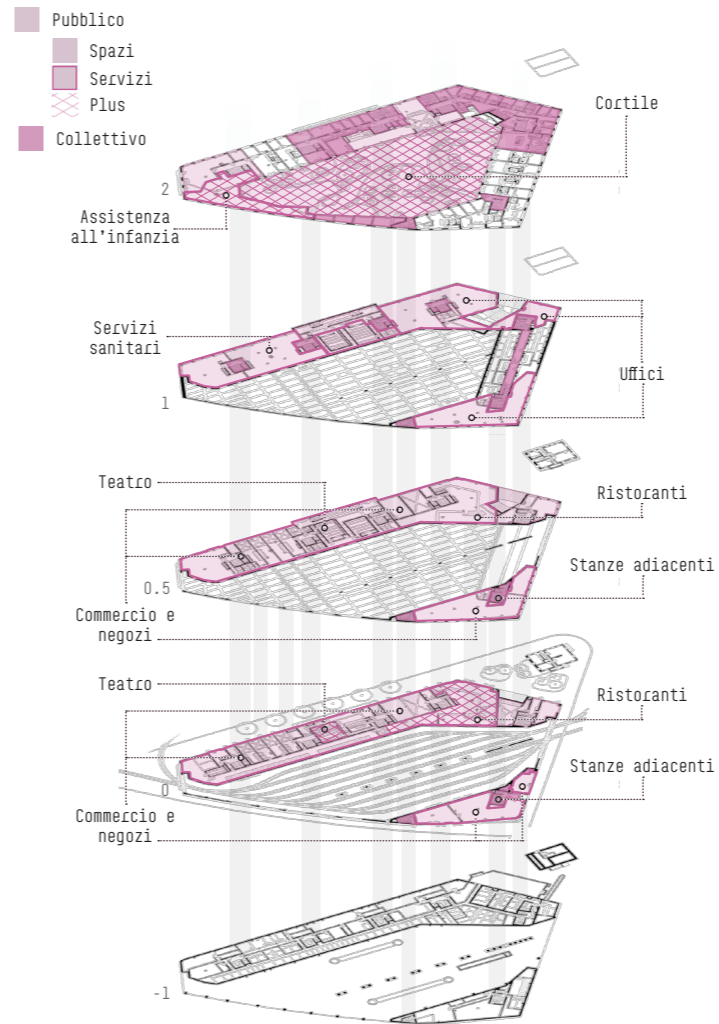
### CONDIVISIONE

Gli spazi condivisi variano in base alle tipologie di appartamento. In appartamenti con 3,4,7 stanze i servizi igienici sono in condivisione, mentre il resto dello spazio si divide in privato e collettivo.



### COLLETTIVITÀ

Sono presenti ambienti collettivi a ogni piano residenziale, quali soggiorni, sale da pranzo, cucine, 'Box', stanze 'Joker'. Gli spazi connessi non sono solo spazi di passaggio, ma di incontro, scambio e permanenza, diventando l'arteria vitale della casa.



New Housing in Zurich: Typologies for a Changing Society. Svizzera, Park Books, 2017.

Kalkbreite, Genossenschaft Kalkbreite, <https://www.kalkbreite.net/bauten/kalkbreite> (ultima consultazione: aprile 2025)

M. F. González, Kalkbreite Complex / Müller Sigrist Architekten, 5 agosto 2019, ArchDaily, <https://www.archdaily.com/902295/kalkbreite-complex-muller-sigrist-architekten> (ultima consultazione: aprile 2025)

T. Cieslik, Il principale denominatore comune, 3 marzo 2022, Espazium, <https://www.espazium.ch/it/attualita/genossenschaft-kalkbreite-zuerich-it> (ultima consultazione: aprile 2025)

Kalkbreite, Zurigo, Bundesamt für Wohnungswesen BWO, chrome-extension://efaidnbmnnnibpccajpcglclefindmkaj/https://www.bwo.admin.ch/dam/it/sd-web/ryn8k9XN1zNz/WBS%20Objekt%20PDF%20Kalkbreite%20it.pdf (ultima consultazione: aprile 2025)

# Tinggården



Vandkunsten Architects  
1978

Herfølge, Denmark

ABITANTI



EDIFICI  
22

PIANI  
1-2

UNITÀ  
78



FLESSIBILITÀ

il complesso si basa su una costruzione semplificata fatta di elementi modulari e un sistema di componenti spaziali che offre un alto grado di flessibilità sia nella scelta delle tipologie abitative, sia nel modo in cui queste vengono combinate. Le stanze aggiuntive tra gli appartamenti permettono una variazione nel tempo. Le abitazioni sono dotate di pareti flessibili che consentono continue modifiche, in modo che, ad esempio, una famiglia possa acquisire una stanza dal vicino e integrarla nella propria casa.



PROGETTAZIONE E GESTIONE PARTECIPATA

Vi è stata la partecipazione dei residenti. Il progetto si sviluppò in stretta collaborazione con un gruppo di futuri abitanti, che influenzarono attivamente le scelte architettoniche e organizzative. I residenti sono coinvolti attivamente nella gestione delle aree comuni e nelle decisioni collettive.



CONDIVISIONE

Vi sono 6 nuclei familiari, ognuno dotato di una propria casa comune da utilizzare per pasti condivisi e altre attività. Tra questi si creano degli spazi aperti comuni per il ritrovo.



COLLETTIVITÀ

Vi è una casa comune centrale per tutti i residenti, un sistema pensato per favorire la vita collettiva e la condivisione degli spazi, pur mantenendo la dimensione domestica individuale.

# Blikfanget



Vandkunsten Architects  
1989

Birkelød, Sjælland, Denmark

ABITANTI



EDIFICI  
17

PIANI  
1-2

UNITÀ  
16



GESTIONE PARTECIPATA

Vi è la partecipazione comunitaria nella gestione. Le decisioni riguardanti la comunità e le aree comuni vengono prese democraticamente. Tutti sono coinvolti nel lavoro di manutenzione delle aree comuni, dell'edificio della comunità e della manutenzione esterna delle singole case. In base all'area di cui sono responsabili, i residenti si suddividono in gruppi.



COLLETTIVITÀ

Vi è la Fælleshus, ossia la casa comune, usufruibile da tutti i residenti del complesso. Quest'è il luogo in cui si tengono pranzi e cene in comune e dove si svolgono altre attività condivise. Nel seminterrato è presente una lavanderia in comune, un locale caldaia, un bagno e una sala giochi per i bambini. La casa della comunità può essere affittata anche per feste private. Giardini comuni e spazi verdi progettati per favorire l'interazione tra residenti. Altri spazi comuni: polli, orti, focolare, un campo da bocce, un campo da basket e calcio, giochi per bambini.

E. Fassina, *Affordability through sharing*, intervento presentato a UAH! Unconventional Affordable Housing! International Seminar, 01 Aprile 2025, AUIC Politecnico di Milan

*The successful experiment*, Vandkunsten Architects, <https://vandkunsten.com/en/projects/tinggaarden> (ultima consultazione: aprile 2025)

E. Fassina, *Affordability through sharing*, intervento presentato a UAH! Unconventional Affordable Housing! International Seminar, 01 Aprile 2025, AUIC Politecnico di Milan

A/B Blikfanget, <https://ab-blikfanget.dk/ab-blikfanget> (ultima consultazione: aprile 2025)

*BUILD NOTAT - Bofællesskaber*, 2022, Aalborg Universitet forskningsportal, <https://vbn.aau.dk/files/47055528/Bofllesskaber-09052212sider.pdf> (ultima consultazione: aprile 2025)

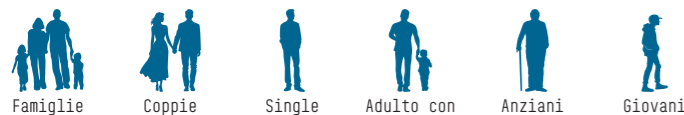
# Lyse-Lotte



Clauss Kahl Merz  
2023

Basel, Switzerland

### ABITANTI



EDIFICI  
1

PIANI  
6

UNITÀ  
17



### FLESSIBILITÀ

La flessibilità delle tipologie di appartamenti e degli spazi comuni consente di rispondere alle esigenze che cambiano nel tempo. Vi sono elementi flessibili negli atelier del piano terra (che possono trasformarsi da ambienti di lavoro a ambienti di residenza) e "stanze jolly" passanti tra spazi condivisi delle unità abitative e spazi collettivi.



### PROGETTAZIONE E GESTIONE PARTECIPATA

Vi è uno sviluppo collettivo e partecipativo del progetto. Tutti i membri della cooperativa sono stati coinvolti nello sviluppo del progetto attraverso un intenso processo di comunicazione e lavoro.



### INTEGRAZIONE PUBBLICO-PRIVATO

La zona commerciale al piano terra è destinata a usi legati al pubblico. Il piano terra permeabile si apre sul giardino aperto per riposare, giocare e stare in compagnia. Questo spazio verde comune è separato dagli spazi abitativi e lavorativi del piano terra da uno strato di arbusti ed erbe, proteggendo la privacy dei residenti.



### INTEGRAZIONE CASA E LAVORO

Sono presenti case/atelier duplex al piano terra con uno spazio di lavoro con doppio affaccio sullo spazio aperto.



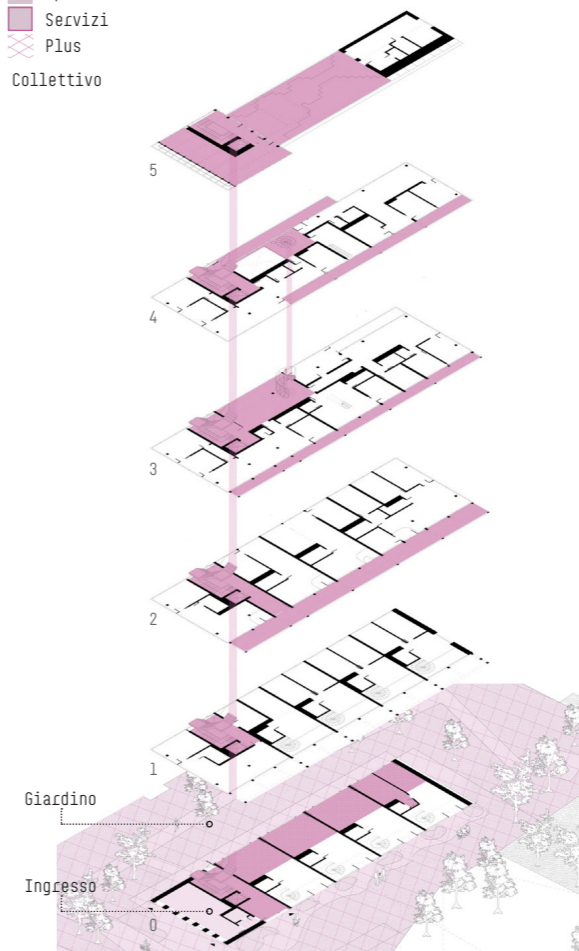
### CONDIVISIONE

Le stanze sono in continuità con gli spazi giorno/comuni, come cucine e soggiorni.



### COLLETTIVITÀ

Nel seminterrato sono presenti servizi come lavanderia, cantine, spazi per le biciclette. Sul tetto una serra. Spazi di circolazione e distributivi che portano da un piano all'altro in spazi comuni e ballatoi sono collettivi.



Lyse-Lotte, Uah! Polimi, <https://www.uah.polimi.it/progetto/lyse-lotte/> (ultima consultazione: aprile 2025)

H. A. Koshta, Lyse Lotte / Clauss Kahl Merz, 8 ottobre 2024, ArchDaily, <https://www.archdaily.com/1022033/lyse-lotte-clauss-kahl-merz> (ultima consultazione: aprile 2025)

Lyse Lotte, 8 ottobre 2024, Divisare, <https://divisare.com/projects/513666-clauss-kahl-merz-martina-kaus-willem-pab-lyse-lotte> (ultima consultazione: aprile 2025)

Housing Cooperative Lyse-Lotte, 27 agosto 2024, Landezine, <https://landezine.com/housing-cooperative-lyse-lotte-by-studio-celine-baumann/> (ultima consultazione: aprile 2025)

G. Comoglio, Radicale e accogliente: un housing cooperativo a Basilea, 23 ottobre 2024, Domus Web, <https://www.domusweb.it/it/architettura/gallery/2024/10/22/housing-cooperativo-basilea-architettura-radical-area-post-industriale.html> (ultima consultazione: aprile 2025)

ADATTO AGLI ANZIANI

## Egebakken



Vandkunsten Architects  
2004

Nødebo, 3480, Fredensborg, Denmark

ABITANTI



Anziani



Coppie di anziani

EDIFICI  
30

PIANI  
1

UNITÀ  
29



FLESSIBILITÀ

Ogni casa ha una superficie base di 95 m2 con un giardino rivolto a ovest e una zona di accesso a est. Questa potrebbe essere estesa fino a un massimo di 150 m2, per le quali Vandkunsten ha ideato moduli speciali.



PROGETTAZIONE PARTECIPATA

durante la fase progettuale, vi è stato un continuo dialogo tra lo studio di architettura e i residenti.



COLLETTIVITÀ

Vi è un'edificio comune chiamato Telescope che dispone di una spaziosa sala da pranzo in grado di ospitare tutti i residenti, una cucina ben attrezzata, camere per gli ospiti, bagni e una stanza fitness. Tra le case vi è del verde usufruibile dalla comunità. I percorsi che conducono alle unità private sono in comune, gerando incontri spontanei e si può godere dello spazio esterno in comune di ogni casa.

## Absalons have



Vandkunsten Architects  
2004

Trekroner, Roskilde, Denmark

ABITANTI



Famiglie

EDIFICI  
6

PIANI  
2

UNITÀ  
23



GESTIONE PARTECIPATA

Vi è la partecipazione comunitaria nella gestione. I residenti organizzano turni per pasti comuni, manutenzione degli spazi condivisi e attività culturali. Le decisioni riguardanti la comunità e gli spazi comuni vengono prese democraticamente



COLLETTIVITÀ

La Fælleshus è la casa comune, usufruibile da tutti i residenti del complesso e concepita come una "casa polivalente", in cui si svolgono svariate attività ed eventi, come concerti, laboratori per adulti e bambini ed attività ludiche. Vi è una cucina comune con una sala da pranzo per pasti collettivi. Ci sarà una sala giochi per i bambini e forse un laboratorio per bambini e adulti. La casa può essere utilizzata anche come ufficio condiviso durante il giorno per chi lavora da casa. Vi sono anche spazi verdi tra le case a schiera, senza recinzioni private, con libero accesso per tutti i residenti, concepiti per favorire l'interazione sociale. Il giardino è uno spazio molto vissuto dalla comunità, in cui si svolgono attività per bambini e ragazzi, ci si occupa dell'orto, si allestiscono grandi tavolate, si svolgono lavori artigianali tra le altre cose.

E. Fassina, *Affordability through sharing*, intervento presentato a UAH! Unconventional Affordable Housing! International Seminar , 01 Aprile 2025, AUIC Politecnico di Milan

E. Storgaard, *Egebakken Nødebo: Tegnstuen Vandkunsten*, DASH | Delft Architectural Studies on Housing, pp. 124-131, <https://journals.open.tudelft.nl/dash/article/view/4849/4490> (ultima consultazione: aprile 2025)

Egebakken, <https://egebakken.dk/stedet/> (ultima consultazione: aprile 2025)

A. B. Thaysen, *Analysing the Socially Enhancing Elements of Space in Four Senior Cohousing Sites*, CARE, <https://delft.ca2re.eu/submissions/bel%C4%8Di%C4%8D-analysing-the-socially-enhancing-elements-of-space-in-four-senior-cohousing-sites-2?s=s> (ultima consultazione: aprile 2025)

E. Fassina, *Affordability through sharing*, intervento presentato a UAH! Unconventional Affordable Housing! International Seminar , 01 Aprile 2025, AUIC Politecnico di Milan

Sito ufficiale Absalons Have, <https://absalonshave.dk/> (ultima consultazione: aprile 2025)

# Neptunus



Vandkunsten Architects  
2019-2026

Søndre Havn, Køge, Denmark

### ABITANTI



Famiglie



Anziani



Adulti  
>50 anni

### EDIFICI

2

### PIANI

3-7

### UNITÀ

104



### GESTIONE PARTECIPATA

Le attività congiunte vengono sviluppate e gestite in collaborazione con i residenti e le aziende interessate.



### INTEGRAZIONE PUBBLICO-PRIVATO

Il piano terra ospita la comunità di workshop Virkelyst, un laboratorio aperto al quartiere in cui intrattenere relazioni con imprenditori e corporazioni locali. Al piano terra vi sono anche un bar, uno spazio di lavoro con sale riunioni, uno spazio per i bambini e una sala comune per tutto il quartiere in cui poter svolgere svariate attività.



### INTEGRAZIONE CASA E LAVORO

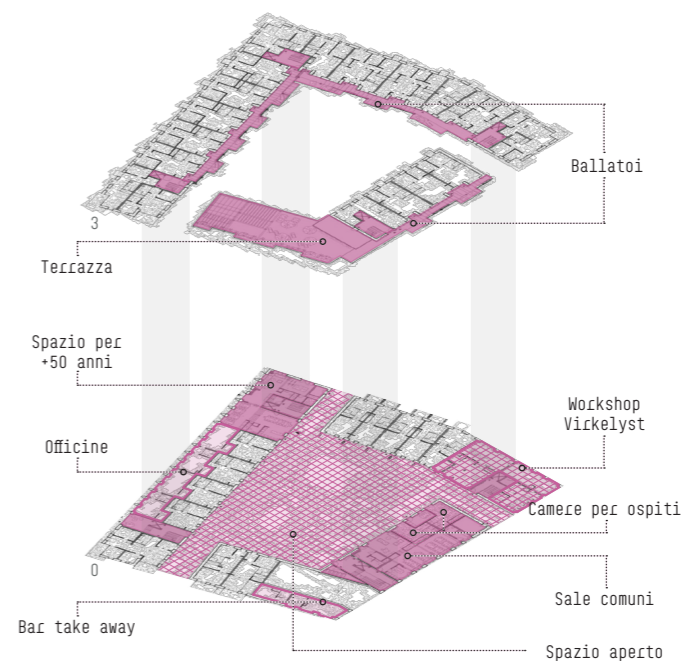
Sono presenti spazi per lavorare da casa, sale riunioni e uno spazio laboratoriale aperto al quartiere e ditte, imprenditori e corporazioni locali. Esso ospita la comunità di workshop Virkelyst, un laboratorio aperto al quartiere in cui intrattenere relazioni con imprenditori e corporazioni locali. Infatti può ospitare piccoli contratti di locazione commerciale per ditte individuali, ma invita anche i residenti dell'edificio a collaborare a progetti.



### COLLETTIVITÀ

Le funzioni collettive sono presenti in tutto l'edificio, collocate soprattutto verso una piazza centrale dove è possibile svolgere attività all'aperto. Vi sono sale comuni al piano terra e terrazze sul tetto. Dei ballatoi esterni con balconi portano i residenti verso la propria abitazione e creano anche le condizioni per incontri tra gli abitanti. I balconi diventano piacevoli spazi abitativi, diventando un luogo attraente in cui soggiornare.

- Pubblico
- Spazi
- Servizi
- ⊗ Plus
- Collettivo



E. Fassina, *Affordability through sharing*, intervento presentato a UAH! Unconventional Affordable Housing! International Seminar , 01 Aprile 2025, AUIC Politecnico di Milano

*En vertikal landsby*, Vandkunsten Architects, <https://vandkunsten.com/projects/en-vertikal-landsby> (ultima consultazione: aprile 2025)