

# INDICE

## . Volume I

|                            |       |
|----------------------------|-------|
| <b>Fonti iconografiche</b> | p. 3  |
| <b>Indice delle tavole</b> | p. 12 |
| <b>Abstract</b>            | p. 13 |

### **Introduzione** **p. 14**

---

### **1 “What is Co-housing?”** **p. 16**

---

|                              |       |
|------------------------------|-------|
| 1.1 Caratteristiche generali | p. 20 |
|------------------------------|-------|

### **2 Nascita e sviluppo delle prime forme di coabitazione** **p. 26**

---

|  |       |
|--|-------|
| - Villaggi preistorici, comunità indigene e case comuni              | p. 27 |
| - Comunità medioevali  | p. 32 |
| - Comunità di villaggio in epoca carolingia                          | p. 34 |
| - Complessi monasteriali nel tardo medioevo                          | p. 35 |
| - Comunità utopistiche del XIX secolo                                | p. 36 |
| - Casa comune degli inizi del Novecento                              | p. 39 |
| - Le “comuni” durante i movimenti rivoluzionari degli anni 60’ e 70’ | p. 41 |
| - I kibbuz   | p. 44 |
| - Esperienze di matrice religiosa nel XX secolo                      | p. 44 |
| - Ecovillaggi  | p. 45 |

### **3 Nascita, diffusione e sviluppo del Co-housing moderno e contemporaneo** **p. 49**

---

|   |       |
|---|-------|
| 3.1 Declinazioni geografiche e territoriali | p. 50 |
| - Danimarca                                 | p. 50 |
| - Svezia                                    | p. 57 |
| - Paesi Bassi                               | p. 62 |
| - Stati Uniti e Canada                      | p. 64 |
| - Australia e Nuova Zelanda                 | p. 66 |
| - Giappone e Corea                          | p. 68 |
| - Regno Unito                               | p. 70 |
| - Italia                                    | p. 72 |
| - Africa                                    | p. 76 |

## **4 Caratteri generali delle strutture di Co-housing** **p. 78**

|   |        |
|---|--------|
| <b>4.1</b> Caratteri architettonici                 | p. 80  |
| - Dimensioni e densità                              | p. 80  |
| - Tipologia e forma                                 | p. 85  |
| <b>4.2</b> Caratteri sociali                        | p. 91  |
| - Articolazione dell'utenza                         | p. 91  |
| - Modello di gestione                               | p. 96  |
| - Tipologia di aggregazione                         | p. 99  |
| <b>4.3</b> Caratteri collettivi                     | p. 103 |
| - Servizi integrati                                 | p. 103 |
| - Spazi comuni interni ed esterni                   | p. 105 |
| <b>4.4</b> Caratteri individuali                    | p. 110 |
| - Tipologia delle residenze e degli alloggi privati | p. 110 |
| <b>4.5</b> Caratteri ambientali                     | p. 114 |
| - Materiali, risorse tecnologiche, sostenibilità    | p. 114 |

## **5 Progetto** **p. 119**

|  |        |
|--|--------|
| <b>5.1</b> Introduzione                        | p. 120 |
| <b>5.2</b> Inquadramento dell'area di progetto | p. 122 |
| <b>5.3</b> Cartografia utilizzata              | p. 125 |
| <b>5.4</b> Analisi urbanistiche                | p. 137 |
| <b>5.5</b> Criticità e potenzialità            | p. 140 |
| <b>5.6</b> Obiettivi progettuali               | p. 145 |
| <b>5.7</b> Descrizione del progetto            | p. 148 |

## **Bibliografia ragionata e sitografia** **p. 151**

## **. Volume II**

### **Esempi, schede, grafici e bibliografia**

## FONTI ICONOGRAFICHE

- Fig.1:** pag. 17; da: Kathryn McCamant, *Cohousing: a contemporary approach to housing ourselves*, Ten speed, Berkeley, 1994.
- Fig.2:** pag. 17; da: Kathryn McCamant, *Cohousing: a contemporary approach to housing ourselves*, Ten speed, Berkeley, 1994.
- Fig.3:** pag. 17; da: Graham Meltzer, *Sustainable community: learning from the cohousing model*, S.L., Trafford, 2005.
- Fig.4:** pag. 18; da: Graham Meltzer, *Sustainable community: learning from the cohousing model*, S.L., Trafford, 2005.
- Fig.5:** pag. 18; da: Graham Meltzer, *Sustainable community: learning from the cohousing model*, S.L., Trafford, 2005.
- Fig.6:** pag. 19; da: [www.bofællesskab.dk](http://www.bofællesskab.dk)
- Fig.7:** pag. 20; da: [www.bofællesskab.dk](http://www.bofællesskab.dk)
- Fig.8:** pag. 20; da: Graham Meltzer, *Sustainable community: learning from the cohousing model*, S.L., Trafford, 2005.
- Fig.9:** pag. 21; da: Kathryn McCamant, *Creating cohousing : building sustainable communities*, New Society ; Lancaster : Gazelle, Philadelphia, 2010.
- Fig.10:** pag. 21; da: Kathryn McCamant, *Cohousing: a contemporary approach to housing ourselves*, Ten speed, Berkeley, 1994.
- Fig.11:** pag. 22; da: Kathryn McCamant, *Cohousing: a contemporary approach to housing ourselves*, Ten speed, Berkeley, 1994.
- Fig.12:** pag. 22; da: Kathryn McCamant, *Cohousing: a contemporary approach to housing ourselves*, Ten speed, Berkeley, 1994.
- Fig.13:** pag. 22; da: Charles Durrett, *The senior cohousing: handbook: a community approach to independent living*, New society publishers, Canada, 2009.
- Fig.14:** pag. 23; da: Kathryn McCamant, *Cohousing: a contemporary approach to housing ourselves*, Ten speed, Berkeley, 1994.
- Fig.15:** pag. 23; da: Kathryn McCamant, *Cohousing: a contemporary approach to housing ourselves*, Ten speed, Berkeley, 1994.
- Fig.16:** pag. 23; da: Graham Meltzer, *Sustainable community: learning from the cohousing model*, S.L., Trafford, 2005.
- Fig.17:** pag. 24; da: Chris Scotthanson, *The cohousing handbook: building a place for community*, New society publishers, Canada, 2005.
- Fig.18:** pag. 25; da: Chris Scotthanson, *The cohousing handbook: building a place for community*, New society publishers, Canada, 2005.
- Fig.19:** pag. 27; da: E. Guidoni, *Architettura primitiva*, Electa, Milano, 2000.
- Fig.20:** pag. 27; da: E. Guidoni, *Architettura primitiva*, Electa, Milano, 2000.
- Fig.21:** pag. 27; da: E. Guidoni, *Architettura primitiva*, Electa, Milano, 2000.
- Fig.22:** pag. 28; da: E. Guidoni, *Architettura primitiva*, Electa, Milano, 2000.
- Fig.23:** pag. 28; da: E. Guidoni, *Architettura primitiva*, Electa, Milano, 2000.
- Fig.24:** pag. 28; da: E. Guidoni, *Architettura primitiva*, Electa, Milano, 2000.
- Fig.25:** pag. 29; da: E. Guidoni, *Architettura primitiva*, Electa, Milano, 2000.

**Fig.26:** pag. 29; da: E. Guidoni, *Architettura primitiva*, Electa, Milano, 2000.

**Fig.27:** pag. 29; da: E. Guidoni, *Architettura primitiva*, Electa, Milano, 2000.

**Fig.28:** pag. 30; da: E. Guidoni, *Architettura primitiva*, Electa, Milano, 2000.

**Fig.29:** pag. 30; da: E. Guidoni, *Architettura primitiva*, Electa, Milano, 2000.

**Fig.30:** pag. 30; da: E. Guidoni, *Architettura primitiva*, Electa, Milano, 2000.

**Fig.31:** pag. 31; da: E. Guidoni, *Architettura primitiva*, Electa, Milano, 2000.

**Fig.32:** pag. 31; da: E. Guidoni, *Architettura primitiva*, Electa, Milano, 2000.

**Fig.33:** pag. 31; da: E. Guidoni, *Architettura primitiva*, Electa, Milano, 2000.

**Fig.34:** pag. 32; da: E. Guidoni, *Architettura primitiva*, Electa, Milano, 2000.

**Fig.35:** pag. 33; da: P. H. Stahl e M. Guidetti, *Le radici dell'Europa. Il dibattito ottocentesco su comunità di villaggio e familiari*, Jaca Book, Milano 1979.

**Fig.36:** pag. 33; da: P. H. Stahl e M. Guidetti, *Le radici dell'Europa. Il dibattito ottocentesco su comunità di villaggio e familiari*, Jaca Book, Milano 1979.

**Fig.37:** pag. 34; da: P. H. Stahl e M. Guidetti, *Le radici dell'Europa. Il dibattito ottocentesco su comunità di villaggio e familiari*, Jaca Book, Milano 1979.

**Fig.38:** pag. 34; da: P. H. Stahl e M. Guidetti, *Le radici dell'Europa. Il dibattito ottocentesco su comunità di villaggio e familiari*, Jaca Book, Milano 1979.

**Fig.39:** pag. 34; da: [www.wikipedia.it](http://www.wikipedia.it)

**Fig.40:** pag. 35; da: [www.wikipedia.it](http://www.wikipedia.it)

**Fig.41:** pag. 35; da: [www.wikipedia.it](http://www.wikipedia.it)

**Fig.42:** pag. 35; da: [www.wikipedia.it](http://www.wikipedia.it)

**Fig.43:** pag. 36; da: [web.tiscali.it/icaria/urbanistica/intro1800.htm](http://web.tiscali.it/icaria/urbanistica/intro1800.htm)

**Fig.44:** pag. 37; da: [web.tiscali.it/icaria/urbanistica/intro1800.htm](http://web.tiscali.it/icaria/urbanistica/intro1800.htm)

**Fig.45:** pag. 37; da: [web.tiscali.it/icaria/urbanistica/intro1800.htm](http://web.tiscali.it/icaria/urbanistica/intro1800.htm)

**Fig.46:** pag. 38; da: [web.tiscali.it/icaria/urbanistica/intro1800.htm](http://web.tiscali.it/icaria/urbanistica/intro1800.htm)

**Fig.47:** pag. 38; da: [web.tiscali.it/icaria/urbanistica/intro1800.htm](http://web.tiscali.it/icaria/urbanistica/intro1800.htm)

**Fig.48:** pag. 39; da: [web.tiscali.it/icaria/urbanistica/intro1800.htm](http://web.tiscali.it/icaria/urbanistica/intro1800.htm)

**Fig.49:** pag. 40; da: L. Benevolo, *Storia dell'architettura moderna*, Laterza, Roma 1992.

**Fig.50:** pag. 40; da: D. Watkin, *Storia dell'architettura occidentale*, Ed.Zanichelli, Bologna, 2007.

**Fig.51:** pag. 41; da: D. Watkin, *Storia dell'architettura occidentale*, Ed.Zanichelli, Bologna, 2007.

**Fig.52:** pag. 41; da: D. Watkin, *Storia dell'architettura occidentale*, Ed.Zanichelli, Bologna, 2007.

**Fig.53:** pag. 42; da: [www.tifeoweb.it/pws/index.php?module=article&view=2046](http://www.tifeoweb.it/pws/index.php?module=article&view=2046)

**Fig.54:** pag. 42; da: [www.tifeoweb.it/pws/index.php?module=article&view=2046](http://www.tifeoweb.it/pws/index.php?module=article&view=2046)

**Fig.55:** pag. 44; da: [www.isrealli.org/from-darfur-to-a-kibbutz-oasis](http://www.isrealli.org/from-darfur-to-a-kibbutz-oasis)

**Fig.56:** pag. 44; da: [www.isrealli.org/from-darfur-to-a-kibbutz-oasis](http://www.isrealli.org/from-darfur-to-a-kibbutz-oasis)

**Fig.57:** pag. 45; da: [viverealtrimenti.blogspot.com/la-comunita-della-settimana-nomadelfia.html](http://viverealtrimenti.blogspot.com/la-comunita-della-settimana-nomadelfia.html)

**Fig.58:** pag. 46; da: [www.genitronsviluppo.com/2009/04/29/ecovillaggi-eco-villaggi-ecovillaggio](http://www.genitronsviluppo.com/2009/04/29/ecovillaggi-eco-villaggi-ecovillaggio)

**Fig.59:** pag. 46; da: [www.genitronsviluppo.com/2009/04/29/ecovillaggi-eco-villaggi-ecovillaggio](http://www.genitronsviluppo.com/2009/04/29/ecovillaggi-eco-villaggi-ecovillaggio)

**Fig.60:** pag. 46; da: [www.genitronsviluppo.com/2009/04/29/ecovillaggi-eco-villaggi-ecovillaggio](http://www.genitronsviluppo.com/2009/04/29/ecovillaggi-eco-villaggi-ecovillaggio)

**Fig.61:** pag. 47; da: [http://www.cerse.org/site/static/love,\\_peace\\_...\\_and\\_voluntary\\_service](http://www.cerse.org/site/static/love,_peace_..._and_voluntary_service)

**Fig.62:** pag. 47; da: Charles Durrett, *The senior cohousing: handbook: a community approach to independent living*, New society publishers, Canada, 2009.

**Fig.63:** pag. 47; da: Charles Durrett, *The senior cohousing: handbook: a community approach to independent living*, New society publishers, Canada, 2009.

**Fig.64:** pag. 51; da: Kathryn McCamant, *Cohousing: a contemporary approach to housing ourselves*, Ten speed, Berkeley, 1994.

**Fig.65:** pag. 51; da: Kathryn McCamant, *Cohousing: a contemporary approach to housing ourselves*, Ten speed, Berkeley, 1994.

**Fig.66:** pag. 52; da: Kathryn McCamant, *Cohousing: a contemporary approach to housing ourselves*, Ten speed, Berkeley, 1994.

**Fig.67:** pag. 52; da: Kathryn McCamant, *Cohousing: a contemporary approach to housing ourselves*, Ten speed, Berkeley, 1994.

**Fig.68:** pag. 53; da: Kathryn McCamant, *Cohousing: a contemporary approach to housing ourselves*, Ten speed, Berkeley, 1994.

**Fig.69:** pag. 53; da: Kathryn McCamant, *Cohousing: a contemporary approach to housing ourselves*, Ten speed, Berkeley, 1994.

**Fig.70:** pag. 53; da: Kathryn McCamant, *Cohousing: a contemporary approach to housing ourselves*, Ten speed, Berkeley, 1994.

**Fig.71:** pag. 54; da: Kathryn McCamant, *Cohousing: a contemporary approach to housing ourselves*, Ten speed, Berkeley, 1994.

**Fig.72:** pag. 54; da: Kathryn McCamant, *Cohousing: a contemporary approach to housing ourselves*, Ten speed, Berkeley, 1994.

**Fig.73:** pag. 55; da: Abitare sociale in Danimarca, Edilizia popolare, n°192 del 1986.

**Fig.74:** pag. 55; da: Abitare sociale in Danimarca, Edilizia popolare, n°192 del 1986.

**Fig.75:** pag. 55; da: Abitare sociale in Danimarca, Edilizia popolare, n°192 del 1986.

**Fig.76:** pag. 56; da: Kathryn McCamant, *Cohousing: a contemporary approach to housing ourselves*, Ten speed, Berkeley, 1994.

**Fig.77:** pag. 56; da: Kathryn McCamant, *Cohousing: a contemporary approach to housing ourselves*, Ten speed, Berkeley, 1994.

**Fig.78:** pag. 57; da: Kathryn McCamant, *Cohousing: a contemporary approach to housing ourselves*, Ten speed, Berkeley, 1994.

**Fig.79:** pag. 57; da: Kathryn McCamant, *Cohousing: a contemporary approach to housing ourselves*, Ten speed, Berkeley, 1994.

**Fig.80:** pag. 57; da: Graham Meltzer, *Sustainable community: learning from the cohousing model*, S.L., Trafford, 2005.

**Fig.81:** pag. 58; da: Graham Meltzer, *Sustainable community: learning from the cohousing model*, S.L., Trafford, 2005.

**Fig.82:** pag. 58; da: Graham Meltzer, *Sustainable community: learning from the cohousing model*, S.L., Trafford, 2005.

**Fig.83:** pag. 58; da: Graham Meltzer, *Sustainable community: learning from the cohousing model*, S.L., Trafford, 2005.

**Fig.84:** pag. 59; da: Graham Meltzer, *Sustainable community: learning from the cohousing model*, S.L., Trafford, 2005.

**Fig.85:** pag. 59; da: Graham Meltzer, *Sustainable community: learning from the cohousing model*, S.L., Trafford, 2005.

**Fig.86:** pag. 59; da: Graham Meltzer, *Sustainable community: learning from the cohousing model*, S.L., Trafford, 2005.

**Fig.87:** pag. 60; da: Graham Meltzer, *Sustainable community: learning from the cohousing model*, S.L., Trafford, 2005.

**Fig.88:** pag. 60; da: Graham Meltzer, *Sustainable community: learning from the cohousing model*, S.L., Trafford, 2005.

**Fig.89:** pag. 60; da: Graham Meltzer, *Sustainable community: learning from the cohousing model*, S.L., Trafford, 2005.

**Fig.90:** pag. 61; da: Graham Meltzer, *Sustainable community: learning from the cohousing model*, S.L., Trafford, 2005.

**Fig.91:** pag. 61; da: Graham Meltzer, *Sustainable community: learning from the cohousing model*, S.L., Trafford, 2005.

**Fig.92:** pag. 62; da: Graham Meltzer, *Sustainable community: learning from the cohousing model*, S.L., Trafford, 2005.

**Fig.93:** pag. 62; da: Graham Meltzer, *Sustainable community: learning from the cohousing model*, S.L., Trafford, 2005.

**Fig.94:** pag. 63; da: Dorit Fromm, *Collaborative Communities: Cohousing, central living and others new forms of housing with share facilities*, Van Nostrand Reinhold, New York, 1991.

**Fig.95:** pag. 63; da: Dorit Fromm, *Collaborative Communities: Cohousing, central living and others new forms of housing with share facilities*, Van Nostrand Reinhold, New York, 1991.

**Fig.96:** pag. 64; da: Dorit Fromm, *Collaborative Communities: Cohousing, central living and others new forms of housing with share facilities*, Van Nostrand Reinhold, New York, 1991.

**Fig.97:** pag. 64; da: Dorit Fromm, *Collaborative Communities: Cohousing, central living and others new forms of housing with share facilities*, Van Nostrand Reinhold, New York, 1991.

**Fig.98:** pag. 65; da: Dorit Fromm, *Collaborative Communities: Cohousing, central living and others new forms of housing with share facilities*, Van Nostrand Reinhold, New York, 1991.

**Fig.99:** pag. 65; da: Dorit Fromm, *Collaborative Communities: Cohousing, central living and others new forms of housing with share facilities*, Van Nostrand Reinhold, New York, 1991.

**Fig.100:** pag. 66; da: Graham Meltzer, *Sustainable community: learning from the cohousing model*, S.L., Trafford, 2005.

**Fig.101:** pag. 66; da: Chris Scotthanson, *The cohousing handbook: building a place for community*, New society publishers, Canada, 2005.

**Fig.102:** pag. 67; da: Graham Meltzer, *Sustainable community: learning from the cohousing model*, S.L., Trafford, 2005.

**Fig.103:** pag. 67; da: Graham Meltzer, *Sustainable community: learning from the cohousing model*, S.L., Trafford, 2005.

**Fig.104:** pag. 68; da: Graham Meltzer, *Sustainable community: learning from the cohousing model*, S.L., Trafford, 2005.

**Fig.105:** pag. 68; da: Graham Meltzer, *Sustainable community: learning from the cohousing model*, S.L., Trafford, 2005.

**Fig.106:** pag. 69; da: Graham Meltzer, *Sustainable community: learning from the cohousing model*, S.L., Trafford, 2005.

**Fig.107:** pag. 69; da: Graham Meltzer, *Sustainable community: learning from the cohousing model*, S.L., Trafford, 2005.

**Fig.108:** pag. 69; da: Graham Meltzer, *Sustainable community: learning from the cohousing model*, S.L., Trafford, 2005.

**Fig.109:** pag. 70; da: Graham Meltzer, *Sustainable community: learning from the cohousing model*, S.L., Trafford, 2005.

**Fig.110:** pag. 70; da: Graham Meltzer, *Sustainable community: learning from the cohousing model*, S.L., Trafford, 2005.

**Fig.111:** pag. 71; da: Martin Field, *Thinking about cohousing*, Diggers and Dreamers Publications, Londra, 2004.

**Fig.112:** pag. 71; da: Martin Field, *Thinking about cohousing*, Diggers and Dreamers Publications, Londra, 2004.

**Fig.113:** pag. 71; da: Martin Field, *Thinking about cohousing*, Diggers and Dreamers Publications, Londra, 2004.

**Fig.114:** pag. 72; da: Martin Field, *Thinking about cohousing*, Diggers and Dreamers Publications, Londra, 2004.

**Fig.115:** pag. 72; da: Martin Field, *Thinking about cohousing*, Diggers and Dreamers Publications, Londra, 2004.

**Fig.116:** pag. 73; da: [www.cohousing.it](http://www.cohousing.it)

**Fig.117:** pag. 73; da: [www.cohousing.it](http://www.cohousing.it)

**Fig.118:** pag. 73; da: [www.cohousing.it](http://www.cohousing.it)

**Fig.119:** pag. 74; da: [www.cohousing.it](http://www.cohousing.it)

**Fig.120:** pag. 74; da: [www.cohousing.it](http://www.cohousing.it)

**Fig.121:** pag. 75; da: [www.cohousing.it](http://www.cohousing.it)

**Fig.122:** pag. 75; da: [www.cohousing.it](http://www.cohousing.it)

**Fig.123:** pag. 76; da: [www.cohousing.it](http://www.cohousing.it)

**Fig.124:** pag. 76; da: Graham Meltzer, *Sustainable community: learning from the cohousing model*, S.L., Trafford, 2005.

**Fig.125:** pag. 76; da: Graham Meltzer, *Sustainable community: learning from the cohousing model*, S.L., Trafford, 2005.

**Fig.126:** pag. 79; da: Dorit Fromm, *Collaborative Communities: Cohousing, central living and others new forms of housing with share facilities*, Van Nostrand Reinhold, New York, 1991.

**Fig.127:** pag. 80; da: Graham Meltzer, *Sustainable community: learning from the cohousing model*, S.L., Trafford, 2005.

**Fig.128:** pag. 80; da: Graham Meltzer, *Sustainable community: learning from the cohousing model*, S.L., Trafford, 2005.

**Fig.129:** pag. 81; da: Kathryn McCamant, *Cohousing: a contemporary approach to housing oursel-*

ves, Ten speed, Berkeley, 1994.

**Fig.130:** pag. 81; da: Kathryn McCamant, *Cohousing: a contemporary approach to housing ourselves*, Ten speed, Berkeley, 1994.

**Fig.131:** pag. 81; da: Kathryn McCamant, *Cohousing: a contemporary approach to housing ourselves*, Ten speed, Berkeley, 1994.

**Fig.132:** pag. 82; da: Abitare sociale in Danimarca, Edilizia popolare, n°192 del 1986.

**Fig.133:** pag. 82; da: Abitare sociale in Danimarca, Edilizia popolare, n°192 del 1986.

**Fig.134:** pag. 83; da: Abitare sociale in Danimarca, Edilizia popolare, n°192 del 1986.

**Fig.135:** pag. 83; da: Kathryn McCamant, *Cohousing: a contemporary approach to housing ourselves*, Ten speed, Berkeley, 1994.

**Fig.136:** pag. 84; da: Kathryn McCamant, *Cohousing: a contemporary approach to housing ourselves*, Ten speed, Berkeley, 1994.

**Fig.137:** pag. 84; da: Kathryn McCamant, *Cohousing: a contemporary approach to housing ourselves*, Ten speed, Berkeley, 1994.

**Fig.138:** pag. 85; da: Kathryn McCamant, *Cohousing: a contemporary approach to housing ourselves*, Ten speed, Berkeley, 1994.

**Fig.139:** pag. 85; da: Graham Meltzer, *Sustainable community: learning from the cohousing model*, S.L., Trafford, 2005.

**Fig.140:** pag. 86; da: Martin Field, *Thinking about cohousing*, Diggers and Dreamers Publications, Londra, 2004.

**Fig.141:** pag. 86; da: Martin Field, *Thinking about cohousing*, Diggers and Dreamers Publications, Londra, 2004.

**Fig.142:** pag. 87; da: Martin Field, *Thinking about cohousing*, Diggers and Dreamers Publications, Londra, 2004.

**Fig.143:** pag. 87; da: Martin Field, *Thinking about cohousing*, Diggers and Dreamers Publications, Londra, 2004.

**Fig.144:** pag. 87; da: Martin Field, *Thinking about cohousing*, Diggers and Dreamers Publications, Londra, 2004.

**Fig.145:** pag. 88; da: Dorit Fromm, *Collaborative Communities: Cohousing, central living and others new forms of housing with share facilities*, Van Nostrand Reinhold, New York, 1991.

**Fig.146:** pag. 88; da: Dorit Fromm, *Collaborative Communities: Cohousing, central living and others new forms of housing with share facilities*, Van Nostrand Reinhold, New York, 1991.

**Fig.147:** pag. 88; da: Dorit Fromm, *Collaborative Communities: Cohousing, central living and others new forms of housing with share facilities*, Van Nostrand Reinhold, New York, 1991.

**Fig.148:** pag. 89; da: Graham Meltzer, *Sustainable community: learning from the cohousing model*, S.L., Trafford, 2005.

**Fig.149:** pag. 89; da: Graham Meltzer, *Sustainable community: learning from the cohousing model*, S.L., Trafford, 2005.

**Fig.150:** pag. 89; da: Dorit Fromm, *Collaborative Communities: Cohousing, central living and others new forms of housing with share facilities*, Van Nostrand Reinhold, New York, 1991.

**Fig.151:** pag. 90; da: Dorit Fromm, *Collaborative Communities: Cohousing, central living and others new forms of housing with share facilities*, Van Nostrand Reinhold, New York, 1991.

**Fig.152:** pag. 90; da: Dorit Fromm, *Collaborative Communities: Cohousing, central living and others new forms of housing with share facilities*, Van Nostrand Reinhold, New York, 1991.

**Fig.153:** pag. 90; da: Dorit Fromm, *Collaborative Communities: Cohousing, central living and others new forms of housing with share facilities*, Van Nostrand Reinhold, New York, 1991.

**Fig.154:** pag. 91; da: Dorit Fromm, *Collaborative Communities: Cohousing, central living and others new forms of housing with share facilities*, Van Nostrand Reinhold, New York, 1991.

**Fig.155:** pag. 91; da: Dorit Fromm, *Collaborative Communities: Cohousing, central living and others new forms of housing with share facilities*, Van Nostrand Reinhold, New York, 1991.

**Fig.156:** pag. 92; da: Charles Durrett, *The senior cohousing: handbook: a community approach to independent living*, New society publishers, Canada, 2009.

**Fig.157:** pag. 92; da: Charles Durrett, *The senior cohousing: handbook: a community approach to independent living*, New society publishers, Canada, 2009.

**Fig.158:** pag. 93; da: Charles Durrett, *The senior cohousing: handbook: a community approach to independent living*, New society publishers, Canada, 2009.

**Fig.159:** pag. 93; da: Charles Durrett, *The senior cohousing: handbook: a community approach to independent living*, New society publishers, Canada, 2009.

**Fig.160:** pag. 94; da: Charles Durrett, *The senior cohousing: handbook: a community approach to independent living*, New society publishers, Canada, 2009.

**Fig.161:** pag. 94; da: Charles Durrett, *The senior cohousing: handbook: a community approach to independent living*, New society publishers, Canada, 2009.

**Fig.162:** pag. 95; da: Dorit Fromm, *Collaborative Communities: Cohousing, central living and others new forms of housing with share facilities*, Van Nostrand Reinhold, New York, 1991.

**Fig.163:** pag. 95; da: Dorit Fromm, *Collaborative Communities: Cohousing, central living and others new forms of housing with share facilities*, Van Nostrand Reinhold, New York, 1991.

**Fig.164:** pag. 96; da: Dorit Fromm, *Collaborative Communities: Cohousing, central living and others new forms of housing with share facilities*, Van Nostrand Reinhold, New York, 1991.

**Fig.165:** pag. 96; da: Dorit Fromm, *Collaborative Communities: Cohousing, central living and others new forms of housing with share facilities*, Van Nostrand Reinhold, New York, 1991.

**Fig.166:** pag. 97; da: Dorit Fromm, *Collaborative Communities: Cohousing, central living and others new forms of housing with share facilities*, Van Nostrand Reinhold, New York, 1991.

**Fig.167:** pag. 97; da: Dorit Fromm, *Collaborative Communities: Cohousing, central living and others new forms of housing with share facilities*, Van Nostrand Reinhold, New York, 1991.

**Fig.168:** pag. 98; da: corrispondenza via mail con i membri della comunità.

**Fig.169:** pag. 98; da: corrispondenza via mail con i membri della comunità.

**Fig.170:** pag. 98; da: corrispondenza via mail con i membri della comunità.

**Fig.171:** pag. 100; da: Kathryn McCamant, *Cohousing: a contemporary approach to housing ourselves*, Ten speed, Berkeley, 1994.

**Fig.172:** pag. 100; da: Kathryn McCamant, *Cohousing: a contemporary approach to housing our-*

*selves*, Ten speed, Berkeley, 1994.

**Fig.173:** pag. 100; da: Kathryn McCamant, *Cohousing: a contemporary approach to housing ourselves*, Ten speed, Berkeley, 1994.

**Fig.174:** pag. 101; da: corrispondenza via mail con i membri della comunità.

**Fig.175:** pag. 101; da: corrispondenza via mail con i membri della comunità.

**Fig.176:** pag. 102; da: corrispondenza via mail con i membri della comunità.

**Fig.177:** pag. 103; da: Dorit Fromm, *Collaborative Communities: Cohousing, central living and others new forms of housing with share facilities*, Van Nostrand Reinhold, New York, 1991.

**Fig.178:** pag. 103; da: Dorit Fromm, *Collaborative Communities: Cohousing, central living and others new forms of housing with share facilities*, Van Nostrand Reinhold, New York, 1991.

**Fig.179:** pag. 104; da: Dorit Fromm, *Collaborative Communities: Cohousing, central living and others new forms of housing with share facilities*, Van Nostrand Reinhold, New York, 1991.

**Fig.180:** pag. 104; da: Dorit Fromm, *Collaborative Communities: Cohousing, central living and others new forms of housing with share facilities*, Van Nostrand Reinhold, New York, 1991.

**Fig.181:** pag. 105; da: Dorit Fromm, *Collaborative Communities: Cohousing, central living and others new forms of housing with share facilities*, Van Nostrand Reinhold, New York, 1991.

**Fig.182:** pag. 105; da: Dorit Fromm, *Collaborative Communities: Cohousing, central living and others new forms of housing with share facilities*, Van Nostrand Reinhold, New York, 1991.

**Fig.183:** pag. 106; da: Dorit Fromm, *Collaborative Communities: Cohousing, central living and others new forms of housing with share facilities*, Van Nostrand Reinhold, New York, 1991.

**Fig.184:** pag. 106; da: Dorit Fromm, *Collaborative Communities: Cohousing, central living and others new forms of housing with share facilities*, Van Nostrand Reinhold, New York, 1991.

**Fig.185:** pag. 107; da: Dorit Fromm, *Collaborative Communities: Cohousing, central living and others new forms of housing with share facilities*, Van Nostrand Reinhold, New York, 1991.

**Fig.186:** pag. 107; da: Dorit Fromm, *Collaborative Communities: Cohousing, central living and others new forms of housing with share facilities*, Van Nostrand Reinhold, New York, 1991.

**Fig.187:** pag. 108; da: Dorit Fromm, *Collaborative Communities: Cohousing, central living and others new forms of housing with share facilities*, Van Nostrand Reinhold, New York, 1991.

**Fig.188:** pag. 108; da: Dorit Fromm, *Collaborative Communities: Cohousing, central living and others new forms of housing with share facilities*, Van Nostrand Reinhold, New York, 1991.

**Fig.189:** pag. 109; da: Graham Meltzer, *Sustainable community: learning from the cohousing model*, S.L., Trafford, 2005.

**Fig.190:** pag. 109; da: Graham Meltzer, *Sustainable community: learning from the cohousing model*, S.L., Trafford, 2005.

**Fig.191:** pag. 110; da: Dorit Fromm, *Collaborative Communities: Cohousing, central living and others new forms of housing with share facilities*, Van Nostrand Reinhold, New York, 1991.

**Fig.192:** pag. 110; da: Dorit Fromm, *Collaborative Communities: Cohousing, central living and others new forms of housing with share facilities*, Van Nostrand Reinhold, New York, 1991.

**Fig.193:** pag. 111; da: Dorit Fromm, *Collaborative Communities: Cohousing, central living and others new forms of housing with share facilities*, Van Nostrand Reinhold, New York, 1991.

**Fig.194:** pag. 111; da: Dorit Fromm, *Collaborative Communities: Cohousing, central living and others new forms of housing with share facilities*, Van Nostrand Reinhold, New York, 1991.

**Fig.195:** pag. 111; da: Dorit Fromm, *Collaborative Communities: Cohousing, central living and others new forms of housing with share facilities*, Van Nostrand Reinhold, New York, 1991.

**Fig.196:** pag. 112; da: Kathryn McCamant, *Cohousing: a contemporary approach to housing ourselves*, Ten speed, Berkeley, 1994.

**Fig.197:** pag. 112; da: corrispondenza via mail con i membri della comunità.

**Fig.198:** pag. 112; da: corrispondenza via mail con i membri della comunità.

**Fig.199:** pag. 113; da: Dorit Fromm, *Collaborative Communities: Cohousing, central living and others new forms of housing with share facilities*, Van Nostrand Reinhold, New York, 1991.

**Fig.200:** pag. 113; da: Dorit Fromm, *Collaborative Communities: Cohousing, central living and others new forms of housing with share facilities*, Van Nostrand Reinhold, New York, 1991.

**Fig.201:** pag. 114; da: Graham Meltzer, *Sustainable community: learning from the cohousing model*, S.L., Trafford, 2005.

**Fig.202:** pag. 114; da: Graham Meltzer, *Sustainable community: learning from the cohousing model*, S.L., Trafford, 2005.

**Fig.203:** pag. 115; da: Kathryn McCamant, *Cohousing: a contemporary approach to housing ourselves*, Ten speed, Berkeley, 1994.

**Fig.204:** pag. 115; da: Kathryn McCamant, *Cohousing: a contemporary approach to housing ourselves*, Ten speed, Berkeley, 1994.

**Fig.205:** pag. 116; da: corrispondenza via mail con i membri della comunità.

**Fig.206:** pag. 116; da: corrispondenza via mail con i membri della comunità.

**Fig.207:** pag. 116; da: corrispondenza via mail con i membri della comunità.

**Fig.208:** pag. 117; da: corrispondenza via mail con i membri della comunità.

**Fig.209:** pag. 117; da: corrispondenza via mail con i membri della comunità.

**Fig.210:** pag. 118; da: corrispondenza via mail con i membri della comunità.

**Fig.211:** pag. 118; da: corrispondenza via mail con i membri della comunità.

## INDICE DELLE TAVOLE

### Tavole riassuntive:

- 1- Tavola 1: Co+housing - storia ed evoluzione
- 2- Tavola 2: Co+housing - definizione e sviluppo
- 3- Tavola 3: Co+housing - evoluzione geografica
- 4- Tavola 4: Co+housing - sviluppo architettonico
- 5- Tavola 5: Co+housing - caratteri fondamentali

### Tavole di progetto:

- 1- Tavola 1: Co+housing - cartografia
- 2- Tavola 2: Co+housing - analisi urbanistiche
- 3- Tavola 3: Co+housing - criticità e potenzialità
- 4- Tavola 4: Co+housing - planivolumetrico
- 5- Tavola 5: Co+housing - idee e concetti
- 6- Tavola 6: Co+housing - progetto preliminare

## ABSTRACT

Per quanto negli ultimi tempi stia ricevendo una crescente attenzione pubblica, quello del Co-housing è un fenomeno dai contorni ancora piuttosto sfumati, per il quale, ad un livello di interesse e curiosità abbastanza elevato, corrisponde uno scarso lavoro analitico ed una lettura spesso incompleta di questo fenomeno socio-architettonico. Scopo del presente lavoro è quindi quello di proporre una riflessione critica, che, mediante l'analisi di esempi architettonici presenti in tutto il mondo e un confronto tra i diversi caratteri compositivi, riconduca la coabitazione all'interno della "famiglia" a cui appartiene, quella delle comunità collettive. Questo lavoro esplora il concetto di abitazione collettiva, in particolare il modello Co-housing, per capire meglio le funzioni di spazio e tempo alla scala collettiva e collaborativa, propria di queste comunità. Le caratteristiche distintive di questa forma di comunità intenzionale includono il raggruppamento di residenze private più piccole della media per massimizzare gli spazi condivisi per l'interazione sociale, servizi comuni per l'uso in comune quotidiano, e basata sul consenso collettivo di autogoverno. Tale forma socio-architettonica offre vantaggi economici, ambientali e sociali più attuali rispetto alle tradizionali forme di sviluppo. Questo documento si propone di determinare il passato e il futuro del Co-housing, passando in rassegna i fattori che influenzano la sua diffusione, indagando i caratteri che lo identificano e considerando i massimi esempi architettonici mondiali del fenomeno. Il documento si conclude con una personale sperimentazione progettuale sul significato contemporaneo di vita collettiva basata sul Co-housing e il ruolo che questo potrebbe svolgere nella Città di Mantova.

## INTRODUZIONE

Studi recenti<sup>1</sup> delineano profonde trasformazioni nel modo di vivere dell'uomo nei suoi spazi privati e nelle città, sia in relazione alla struttura di questi, sia in relazione ai tradizionali modelli di vita basati sulla famiglia. Questi fenomeni modificano anche l'abitare e che affronta ora inediti temi legati all'insicurezza individuale o difficoltà economiche, se non, sempre più spesso, psicologiche. La città nata per soddisfare esigenze collettive, che richiedono unità, condivisione e collaborazione, è un bene comune, un insieme di elementi materiali ed immateriali che appartengono alla comunità nel suo insieme. Ma oggi la città diventa merce di scambio, si offre sul mercato. In particolare:

- il turismo e la mobilità lavorativa stanno trasformando la città da luogo da vivere a luogo da consumare: consumo e svago come funzioni primarie, residenza e produzione periferizzate. I turisti nuovi nomadi, visitatori/consumatori, si sono appropriati delle città pur essendo estranei ad esse;
- la "finanziarizzazione" della città, prodotta dal trading immobiliare (comprare e rivendere più volte in poco tempo lo stesso immobile con ingenti plusvalori) esclude, quando non espelle, i residenti dal mercato della casa;
- Il consumo senza limiti del suolo (sprawl), provocato dalla costruzione di residenze e centri commerciali in aree esterne alla città, provoca un costante aumento del traffico (e dell'inquinamento), sottrae territorio alle produzioni agricole, moltiplica i costi delle infrastrutture necessarie.

Siamo del parere che la qualità della vita delle persone possa migliorare discretamente solo se queste possono prendere parte direttamente alla definizione delle caratteristiche del proprio habitat di vita. Il proliferare di nuovi bisogni, nuovi problemi, nuove culture mette sul tavolo di lavoro dei pianificatori e dei progettisti contemporanei un tempo già da alcuni anni all'ordine del giorno: l'ecosostenibilità dell'abitare. In che cosa consiste o può consistere questa ecosostenibilità, al di là dell'uso sapiente dei "materiali sostenibili" e dei "processi sostenibili" (di cui tanto si parla oggi), se non nella corretta distribuzione e articolazione degli spazi, intesi come risorsa di valore per il cittadino?.

Una risposta possibile a queste tematiche giunge da una tradizione molto sperimentale e ormai consolidata negli anni: la condivisione. Una risposta sociale, quindi, prima che abitativa. Condivisione di attività, di attrezzature, di spazi che prende il nome di Co-housing, una valida risorsa cui pianificatori e progettisti possono attingere per dare una risposta in termini architettonici e sociali al problema spaziale del dare una casa a ogni cittadino.

Cosa intendiamo per Co-housing?

In termini generali: l'opportunità di vivere in condomini dotati di spazi condivisi ad uso comune fortemente caratterizzati, come grandi soggiorni dove frequentare altre persone, palestre dove tenersi in forma, lavanderie collettive dotate di macchine industriali per lavare, stirare ed asciugare la biancheria, ampi giardini; l'economicità di vivere in edifici che per la loro costruzione, gestione e dismissione richiedono un basso consumo d'energia e che sono costruiti con materiali che non attentino alla salute, che recuperino gran parte dell'energia di cui necessitano da fonti rinnovabili; il vantaggio di vivere "con altri", in un ambiente in un certo senso "protetto", "controllato" e indirettamente "garantito" dalla presenza continua di persone che, condividendo lo spazio, lo rispettano e lo valorizzano.

Attualmente le forme tradizionali di alloggi non sono in grado di rispondere alle esigenze di molte persone. I nuovi scenari demografici e i cambiamenti economici che si stanno verificando nella società contemporanea

alterano i caratteri dell'individuo e dell'abitante e mutano i suoi bisogni e le sue richieste. Questa tesi presenta un modello abitativo che può affrontare i cambiamenti in atto. Lanciato soprattutto in Danimarca e ora in corso di adattamento in molti altri Paesi, il concetto di Co-housing può proporsi come alternativa possibile. Il modello Co-housing prevede la costituzione di piccole "comunità" di persone che, a seguito di una scelta di vita libera, consapevole e non vincolata a motivazioni religiose, spirituali o politiche, decidono di voler abitare insieme all'impronta della sostenibilità, dell'autoproduzione energetica e alimentare (ove e quanto più possibile), dell'integrazione reddituale attraverso l'erogazione di servizi all'esterno ed della auto-prestazione. La condivisione di spazi, attrezzature e servizi consente un notevole risparmio economico ed energetico e rappresenta quel veicolo di socializzazione e di motivazione che il modello di sviluppo attuale sta ostacolando e spesso pregiudicando.

Una delle sfide del cohousing è quella di oltrepassare l'attuale concezione residenziale dei maxicondomini da duecento e più famiglie, modello ormai insostenibile, e sostituirlo con il modello dell'eco-villaggio "a misura d'uomo", in cui ciascuno ha il proprio spazio privato (in linea con le proprie esigenze), mantiene il proprio patrimonio personale ed i propri impegni lavorativi e personali ma, al contempo, è parte di un grande processo di sviluppo democratico, "sfrutta" gli spazi e le attrezzature comuni per ridurre i propri costi e consumi nonché l'impatto e l'impronta ecologica della propria esistenza e si sente partecipe di un grande progetto comune, quindi non più solo di fronte ai problemi della vita.

L'obiettivo di questa ricerca è individuare i caratteri e gli sviluppi nel tempo di un modello abitativo collettivo che affonda le sue radici in un passato lontanissimo e che può proporsi ancora oggi come soluzione socialmente significativa, "moderna" e in un certo senso economicamente appetibile al problema residenziale.

I termini della questione Co-housing non sono oggi tanto di natura quantitativa (scarsità di offerte a fronte di una forte domanda di alloggi), quanto piuttosto in termini qualitativi (corretto utilizzo delle risorse a fronte di un modello abitativo che offre una qualità di vita fondata sul rispetto dei bisogni del singolo, della privacy, individuale, dell'autonomia del nucleo familiare e, contemporaneamente, sulla condivisione di servizi e attrezzature, su una gestione collettiva partecipata, etc.).

Tutto ciò si rende possibile se le dimensioni degli interventi è medio-piccola (modello dell'eco-villaggio).

Il metodo della ricerca si basa sull'indagine storica e tipologica dei diversi modelli che dall'antichità ad oggi hanno tracciato lo sviluppo dell'abitare in Co-housing. Le caratteristiche specifiche delle diverse realtà e l'individuazione di costanti e invarianti ha consentito di definire, anche per la modernità, un ambito chiaro per poter delineare possibili linee di intervento progettuale.

La ricognizione della produzione bibliografica di testi scientifici sull'argomento Co-housing a livello mondiale ha consentito, inoltre, di metter in luce la portata del tema e di individuare gli ambiti geografici particolarmente sensibili, riscontrando anche significativi indicatori dello sviluppo in Paesi fino ad oggi marginali dal punto di vista dell'interesse, del dibattito e delle realizzazioni.

Un approfondimento specifico con alcuni progetti contemporanei, infine, schedati e studiati analiticamente al fine di trarre deduzioni tra loro compatibili, ha messo in rilievo i caratteri prettamente compositivi e progettuali e consentito di individuare precisi criteri progettuali.

Questo lavoro si conclude con un esperimento progettuale di applicazione di tali criteri a un caso specifico.

*Questa tesi parla di luoghi che espandono il significato di "casa", di "quartiere" e di "comunità".*

# Capitolo 1

*“...Immaginate venti o trenta famiglie, ognuna con il proprio appartamento, ma che insieme condividono alcuni spazi comuni; immaginate di tornare da lavoro e fermarvi a giocare con i bambini del vicinato che sono stati assieme e al sicuro per tutto il pomeriggio; immaginate di rilassarvi in famiglia, prima della cena, né voi, né tanto meno il vostro partner questa sera dovrete cucinare, il vostro turno è solo fra due settimane. Dopo cena potrete far musica con gli amici, guardare un film o chiacchierare con i vicini. Può anche capitare di non aver voglia di incontrare gente e rimanere a casa. Il Cohousing va bene anche in questo caso”.*

*Jean Godmand Hoyer*

La società attuale è ancora basata sul piccolo nucleo familiare residente in una struttura abitativa indipendente, tendenzialmente isolato anche se collocato in un edificio plurifamiliare. La proprietà privata e l'individualismo, parametri indiscussi, permangono a fondamento della tipologia degli alloggi, pensati per esaurire tutte le funzioni abitative al loro interno e per aggregarsi con altre unità "autonome", in diversa forma e in strutture anche di grandi dimensioni (condomini). La velocità di cambiamento della società, l'incertezza della vita quotidiana, la flessibilità lavorativa, la competitività, la liberalizzazione hanno messo in crisi il modello sociale: l'individuo perde oggi punti di riferimento necessari a stabilire e mantenere le relazioni con gli altri e con il proprio ambiente. Ne nasce una profonda insicurezza, un malessere che la persona attribuisce ai propri limiti, non riconoscendone le origini nell'organizzazione della società, e che genera fenomeni quali il progressivo aumento delle separazioni e dei divorzi, l'isolamento delle persone anziane, l'aumento dell'intolleranza ma anche di depressione ed altri disturbi emotivi o comportamentali. Questo modello di vita genera d'altra parte anche un grande bisogno di comunità, garanzia di sicurezza, stabilità, buona qualità delle relazioni sociali: un bisogno che recenti studi scientifici hanno dimostrato radicato nel corpo fisico, evidenziando che la sua mancanza indebolisce l'organismo e provoca malattie, e che la socialità è una caratteristica intrinseca alla mente umana<sup>1</sup>.

Propriamente il termine "Co-housing" significa "Co-abitare": indica uno stile di vita nuovo che combina l'autonomia dell'abitazione privata con i vantaggi di servizi, risorse e spazi condivisi, il tutto subordinato ad una forte motivazione sociale e ad un alto livello di coesione tra i residenti.

Gli insediamenti abitativi sono in genere composti da 20-40 unità abitative, per diverse tipologie di utenti (famiglie, anziani, giovani coppie, single, single con figli a carico, ecc.), che si sono scelti tra loro e vivono come una comunità di vicinato (vicinato elettivo), gestendo i servizi e gli spazi comuni in modo collettivo. Le strutture edilizie (ristrutturazioni o nuove edificazioni) sono tendenzialmente improntate alla sostenibilità ambientale e alla bioedilizia.

Il Co-housing si distingue dalle altre forme di comunità in quanto ogni nucleo familiare ha una casa separata e sceglie di partecipare alle attività della comunità. Le comunità Co-housing non sposano nessuna ideologia se non il desiderio di un ambiente dome-



**Fig.1**-Vista della strada pedonale principale, Trudslund Cohousing, Danimarca



**Fig.2**-Momento della cena all'interno della casa comune, Trudslund Cohousing, Danimarca



**Fig.3**-Vista della casa comune e degli spazi esterni, Purmerend Cohousing, Olanda

*Note:* <sup>1</sup>D. F. Bramanti, *Le comunità di famiglie. Co-housing e nuove forme di vita familiare*, Angeli Editori, Milano 2009. .

stico più pratico e sociale. Le comunità sono uniche nei loro numerosi servizi comuni, e, soprattutto, nel senso che sono organizzati, pianificati e gestiti dagli stessi residenti. La grande varietà delle dimensioni, della struttura proprietaria e delle tipologie abitative illustra le svariate applicazioni di questo concetto. Autonome abitazioni private sono integrate con spazi o “utility” condivisi e strutture ricreative collettive come cucine, mense, laboratori e strutture di gioco per bambini. La moderna reinterpretazione del cohousing, inoltre, deve necessariamente possedere forti caratteri di sostenibilità ambientale.

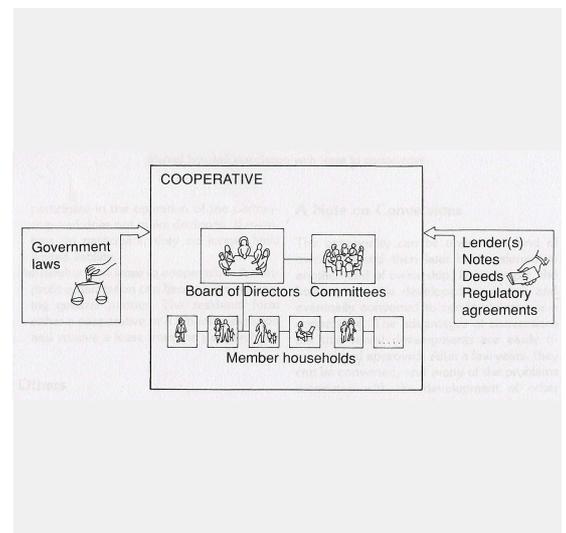
Le motivazioni che portano a realizzare una comunità residenziale nascono dal desiderio di recuperare la dimensione di socialità, l’aiuto reciproco e il senso di comunità e allo stesso tempo contrastano l’emarginazione e riducono lo stress e la complessità della vita nella società moderna. La condivisione di beni e servizi permette un considerevole risparmio, energetico ed economico, facilitando la gestione delle attività quotidiane.

I bisogni che attivano queste motivazioni sono essenzialmente legati a tre fattori:

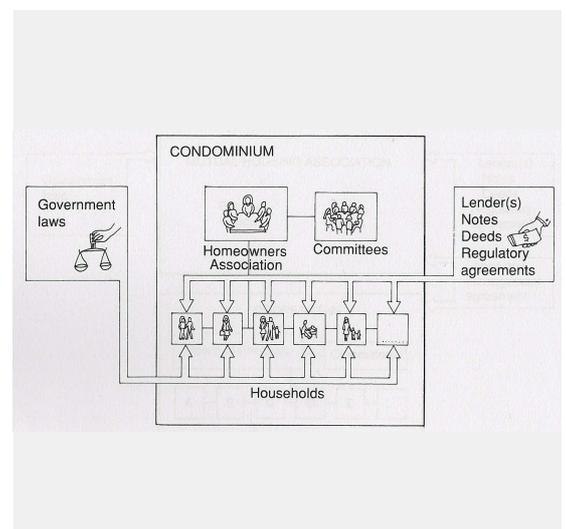
- l’onere delle attività connesse alla vita quotidiana (la spesa, la cucina, le pulizie, l’amministrazione familiare, la cura di bambini, di anziani, ecc.), che gravano in modo eccessivo sul singolo e soprattutto sulle donne;
- l’insostenibilità economica, da parte della famiglia mononucleare e del single, dei costi della vita quotidiana;
- le difficoltà relazionali indotte dai punti precedenti e dall’attività lavorativa che assorbe tutto il tempo e le energie delle persone.

In questo senso il Co-housing si prospetta quale strategia di sviluppo sostenibile in grado di dare benefici sul piano sociale ed ecologico; se da un lato, infatti, la condivisione di spazi, attrezzature e risorse agevola la socializzazione e la cooperazione tra gli individui, dall’altro questa pratica, unitamente ad altri “approcci”, favorisce il risparmio energetico e diminuisce l’impatto ambientale<sup>2</sup>.

Il modello del Co-housing è sorto in risposta proprio a una precisa percezione dei problemi sociali emersi nel tardo ventesimo secolo e si basa su una realtà di vita condivisa: i membri della comunità cercano di instaurare strette relazioni di sostegno sociale e di utilizzare i loro servizi in comune per stabilire una ricca vita comunitaria di attività sociali, ricreative, culturali e di lavoro<sup>3</sup>.



**Fig.4-**Schema gerarchico di una organizzazione cooperativa



**Fig.5-**Schema gerarchico di una organizzazione a condominio

*Note:* <sup>2</sup>Una definizione legata agli aspetti eco-sostenibili del Co-housing è rintracciabile nel libro di Graham Meltzer, “Sustainable Community. Learning from the cohousing model”, Trafford, 2005.

<sup>3</sup>La definizione di cohousing da un punto di vista di trasformazione sociale e tutti i relativi studi su questo fenomeno sono approfonditi nel libro di D. F. Bramanti, “Le comunità di famiglie. Cohousing e nuove forme di vita familiare”, Angeli Editori, Milano 2009.

Il Co-housing non è un concetto nuovo. In passato, la maggior parte delle persone vivevano in villaggi o in quartieri sub-urbani. Ancora oggi, le persone nelle regioni meno industrializzate in genere vivono in piccole comunità unite da multipli legami. I membri di tali comunità si conoscono da molti anni, conoscono le famiglie reciproche, storie, talenti e debolezze. Questo tipo di rapporto di responsabilità richiede, e in cambio offre, sicurezza e un forte senso di appartenenza. Co-housing offre un modello contemporaneo per ricreare questo senso di luogo e di vicinato, pur rispondendo alle esigenze di oggi attraverso un ambiente meno vincolante. Nei villaggi rurali, le persone lavorano insieme per costruire una scuola, sollevare un fienile, il raccolto delle colture, e celebrare il raccolto. Allo stesso modo, i residenti in Co-housing godono dei benefici della cooperazione, sia per la custodia dei bambini, la condivisione dei pasti, sia per il minor consumo energetico e l'abbattimento dei costi di manutenzione. Entrambe le comunità costruiscono relazioni sociali, lavorando insieme per rispondere ai bisogni pratici.

In un'epoca in cui, come dice Marco Lodoli, *"quasi ogni palazzo è l'esempio di una comunità fallita"*<sup>4</sup>, il Co-housing può rappresentare una delle risposte concrete per costruire e ritrovare dimensioni perdute di socialità, di aiuto reciproco e di buon vicinato. La moderna teoria del cohousing è nata in Danimarca negli anni Sessanta da un gruppo di famiglie insoddisfatte delle abitazioni e delle comunità nelle quali vivevano e che sentivano lontane dai propri bisogni quotidiani. Nel 1967 Bodil Graae<sup>5</sup> pubblicò un articolo dal titolo *"I bambini dovrebbero avere cento genitori"*, di fatto spronando un gruppo di 50 famiglie ad organizzarsi intorno a un progetto di comunità. Questo gruppo sviluppò il primo progetto di cohousing che si conosca a livello mondiale: Saettedammen<sup>6</sup>.

Un'altra figura chiave per la nascita dell'idea di cohousing fu Jan Gudmand-Hoyer<sup>7</sup>, che trasse ispirazione dai suoi studi di architettura ad Harvard e dalla frequentazione di comunità sperimentali negli Stati Uniti. Già nel 1964 egli aveva fatto, con un gruppo di amici un primo tentativo, per dar vita a un'esperienza di vita condivisa e di mutuo sostegno. L'esperienza fallì. Nel 1968 tentò nuovamente di promuovere la sua idea, pubblicando l'articolo *"L'anello mancante tra l'Utopia e la vecchia casa unifamiliare"*, con il risultato di dare vita ad un secondo gruppo<sup>8</sup>.

Il termine danese utilizzato era *"bofaelleskab"*, letteralmente *"comunità vivente"*. Venti anni più tardi, nel 1988, due architetti



**Fig.6**-Jan Gudmand-Hoyer, primo ideatore del modello Co-housing

---

*Note:* <sup>4</sup> Laureato in Lettere, è insegnante di Italiano in un istituto professionale della periferia di Roma. Dapprima scrittore di poesie, approda alla prosa con il suo primo romanzo, *"Diario di un millennio che fugge"*, che ha vinto il Premio Mondello opera prima, giudicato dalla critica il suo romanzo migliore. I temi ricorrenti nell'opera di Lodoli sono il viaggio e la morte, ma soprattutto il rapporto tra l'io e l'altro (il "diverso"). Gli è stata talvolta rimproverata, nelle sue favole metropolitane, una certa tendenza al "poeticismo". Collabora con il quotidiano La Repubblica, dove, nella Cronaca di Roma, firma una rubrica che si chiama Isole e, nell'edizione nazionale, è editorialista su temi che riguardano i giovani e la scuola.

In particolare la citazione è presa dal libro di Matthieu Lietaert, *"Cohousing e condomini solidali"*, Ed. Aam Terra Nuova, Firenze, 2007.

<sup>5</sup> Tratto dall'articolo in formato PDF scaricabile da internet sul sito [www.pism.uniroma3.it/wp-content/uploads/2009/09/dossier\\_cohousing\\_ecoabitare.pdf](http://www.pism.uniroma3.it/wp-content/uploads/2009/09/dossier_cohousing_ecoabitare.pdf).

La figura di Bodil Graae è molto importante a livello mondiale per la nascita del cohousing, quindi il suo lavoro è citato in molte fonti e in molti libri.

<sup>6</sup> L'argomento verrà affrontato nello specifico nel capitolo 3, quando verranno affrontati i temi riguardanti la nascita del cohousing danese.

<sup>7</sup> Tratto dall'intervista a Gudmand-Hoyer dal libro di Matthieu Lietaert, *"Cohousing e condomini solidali"*, Ed. Aam Terra Nuova, Firenze, 2007

<sup>8</sup> Tratto dall'intervista a Gudmand-Hoyer dal libro di Matthieu Lietaert, *"Cohousing e condomini solidali"*, Ed. Aam Terra Nuova, Firenze, 2007.

statunitensi, Kathryn McCamant and Charles Durrett<sup>8</sup>, introdussero questo termine negli Stati Uniti, traducendolo in “cohousing”, dopo aver visitato e fotografato numerose comunità di cohousing in Danimarca e aver scritto un libro sull’argomento: *“Cohousing: un approccio contemporaneo all’alloggio per noi stessi”*. Il libro fu ben accolto negli Stati Uniti soprattutto da quelle comunità già esistenti o in via di formazione che ne abbracciarono l’idea portante, riconoscendosi in essa. Oggi esistono oltre 600 comunità di cohousing in Danimarca e dozzine nel resto dell’Europa (in particolare nel Regno Unito, in Olanda, in Svezia e in Germania). Ci sono già più di 100 cohousing negli Stati Uniti e un altro centinaio è in via di realizzazione. Anche il Canada e l’Australia hanno visto lo sviluppo di numerose comunità. In Danimarca si sta avviando perfino la costruzione di intere porzioni di città sui modelli Co-housing.

### 1.1 Caratteri generali

Il Co-housing nella sua evoluzione storica, culturale e architettonica ha assunto, in base all’area geografica in cui si è insediato, dimensioni, localizzazioni (urbane, sub-urbane, extra urbane, ecc.) e tipi di proprietà differenti. La progettazione architettonica ha inevitabilmente subito molte influenze da tutti questi fattori. Nel campo di questa ricerca, attraverso alcuni approfondimenti sulle opere contemporanee di progettisti che hanno dato risposte significative in questo ambito, come McCamant & Durrett (1988,1994), Fromm (1991), Zahle e Mortensen (1992) e Hanson (1996), sono emerse quattro caratteristiche comuni nelle realizzazioni residenziali in regime di Co-housing<sup>10</sup>:

1- processo partecipativo, secondo cui i residenti organizzano e partecipano al processo di pianificazione e di progettazione per lo sviluppo degli alloggi, e sono responsabili di tutte le decisioni finali;

2- disegno comunitario intenzionale del quartiere, per cui la fase di progettazione partecipata induce una pianificazione e una struttura insediativa che riflette il senso di comunità tra i residenti;

3- ampie strutture comuni (un parte importante della comunità, gli spazi e le attrezzature comuni, sono concepiti per un uso quotidiano e diffuso, come supplemento e integrazione degli spazi abitativi privati);

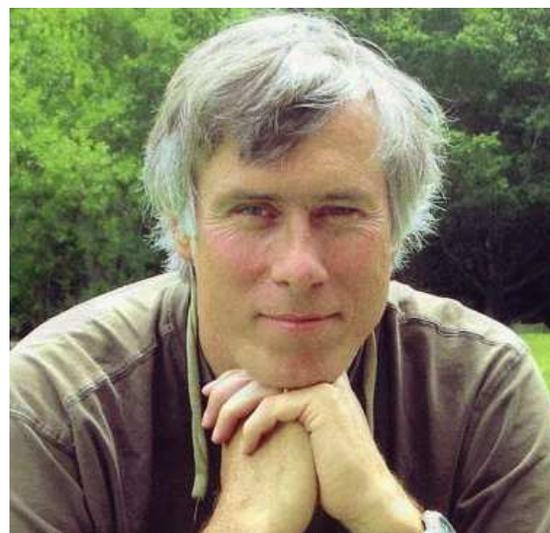


Fig.7-Charles Durrett, primo architetto a diffondere negli Stati Uniti il modello Co-housing danese

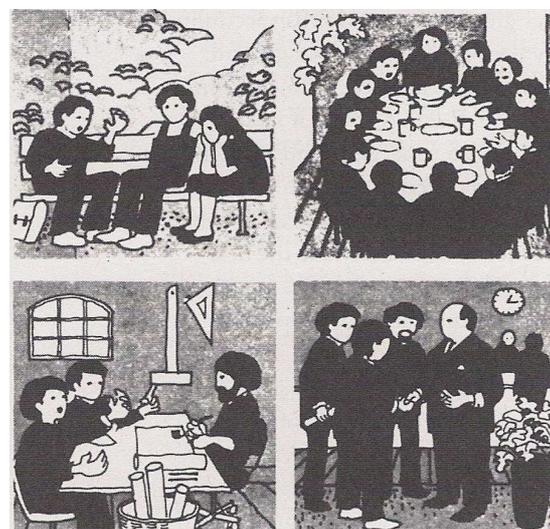


Fig.8-Vignette illustrative che sintetizzano le fasi del processo di realizzazione del Co-housing

Note: <sup>9</sup> Sono due architetti americani che effettuano uno studio approfondito sui Co-housing danesi, visitando e vivendo in molte comunità. Il loro studio è durato molti anni e a loro va dato il merito di aver diffuso per primi i principi del Co-housing a livello mondiale e di aver esportato il modello danese negli Stati Uniti.

<sup>10</sup> Questa analisi venne condotta inizialmente da McCamant e Durrett (riferita ai primi cohousing), ma oggi è opportuno ampliarla e ridefinire certi concetti considerando i moderni sviluppi basati su 20 anni di nuove esperienze. Per maggiori informazioni consultare: McCamant & Durrett, *“Cohousing: A Contemporary Approach to Housing Ourselves”*, Ten speed, Berkley, 1994.

4-autogestione da parte dei residenti (la fase gestionale, che è una delle più importanti al fine del buon funzionamento e quindi del successo dell'iniziativa, è nelle mani degli stessi residenti).

### 1- Processo partecipativo

Uno dei punti di forza del Co-housing è la partecipazione attiva dei residenti, fin dalle primissime iniziative. Il numero di residenti coinvolto in tutto il processo di pianificazione e nel successivo sviluppo varia da progetto a progetto. La fase iniziale di promozione dell'iniziativa, può durare da uno a cinque anni o anche più, ma, in genere, lo sviluppo del progetto richiede tra i due e i quattro anni dall'avvio alla data di occupazione iniziale, molte riunioni e una partecipazione attiva e costante delle persone coinvolte nel processo.

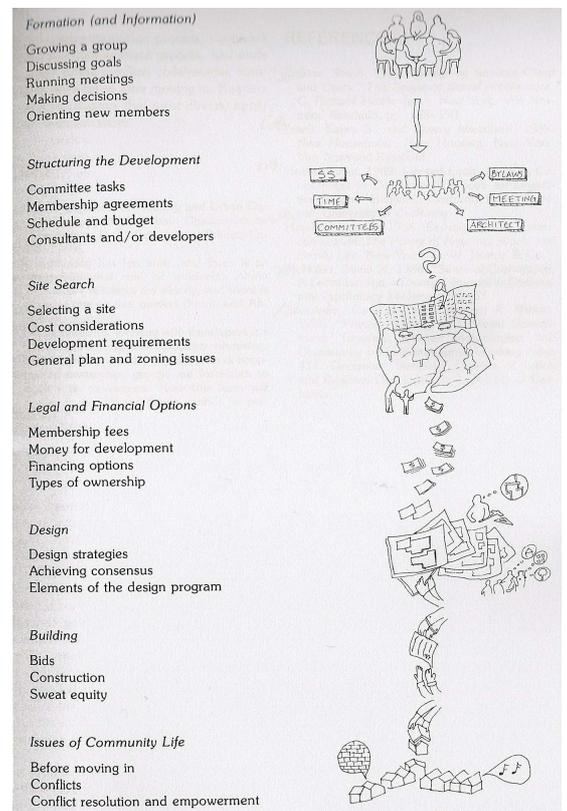
In alcuni casi è solo il "gruppo promotore" a condurre l'intero processo, in altri collabora con una associazione senza fini di lucro o con un imprenditore privato, ma anche allora, i residenti detengono il potere decisionale. Il processo partecipativo presenta comunque vantaggi e svantaggi. Infatti, anche con il comprovato successo del Co-housing, gli sviluppatori sono poco propensi a condurre l'operazione in modo autonomo.

L'esperienza dimostra che solo le persone che cercano nuove soluzioni residenziali per se stessi avranno le motivazioni adeguate per realizzare, attraverso la pianificazione e il processo di progettazione i propri obiettivi iniziali. Un ostacolo possibile è l'opposizione di commissioni e associazioni di quartiere. Tra tutti quello rilevato più diffusamente è il timore che l'inconvenzionalità del nuovo assetto del quartiere possa incidere negativamente sulla qualità del contesto e ridurre i valori delle proprietà. Queste opposizioni, fondate sui timori che si sono rivelati mal fondati e profondamente errati, non sono riuscite a bloccare il processo.

### 2- Disegno comunitario intenzionale del quartiere

L'ambiente fisico, che favorisce una forte atmosfera di quartiere, è una seconda caratteristica di Co-housing. La progettazione, la distribuzione dei corpi residenziali e dei servizi e la scelta dotazionale sono aumentate ad enfatizzare il contatto, l'interazione e il controllo sociale.

L'atmosfera di socializzazione in molti casi è valorizzata dalla "pedonalizzazione" dell'area e dalla messa in sicurezza degli spazi per i bambini. I luoghi di ritrovo informali, all'esterno delle abi-



**Fig.9-Schema di sintesi del processo di realizzazione di un Co-housing**



**Fig.10-Incontro e formazione di un gruppo di Cohousers danesi**

tazioni, sono realizzati con panche e tavoli. La posizione stessa della casa comune determina lo sviluppo delle relazioni sociali anche con il vicinato di quartiere; se i residenti passano nelle vicinanze della casa comune sulla via di casa, sono più propensi ad entrarvi e inoltre le aree giochi per bambini piccoli sono preferibilmente collocate in zone centrali che possono essere monitorate con facilità.

Per la loro posizione centrale le aree di gioco diventano luoghi d'incontro per i residenti di tutte le età, che attivano un inevitabile controllo e monitoraggio sociale.

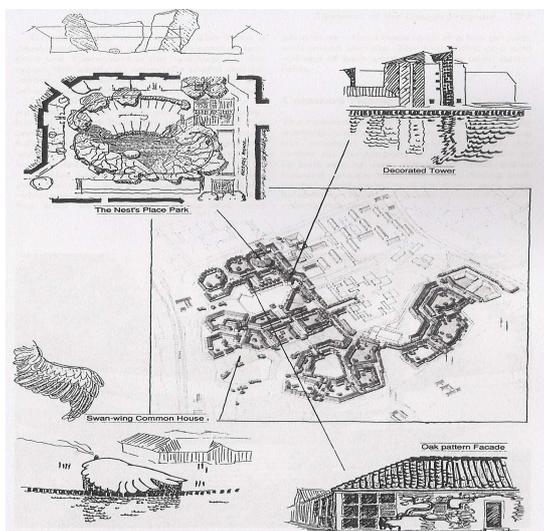
### 3- Ampie strutture comuni

Tutti i nuclei familiari dei cohousing dispongono di alloggi privati e indipendenti, cioè l'abitazione ad uso privato. Gli alloggi accolgono spazi per mangiare, cucinare e dormire. Alcune strutture e attrezzature comuni completano le necessità e gli spazi privati: servizi di lavanderia, strutture ricettive, sale per attività artigianali e hobby (stalle, serre, garage, officine, e spazi per lo sport). Molti di questi servizi comuni sono collocati all'interno della "common house", considerata il cuore della comunità di Cohousing. Le case comuni offrono vantaggi sia pratici che sociali. Per esempio, il laboratorio comune sostituisce la necessità per ogni famiglia di avere lo spazio e gli strumenti per riparare le biciclette, o le automobili, o i mobili di casa. Con l'evoluzione del concetto di Co-housing la casa comune ha assunto maggiori dimensioni e importanza. Oggi la tendenza è di ridurre al minimo la dimensione delle abitazioni private e di ampliare invece sempre più le strutture comuni.

Le caratteristiche specifiche della casa comune dipendono dagli interessi e dalle esigenze dei residenti. Il loro uso è destinato a cambiare nel tempo, in risposta ai bisogni della comunità in evoluzione (per esempio, la cura dei figli può essere un'importante funzione quando ci sono molti bambini piccoli, ma quando questi crescono lo spazio può essere convertito ad altri scopi). Le attrezzature e gli spazi comuni di quasi tutte le comunità di cohousing sono concentrati nella casa comune, situata solitamente in posizione centrale, contenente almeno una cucina e un'ampia sala da pranzo per accogliere tutti i residenti e permettere la consumazione di pasti in comune, che si tengono regolarmente (in genere, questi due o tre volte alla settimana). Inoltre, si trovano lavanderie comuni, spazi sociali diversificati, camere e ludoteche per bambini e laboratori per attività manuali. Molte



**Fig.11**-Momento di discussione tra i residenti per la definizione del progetto di Co-housing



**Fig.12**-Egebjerggard Cohousing, Danimarca, progetto con schizzi e rappresentazione delle aree comuni



**Fig.13**-Vista globale della Common House e degli spazi collettivi esterni, Pleasant Hill, California

case comuni ospitano una palestra, una biblioteca, un asilo e molti spazi che possono essere utilizzati (a pagamento) anche da utenti esterni alla comunità. La casa comune rappresenta, quindi, anche una risorsa per il quartiere circostante, utilizzata per riunioni, lezioni, organizzazioni sindacali e programmi di assistenza diurna.

#### 4-Autogestione da parte dei residenti

Nello spirito in cui è stato progettato e costruito il Co-housing, i residenti si assumono piena responsabilità per l'auto-gestione del progetto una volta completato e occupato. Questo li coinvolge in quasi tutti i processi decisionali, nonché nelle attività e nelle funzioni quotidiane. Nei gruppi residenziali impostati nel Co-housing si realizza un fenomeno sconosciuto ad altri gruppi comunitari di formazione intenzionale, la cosiddetta “dinamica sostenibile”: il gruppo deve essere grande abbastanza da consentire ai membri di ritirarsi, di tanto in tanto, senza compromettere le dinamiche sociali, ma non eccessivamente da non riuscire a conoscersi l'un l'altro attraverso la partecipazione alla vita comunitaria.

Nelle sue varie sfaccettature, il Co-housing si distingue anche per altre due caratteristiche che completano l'elenco precedente: l'assenza di gerarchia e la separazione dei redditi.

L'assenza di gerarchia è propria di queste comunità poiché il Co-housing è profondamente democratico nei suoi processi decisionali. Il consenso è universalmente utilizzato per garantire che tutti i membri abbiano le stesse possibilità di ingresso e di partecipazione. Anche se i gruppi Co-housing sono attivati da un nucleo “forte”, una volta che il progetto è realizzato i membri “storici” non hanno più un ruolo dominante nelle decisioni di gestione rispetto agli altri individui. Anche la “separazione dei redditi” consente ai membri e alle famiglie di non mettere in comune i loro capitali e le proprie risorse finanziarie. Infatti, la “cassa comune”, motivata da una economia condivisa, è rara tra le comunità intenzionali.

Infine secondo Graham Meltzer<sup>11</sup> ci sono almeno due ulteriori caratteristiche che contraddistinguono e accomunano le comunità di Co-housing nate negli ultimi anni e la maggior parte delle “comunità intenzionali” contemporanee. Le prime, infatti, pongono un maggiore accento sull'equilibrio tra vita comunitaria e privacy delle persone e delle famiglie: le abitazioni sono autosufficienti, e l'autonomia delle famiglie è simbolicamente espresso

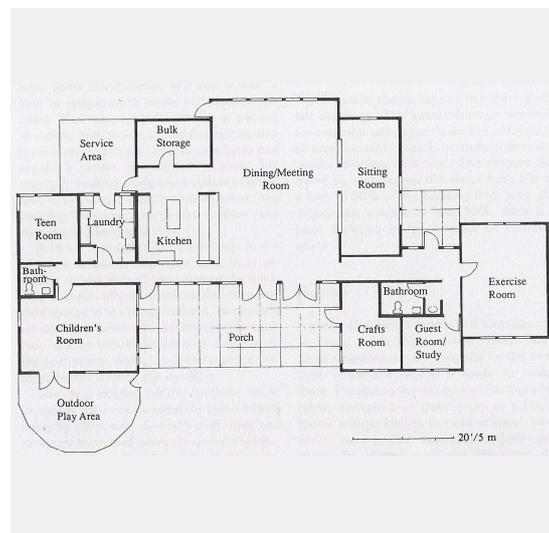


Fig.14-Planimetria della casa comune con destinazioni d'uso, Muir Commons, Stati Uniti

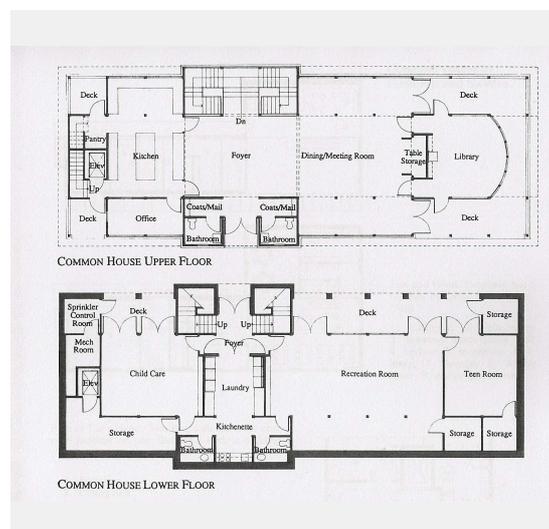


Fig.15-Planimetrie dei due livelli della casa comune con destinazioni d'uso, Winslow, Stati Uniti



Fig.16-Vista interna della sala gioco per bambini nella Common house, Rensumaheerd, Olanda

Note:<sup>11</sup> Graham Meltzer “Sustainable Community. Learning from the cohousing model”, Trafford, 2005.

in forma architettonica, come l'importanza della casa comune con il suo "scopo sociale vitale e pratico". Una caratteristica fondamentale che si trova, invece, nella maggior parte delle "comunità intenzionali" è lo stretto rapporto tra uomo e natura, in termini di sostenibilità. Le comunità cercano di essere eco-sostenibili utilizzando, nella costruzione degli edifici, materiali naturali, favorendo il riciclaggio, evitando gli sprechi, etc..

Dal punto di vista architettonico, una comunità per essere definita "Co-housing" deve rispettare i seguenti requisiti progettuali:

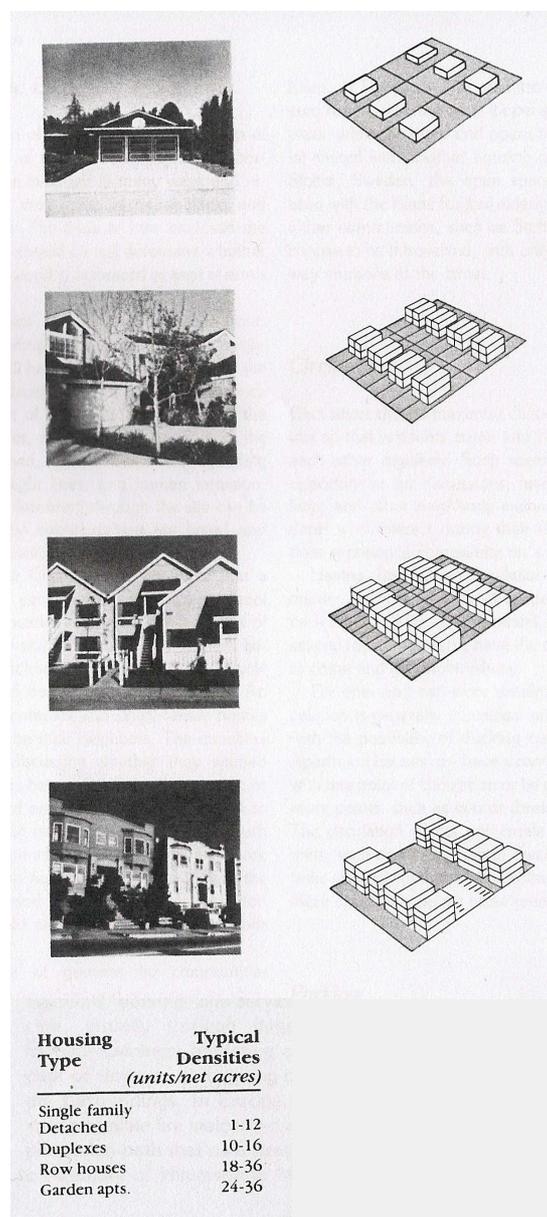
1- Dimensione del gruppo di abitanti: per ottenere i maggiori benefici in termini di possibilità di relazione fra le persone e tutela della privacy, disponibilità di spazi adeguati e costi contenuti, si stima fra 15/20 e 30/40 nuclei familiari la dimensione ottimale del gruppo. Dimensioni minori o maggiori sono comunque praticabili.

2- Servizi da fornire: premesso che ciascun gruppo definisce autonomamente le esigenze da soddisfare collettivamente, i servizi minimi di base devono essere: pulizia e lavanderia; amministrazione: pagamento utenze, svolgimento pratiche burocratiche, portineria e segreteria, manutenzione; assistenza a bambini/anziani; approvvigionamento generi di prima necessità; attività di altro tipo, quali, ad esempio, la condivisione dei mezzi di trasporto, la coltivazione di un orto, attività culturali, sportive o di bricolage.

3- Strutture edilizie: L'edilizia abitativa degli ultimi decenni ha scorporato dall'alloggio le funzioni non primarie che non siano, cioè, dormire, lavarsi e mangiare, contraendo lo spazio disponibile a scapito del benessere psicofisico degli individui. In realtà oggi si esprime il bisogno di reintegrare almeno alcune delle funzioni "esterne".

Le attività comuni necessitano di spazi all'aperto ed al coperto funzionali e specificamente progettati: locali e spazi aperti/coperti per attività ludico-sociali e culturali; locali per hobby, artigianato, sport; studi ed uffici; magazzini e depositi.

4- Criteri e requisiti per la progettazione da attribuire alla cellula abitativa e all'edificio, va determinata in base all'innovazione tipologica, alla sostenibilità dei costi di costruzione e gestione,



**Fig.17**-Schema con quattro possibili tipologie edilizie da utilizzare nella pianificazione di un Co-housing

alla possibilità di interazione fra gli abitanti.

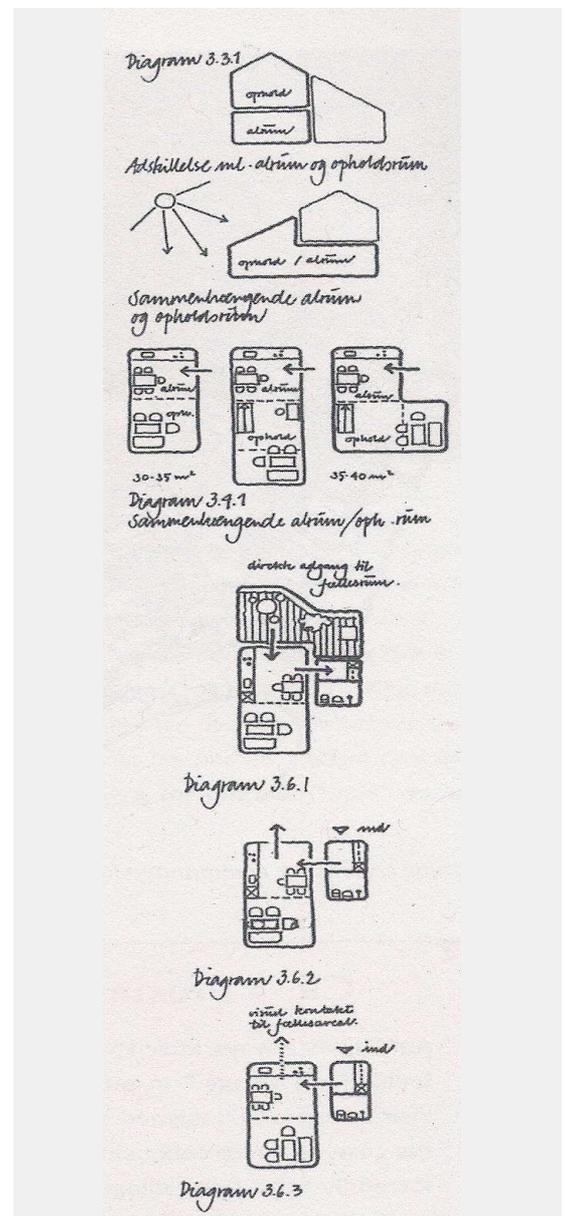
- Fruibilità: l'organizzazione generale degli spazi deve essere immediatamente fruibile e funzionale, utilizzabile e percepibile da tutti, compresi i bambini.
- Flessibilità: la possibilità di facile modificazione ed accorpamento degli spazi, di variazione della destinazione d'uso, di disponibilità di abitazioni temporanee (ad esempio per interventi di manutenzione), in risposta all'evoluzione dei bisogni nel tempo.
- Manutenibilità: la previsione, sia nella scelta dei materiali che nella realizzazione, di una agevole e programmata manutenzione a breve e a lungo termine.
- Sostenibilità: progettazione delle strutture edilizie secondo criteri di bioarchitettura.

Il Co-housing comporta certamente un minor costo dell'abitare, dopo l'investimento iniziale più alto rispetto a quello di un alloggio tradizionale (contribuzione per la realizzazione degli spazi comuni attrezzati, impianti per il risparmio energetico e idrico, materiali di qualità, ecc), che si ripaga però nel medio/lungo periodo grazie ai risparmi sulle spese per le utenze e sulle manutenzioni, è un investimento per migliorare la qualità della vita, oltre che il valore degli immobili.

Con l'adozione del car-sharing<sup>12</sup> vengono abbattute anche le spese per gli spostamenti. Il lavoro da casa riduce il bisogno di spostarsi. Potendo usufruire di uffici all'interno del quartiere i liberi professionisti e chi può praticare il telelavoro non sostiene elevati costi per gli spostamenti quotidiani.

Il Co-housing crea un ambiente in cui lo scambio di conoscenze, capacità, professionalità e tempo è una pratica comune, da tutto questo si deduce che, oltre ai benefici economici per il singolo cittadino/famiglia, una politica di incentivazione di Co-housing sostenibile comporta notevoli benefici economici anche per le amministrazioni pubbliche e per la società.

Per esempio, abbassando l'inquinamento e lo sfruttamento delle risorse naturali ed aumentando la qualità della vita diminuiscono i costi della sanità, dei servizi sociali, delle infrastrutture, e in generale tutti i costi generati dal malfunzionamento della città<sup>13</sup>.



**Fig.18**-Diagramma illustrativo delle relazioni spaziali tra gli alloggi privati nella progettazione di un Co-housing

*Note:*<sup>12</sup> Il car sharing o auto condivisa o condivisione dell'automobile, o passavettura è un servizio che permette di utilizzare un'automobile su prenotazione, prelevandola e riportandola in un parcheggio vicino al proprio domicilio, e pagando in ragione dell'utilizzo fatto. Questo servizio viene utilizzato all'interno di politiche di mobilità sostenibile, per favorire il passaggio dal possesso del mezzo all'uso dello stesso (cioè all'accesso al servizio di mobilità), in modo da consentire di rinunciare all'automobile privata ma non alla flessibilità delle proprie esigenze di mobilità. L'auto, in questo modo, passa dall'ambito dei beni di consumo a quello dei servizi.

<sup>13</sup> Dal sito italiano [www.cohousing.it](http://www.cohousing.it)

## Capitolo 2

*“Non esiste un abitare senza luoghi. Abitare è proprio, non solo etimologicamente, ma anche e forse soprattutto antropologicamente un tenere lo spazio, riempiendolo della gestualità quotidiana, della cura di sé e della ricerca di una sicurezza primaria consapevole o distratta che sia”.*

*D. Bazzini*

L'esigenza di un riparo prima e di una "casa" in seguito è da sempre uno dei bisogni primari per l'uomo, che fin da subito ha sentito la necessità di vivere in gruppo con altri individui, sviluppando diversi modi di convivenza in comunità riunendosi in gruppi più o meno eterogenei per sopravvivere.

La "storia del vivere in collettività" è, quindi, l'intera storia dell'abitare umano in ogni tempo e in ogni luogo. Le forme di questo "abitare", però, si sono specializzate e diversificate a seconda delle diverse epoche storiche e condizioni ambientali, territoriali e culturali. La storia ci aiuta a definire alcuni parametri che caratterizzano l'abitare collettivo attraverso alcuni esempi significativi.

Presento brevemente di seguito i modelli che maggiormente individuano alcune "categorie", nelle quali è possibile riconoscere e fondare il modello *Co-housing*.

### **- Villaggi preistorici, comunità indigene e case comuni**

I primi risalgono all'epoca preistorica, quando l'uomo da nomade diventa stanziale e sviluppa un nuovo concetto di convivenza con altri fermandosi a vivere stabilizzandosi in un territorio. I bisogni cambiano e stravolgono completamente i precedenti principi dell'abitare collettivo consolidati nel tempo poiché l'esigenza di protezione da animali, di ripari comodi e sicuri e la nascita dell'allevamento, dell'agricoltura e di altre attività sedentarie, portano l'uomo a sperimentare nuovi modelli abitativi. Nascono nuove comunità che via via si sviluppano in tutto il mondo (ne danno un riscontro i siti archeologici a noi pervenuti). Possiamo quindi affermare che il concetto di "casa" e di "comunità", in questo periodo, muta e si definisce in una nuova forma.

La casa nomade progettata per essere leggera, smontabile e rapida da costruire poiché l'uomo-cacciatore che si muove in fretta per seguire gli spostamenti delle mandrie di animali, ha bisogno di semplici ripari (tende) di fortuna (grotte e caverne naturali), non rappresenta ancora né un bene primario né una ricchezza.

L'uomo sedentario, invece, si lega al proprio territorio e ai propri beni, la più grande ricchezza diventa quella immobiliare e la casa assume un aspetto più intimo e legato all'aspetto familiare. Alla base dell'organizzazione insediativa di questi villaggi che si differenziano per caratteri e tecniche costruttive, popolazione e localizzazione, si nota la prevalenza delle relazioni sociali rispetto all'ordine geometrico del villaggio<sup>1</sup>.

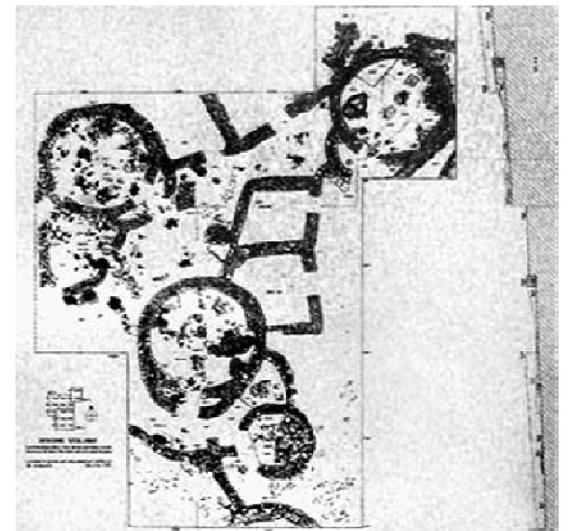
Questo aspetto importante poiché la costruzione del villaggio, in



**Fig.19**-Costruzione di capanne in legno di un villaggio primitivo



**Fig.20**-Villaggio circolare di nomadi allevatori con capanne in legno



**Fig.21**-Insediamento di Mokarta, sito archeologico

*Note:* <sup>1</sup>E. Guidoni, *Architettura primitiva*, Electa, Milano 2000.

quanto tale, non è un'immagine della società, ma della famiglia e quindi anche la disposizione reciproca nell'accampamento chiarisce i rapporti interfamiliari, di associazione e di parentela.

Per comprendere a fondo questo discorso dobbiamo basarci anche su alcune popolazioni indigene alcune tutt'ora esistenti, diretta testimonianza delle prime forme di aggregazione e collettività.

I villaggi dei Tasmaniani, popolo di raccoglitori-cacciatori-allevatori dell'Isola della Tasmania, estinto nello scorso secolo, rinvenuti in moderne campagne di scavi archeologici, hanno sviluppato forme di abitazione collettiva connesse a momenti della vita del villaggio e a particolari "festeggiamenti collettivi". Le case sono capanne di corteccia ed erba, disposte in due anelli concentrici intorno a uno spazio aperto dove sorgeva l'albero sacro e la cosiddetta "casa comune", riconoscibile per le maggiori, serviva a proteggere il focolare e aveva la funzione di abitazione collettiva per tutti gli abitanti del villaggio, capace di contenere fino a trenta persone<sup>2</sup>.

Interessante, in questo caso, è la presenza della "casa comune", costruzione che non si trova in tutte le popolazioni ed è importante per la sua funzione di spazio comune. Collocata in posizione strategica assolveva alla funzione di protezione dell'albero sacro, luogo di ritrovo e convivenza collettiva durante le cerimonie religiose e infine spazio di contatto tra la comunità e la natura circostante.

Un altro esempio interessante si riscontra nei villaggi Zulu, allevatori stanziati nell'estrema punta sud-orientale dell'Africa. Vivono in un accampamento detto "kraal", distribuito in modo circolare intorno al recinto del bestiame e ai depositi delle provviste. Le abitazioni sono a semicupola intrecciate con rami e giunchi e sono caratterizzate da un'estrema leggerezza che ne consente il trasportato senza smontaggio. All'interno delle case lo spazio comune è costituito dal focolare centrale, la parte destra delle capanne è destinata agli uomini e la parte sinistra alle donne. In questi villaggi è fondamentale la distinzione tra ciò che è privato da ciò che non lo è e dimostrano come all'interno di una comunità questo mix di spazi è utile non solo ai singoli individui ma a tutto il gruppo. Infatti, le singole abitazioni diventano uno spazio privato per il nucleo familiare ma anche luogo di incontro collettivo per tutta la comunità che si ritrova quotidianamente intorno al focolare per condividere attività e esperienze di vita.

Al di là degli spazi per la vita comune ricavati all'interno delle

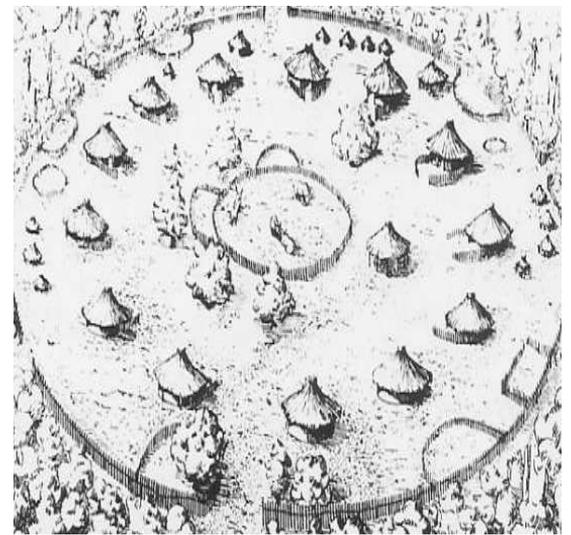


Fig.22-Insediamento circolare di raccoglitori-cacciatori-allevatori (Tasmania)



Fig.23-Veduta aerea di un Kraal (Repubblica Sudafricana)

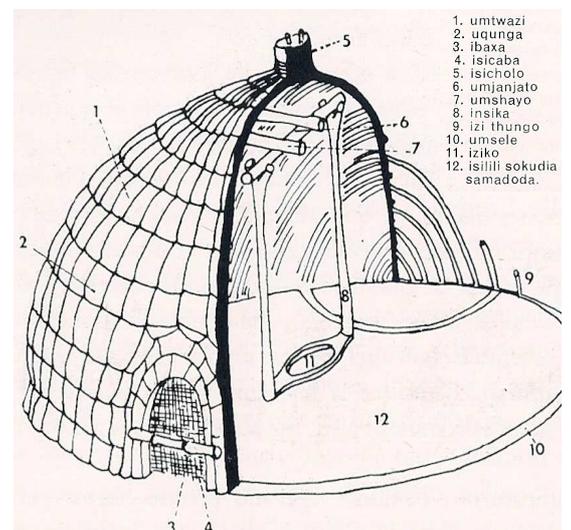


Fig.24-Esempio di capanna-alloggio di un kraal

Note: <sup>2</sup>E. Guidoni, *Architettura primitiva*, Electa, Milano 2000.

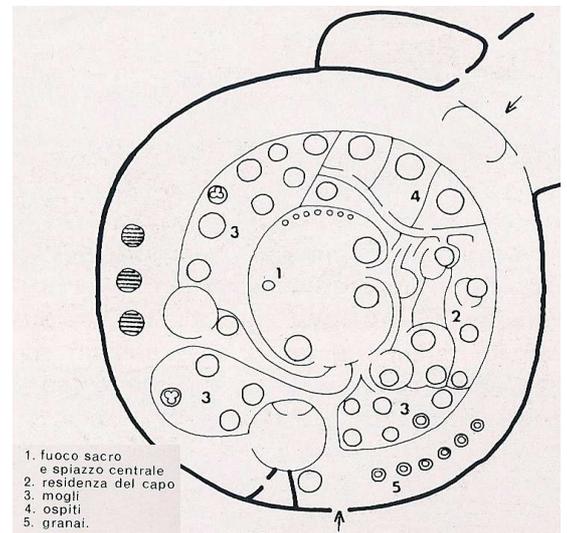
abitazioni, le forme più complesse sono gli spazi collettivi del villaggio, gli spazi aperti e le case comuni. In particolare, le case comuni sono diffuse in molte culture diverse sparse in tutto il mondo.

Gli elementi essenziali che definiscono la casa collettiva di questi villaggi sono: l'ampiezza della costruzione e il maggior sviluppo degli elementi decorativi. Il primo è indice, in questo tipo di società, della presenza di una cooperazione assai estesa nella fase della costruzione, che coinvolge tutti i membri della collettività interessata, mentre il secondo è legato al ridotto sviluppo della competitività sociale. La casa collettiva ospita tutti i membri di un clan tribale e ne rispecchia la struttura chiusa, infatti la parità economica tra le famiglie si esprime nella negazione di un diretto rapporto tra famiglia e produzione e nella limitazione della proprietà privata.

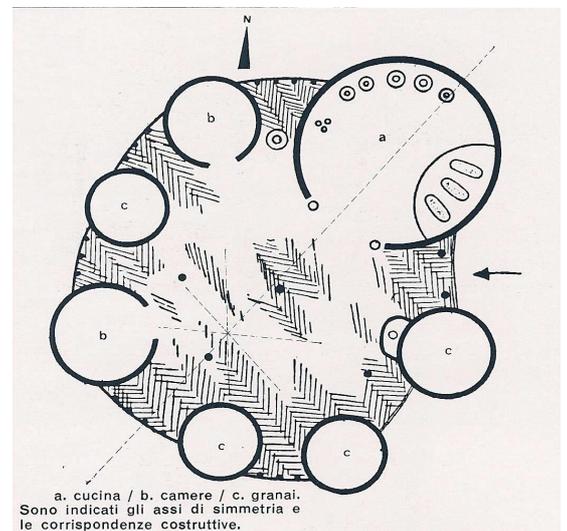
In questi casi resta preminente, rispetto alle esigenze di centralizzazione dei poteri, di difesa e di organizzazione del lavoro, l'unità del clan, testimoniata e rinvigorita proprio dalla casa che ne ospita tutti i componenti. A tutte le esigenze dei componenti del gruppo risponde l'unica struttura, di grandi dimensioni, della "abitazione collettiva". Essa ha nel proprio interno gli scomparti destinati alle singole famiglie, i focolari, il luogo riservato al capo: perfettamente autosufficiente. In conclusione, la "casa collettiva" può considerarsi l'estrema concentrazione dei gruppi umani che vivono in un determinato territorio in una struttura centralizzata che non significhi, nel contempo, direzione gerarchizzata della vita economica e sociale<sup>3</sup>.

In particolare, troviamo le soluzioni più radicali nelle due zone geografiche dove la casa collettiva non è stata soppiantata completamente dal villaggio (abitazioni familiari, edifici pubblici, casa del capo, ecc.) e cioè l'area del sud-est asiatico e l'area americana. Isolate nella foresta, la "churuata" dei Piaroa e la "maloca" dei Desana rappresentano soluzioni sociali e architettoniche complesse e perfette, possibili in un ambiente naturale e sconfinato quale è quello dell'Amazzonia. Ogni casa è il centro di un territorio, che si espande ad anelli concentrici (abitazione-ortivillaggio-territorio di caccia) verso la natura circostante.

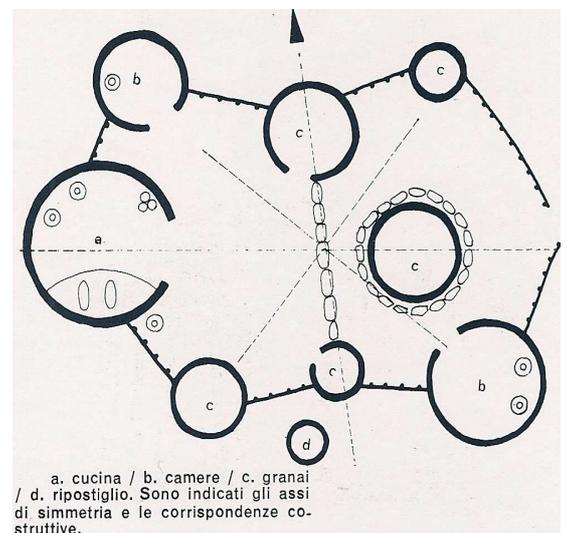
Verso la metà del Cinquecento Hans von Staden coglie nei tratti essenziali il significato antropologico della "casa lunga" (o collettiva) del villaggio dei Tupinamba, situate lungo la costa brasiliana. Il villaggio è costituito da poche case comuni, all'interno di ognuna delle quali l'autorità del capo è limitata agli eventi ecce-



**Fig. 25**-Pianta schematica di un kraal labirintico (Namibia)



**Fig. 26**-Pianta schematica di un villaggio circolare con spazi e capanne comuni (cucine e camere)



**Fig. 27**-Pianta schematica di un villaggio con spazi e capanne comuni (cucine e camere)

Note: <sup>3</sup>E. Guidoni, *Architettura primitiva*, Electa, Milano 2000.

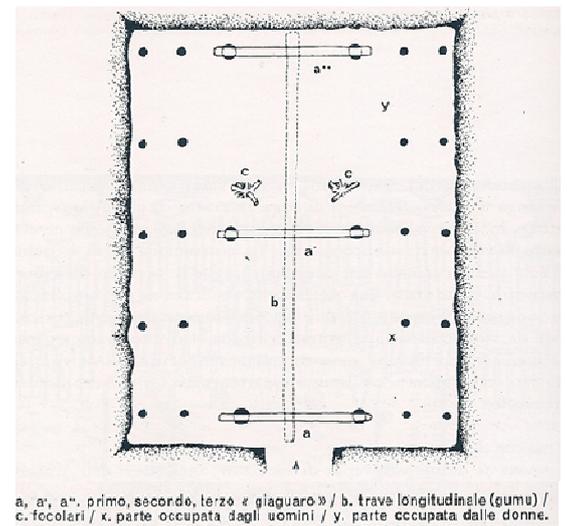
zionali e di particolare rilevanza per il gruppo. Lo spostamento della sede avviene, ogni quattro-cinque anni, per l'esaurirsi delle risorse del territorio e per il deterioramento della copertura delle case in foglie di palma.

*"...Una volta deciso di costruire le capanne, il capo del gruppo raduna una quarantina di uomini e donne, o tutti quelli che può trovare, comunemente fra i suoi parenti e amici. Questi erigono le capanne, che misurano all'incirca quattordici piedi di larghezza e centocinquanta di lunghezza, a seconda di quante sono le persone da ospitare. Le capanne sono alte circa due tese e, sopra, curve come una volta di cantina, vengono ricoperte con un fitto strato di rami di palma, perchè non piova dentro. All'interno non ci sono pareti divisorie, di modo che nessuno possiede una stanza separata e ogni coppia, uomo e donna, dispone su un lato di uno spazio di dodici piedi di lunghezza. Lo stesso spazio occupa dalla parte opposta un'altra coppia. Così le capanne sono piene di gente, e ogni coppia ha un proprio focolare. Il capo del gruppo ha il suo posto nel centro. Ogni capanna ha di solito tre porticine, una per ciascuna estremità e una nel mezzo, sono così basse che per entrare ed uscire bisogna chinarsi..."<sup>4</sup>.*

Nell'architettura dei Tupinamba si ritrovano, inoltre, accanto alla casa lunga collettiva, elementi di organizzazione di villaggio quali: lo spiazzo centrale, la molteplicità delle residenze e il recinto a palizzata. La casa lunga, pur potendo ospitare diverse decine di persone, legate da vincoli di sangue, si trasforma, da elemento unico segmentato internamente in una serie di cellule monofamiliari, in una tipologia costruttiva inserita all'interno di un mix di spazi (anche più intimi e privati) propri del villaggio.

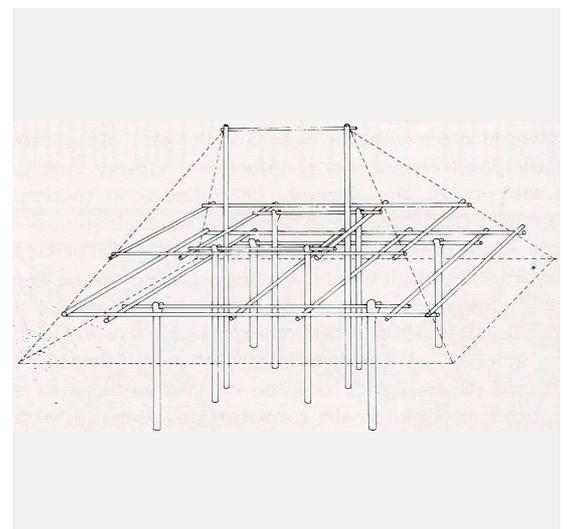
Un esempio significativo di casa collettiva primitiva è la "maloca" del popolo dei Desana, cacciatori-agricoltori dell'Amazzonia che riunisce in sé tutti i significati architettonici attinenti al rapporto tra il gruppo e il territorio sul quale è stanziato. Nella costruzione della casa collettiva dei Desana, che ospita tutti i membri della comunità, si possono trovare tutte le strutture nelle quali il gruppo (o clan) effettua tutte le sue attività quotidiane come la "continuità della vita" (momento della maternità e del parto) e la "fecondità della natura" (momento di semina e raccolto delle coltivazioni).

Il territorio è concepito dai Desana come un insieme di "case" delle diverse specie animali, ognuna delle quali riceve dal Sole la principale forza fecondante. Le colline sono concepite come sede degli animali della foresta e le rapide fluviali sono le "case"

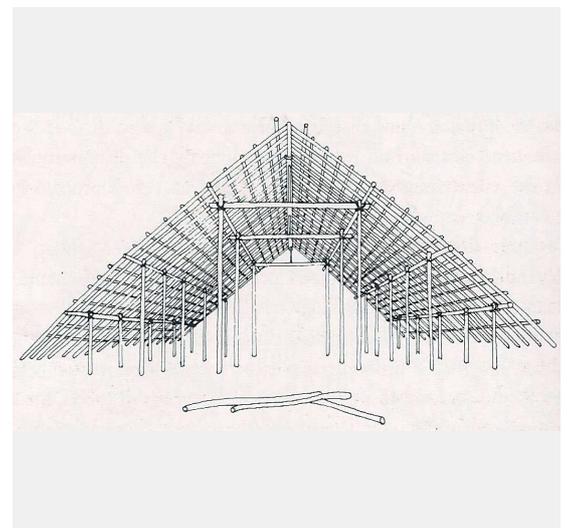


a, a', a'', primo, secondo, terzo « giaguaro » / b. trave longitudinale (guma) / c. focolari / x. parte occupata dagli uomini / y. parte occupata dalle donne.

**Fig.28**-Schema della disposizione interna di una casa lunga



**Fig.29**-Schema del sistema di copertura di una casa lunga



**Fig.30**-Schema di copertura di una "maloca" del popolo Desana

Note: <sup>4</sup>E. Guidoni, *Architettura primitiva*, Electa, Milano 2000.

subacquee dei pesci, mentre la maloca del clan è la sede degli uomini, luogo in cui nasce e si riproduce la specie umana.

La maloca è posta al centro di questi tre universi (uomo, terra e acqua) ed è costituita da un impianto rettangolare con il tetto a due spioventi e rivolge la facciata convenzionalmente sempre verso sud. In questa direzione si apre la porta principale, mentre verso nord sulla parete opposta è situata la porta secondaria, l'uscita. La costruzione è interamente in legno e foglie di palma e al suo interno si dispongono nella metà posteriore da quattro a otto nuclei familiari, mentre normalmente la parte anteriore è riservata agli ospiti.

Esistono poi esempi, come per il popolo degli Irochesi dell'America Settentrionale, nel quale la casa lunga non è una residenza propriamente collettiva, ma una casa plurifamiliare gerarchizzata, i cui valori comunitari sono delegati alla struttura del villaggio e al santuario territoriale. La struttura interna dell'abitazione irochese è impostata su focolari centrali, ognuno dei quali può servire quattro famiglie (due per ciascun lato). Nel complesso quindi si intravede l'unione di più nuclei plurifamiliari. Nella casa plurifamiliare, concepita internamente come un insieme di spazi per le attività quotidiane, non assume la funzione e il carattere di santuario territoriale e cosmologico, ma prevale la sua funzione residenziale. Non più centro del territorio, per definizione, la casa lunga assume il semplice ruolo di tipologia abitativa inserita in un contesto economico che fa riferimento ad altri livelli organizzativi più ampi (villaggio, casa del capo, santuario tribale, ecc).

La casa lunga o casa collettiva può, di per sé, riassumere tutti i principali rapporti di parentela e di produzione del gruppo. Essa nasce da una collaborazione di gruppi e comunità che, coordinando gli sforzi di un gran numero di individui e di famiglie, ne permettono la costruzione e la manutenzione.

In base alla popolazione, alla divisione sociale del clan e all'area geografica in cui la casa collettiva si colloca, essa può variare la sua caratterizzazione architettonico-distributiva. La casa lunga può equivalere al villaggio e contemporaneamente alla casa monofamiliare. Nel primo caso prevale l'associazione tra i nuclei (come nelle case-villaggio dei Dayak del Borneo), nel secondo la proprietà è riferita a una sola famiglia, e la casa lunga diviene una « casa allungata » senza separazioni trasversali tra famiglie collaboranti (Polinesia).

A tal proposito, la casa lunga di Tumbang Gagu dei Ngadju, nel



Fig.31-Veduta interna di una maloca



Fig.32-Veduta esterna di una casa lunga Tumbang Gagu dei Ngadju

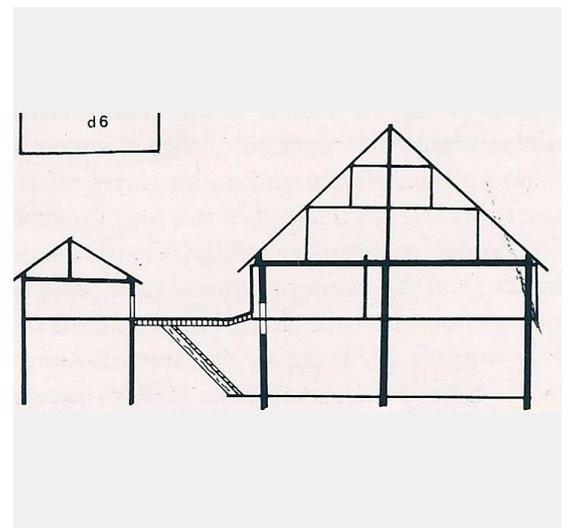


Fig.33-Sezione di una casa lunga Tumbang Gagu dei Ngadju

Borneo (costruita meno di un secolo fa) può contribuire a chiarire alcuni aspetti salienti di questa tematica. Una grande costruzione, sostenuta da trenta pali in legno ospita sei nuclei familiari distinti, a ognuno dei quali appartiene una stanza; oltre la galleria di distribuzione si trova un locale per cucinare. Ognuna delle famiglie si assume il compito di mantenere un settore trasversale della casa (privato); la comunità nel suo insieme dovrebbe invece provvedere alle parti comuni (ingresso, gallerie, parte della piattaforma scoperta).

I Dayak, popolazione di agricoltori, hanno come forma tradizionale di insediamento la grande abitazione collettiva che ospita l'intero gruppo sociale chiamato "grande famiglia". L'abitazione collettiva di grandi dimensioni è molto spesso isolata, può contenere fino a trecento persone e ha un impianto rettangolare con copertura a due spioventi. All'interno la parte centrale è occupata da un corridoio su cui affacciano gli ambienti destinati alle singole famiglie. Lo spazio centrale è solitamente usato per il lavoro e per feste o cerimonie che coinvolgono tutta la comunità.

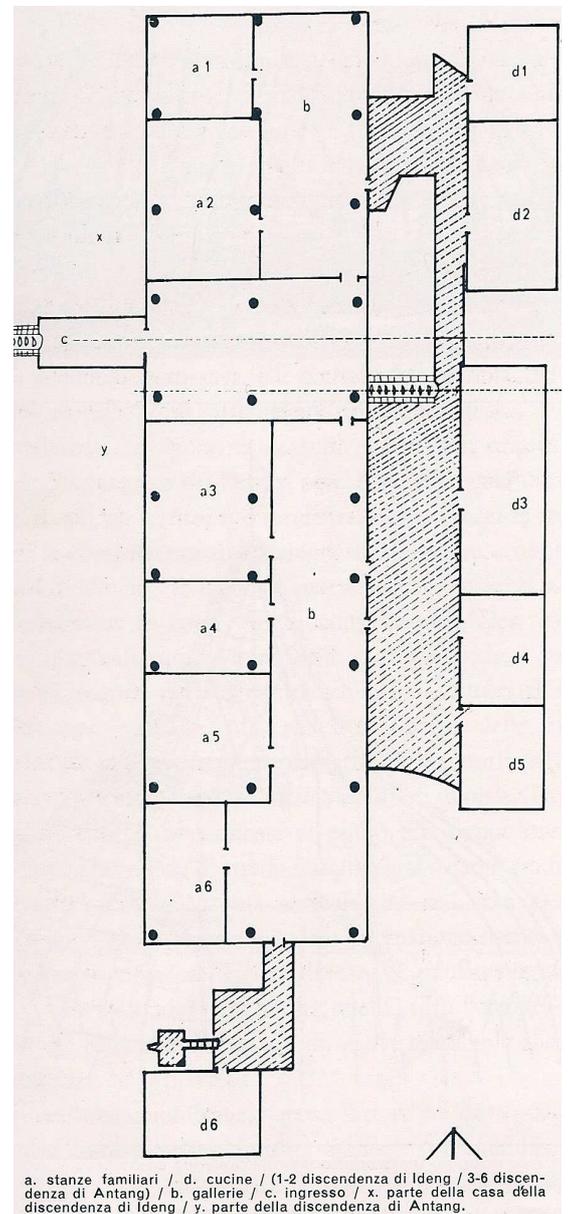
In particolare, in questa estrema definizione tipologica si può ritrovare il significato della casa collettiva: un'esperienza che si è storicamente affermata e diffusa in contrapposizione con la tendenza alla stratificazione sociale, alla creazione di architetture celebrative e alla separazione tra architettura e comunità di produzione. In queste esperienze sembrano ancora vivi quei legami tra gli individui che nelle società dedite alla raccolta e alla caccia agivano garantendo una utilizzazione equa del territorio tra tutti i componenti del gruppo e della comunità<sup>5</sup>.

### - Comunità medioevali

Nel Medioevo la forma più sviluppata di abitazione collettiva sembra essere la "comunità familiare". Essa si sviluppa in tutta Europa e viene, in alcune aree geografiche, mantenuta fino ai giorni nostri.

La comunità familiare si diffonde in Europa molto rapidamente e propone uno stesso modello abitativo, con la sola eccezione del nome. In Germania si chiama "Geschlechten", nei paesi fiamminghi e olandesi prende il nome di "Geslachten", in quelli neolatini è diffusa con il termine "Lignages" che definisce alcune famiglie patrizie che condividevano alcuni servizi e avevano il privilegio di poter eleggere gli amministratori della città. In molte regioni della Francia si diffonde con il termine "Meix"<sup>6</sup>.

Nelle colonie tedesche-ungheresi si sviluppa una particolare for-



a. stanze familiari / d. cucine / (1-2 discendenza di Ideng / 3-6 discendenza di Antang) / b. gallerie / c. ingresso / x. parte della casa della discendenza di Ideng / y. parte della discendenza di Antang.

Fig.34-Pianta di una casa lunga Tumbang Gagu dei Ngadju

Note:

<sup>5</sup>E. Guidoni, *Architettura primitiva*, Electa, Milano 2000.

<sup>6</sup>E. de Laveleye, *Les communautés de famille et de village*, in "Revue d'Economie Politique", luglio-agosto 1888.

ma di vita in comune definita come forma mista di abitazione per comunità di famiglie denominata "Geschlechtshäuser", organizzata in grandi edifici capaci di ospitare fino a settanta persone. Solitamente sviluppata su due piani ospitava al piano terra servizi e stanze per anziani, bambini e giovani mentre al primo piano si trovavano le stanze per gli sposi.

All'interno della comunità ogni cosa veniva messa in comune e una parte dei redditi di ogni singolo individuo veniva versata nella "cassa comune" come contributo al sostegno familiare. Quindi solo la quota eccedente il "contributo" poteva essere trattenuta e usata per necessità personali.

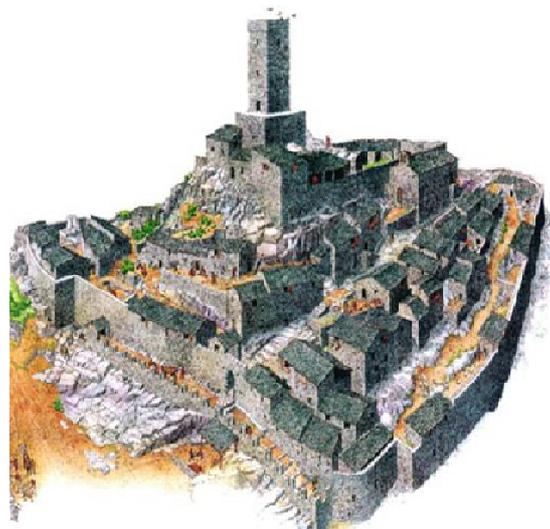
L'intera struttura era gestita dal capostipite, che provvedeva ad allontanare tutti coloro che non accettavano di vivere condividendo e rispettando le regole comuni. Le espulsioni e gli allontanamenti riguardavano soprattutto i crescenti bisogni di maggiore libertà degli individui, che comportavano in ogni caso la divisione dei beni per chi se ne andava<sup>7</sup>.

Contemporaneamente in Russia si sviluppa una forma diversa di comunità che si basa su un'organizzazione più simile a un villaggio, chiamata "Mir". La struttura del "Mir" prevede che ogni famiglia possa avere una casa privata e terreni e pascoli in comune con le altre famiglie della collettività.

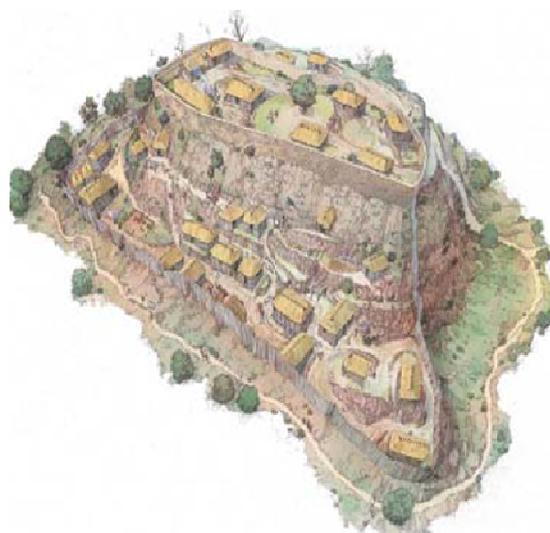
Sul filone delle comunità russe si formano in Inghilterra nuovi villaggi chiamati "Township rurali". Queste comunità inglesi erano caratterizzate da numerosi edifici ad uso della comunità. Anche i terreni erano in parte di uso comune e in parte ripartiti fra i privati. Ogni famiglia aveva comunque il diritto a una casa privata posta all'interno del confine del villaggio, nel quale vengono inserite una chiesa (ad uso esclusivo degli abitanti) e la casa del signore (che amministra la comunità), che rappresentano i due poteri spirituali e temporali.

In Belgio, si trova invece un'altra forma di comunità nella quale non tutti gli abitanti hanno diritto di partecipare alla distribuzione delle terre comuni, ma solo quelli che godono della proprietà di un'abitazione e non solo del suo possesso (usufruttuari o coeredi).

In maniera molto analoga, le "Mazades" francesi e i Crofts scozzesi prevedevano l'utilizzo dei beni comuni legato al possesso di una casa, mentre pascoli, boschi e terreni coltivabili erano ad uso comune (senza suddivisioni private).



**Fig.35**-Ricostruzione del villaggio medievale di San Gallo (Sardegna)



**Fig.36**-Ricostruzione di un tipico villaggio medievale

*Note:*

<sup>7</sup>G. L. Von Maurer, *Geschichte der Fronhöfe, der Bauernhöfe und der Hofverfassung in Deutschland*, Erlangen 1862 e Denman Ross, *Early History of landholding among the Germans* 1863.

### - Comunità di villaggio in epoca carolingia

Risalgono al VII e al VIII secolo, all'epoca carolingia e successivamente al periodo tardo-medioevale (XII secolo), alcuni esempi di comunità collettive ancora oggi riconoscibili sul territorio, situati soprattutto nella parte orientale della Francia al confine con la Germania. La nascita di questi insediamenti era esclusivamente per fondazione signorile quando, per esempio, i regnanti e i grandi possidenti terrieri stabilivano l'utilizzo dei propri poderi in funzione delle proprie necessità, con o senza il consenso dei popolani direttamente coinvolti. Gli individui si trovavano dunque, contro la loro volontà, a sottostare al volere del signore e ad accettare di essere parte di una comunità formata solo per questioni territoriali e geografiche.

Raramente l'aggregazione dell'insediamento avveniva per fondazione popolare, quando cioè un gruppo, più o meno consistente, di popolani riteneva di poter migliorare il proprio stile di vita mettendo in comune i limitati possedimenti privati a loro concessi e ricavati da terreni dissodati (Reut). Queste particolari comunità sono da considerarsi, al contrario delle precedenti, come una gestione di tipo libero e indipendente da un signore regnante.

Le cosiddette "comunità di villaggio" dell'epoca carolingia, aggregate e stabilitesi, dividevano comunemente la terra sulla quale si potevano insediare tra le varie famiglie dalle quali erano composte e destinavano una parte di quella terra ad uso comune.

La parte ad "uso privato" era costituita da: una piccola abitazione per la famiglia del proprietario, un cortile, un orto e un pascolo per gli animali allevati. La proprietà era delimitata da una siepe bassa; un'altra siepe, molto più alta, circondava, invece, un gruppo di abitazioni, un pascolo, un bosco di proprietà comune, il cui uso era stabilito da "regole speciali" collettive, e una terra arabile, anch'essa di proprietà comune. Questi ultimi erano gli spazi ad uso comune<sup>8</sup>.

Tali comunità sono molto rare, poiché la maggior parte di esse, sviluppatesi in un secondo tempo anche nei paesi anglosassoni, erano organizzate con principi di affitto di terreni, raccolta di imposte, vassallaggio, donazioni terriere, servizio feudale, servitù e schiavizzazione, che, unite a evidenti ineguaglianze e ingenti guerriglie esterne ai singoli villaggi, portavano alla disgregazione del concetto stesso di comunità e alla loro trasformazione in ter-

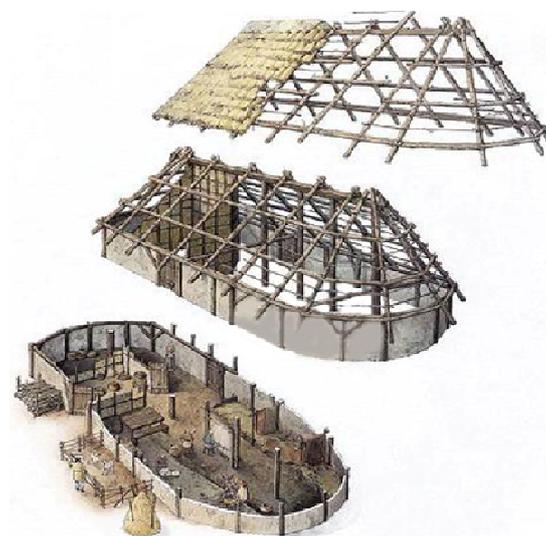


Fig.37-Spaccato assonometrico di una casa teutonica di epoca carolingia



Fig.38-Villaggio anglosassone di epoca carolingia



Fig.39-Villaggio carolingio di La Couvertoirade (Francia del sud)

Note: <sup>8</sup>P. H. Stahl e M. Guidetti, *Le radici dell'Europa. Il dibattito ottocentesco su comunità di villaggio e familiari*, Jaca Book, Milano 1979.

ritori a diretta soggezione di un unico proprietario governante.

### - *Complessi monasteriali nel tardo Medioevo*

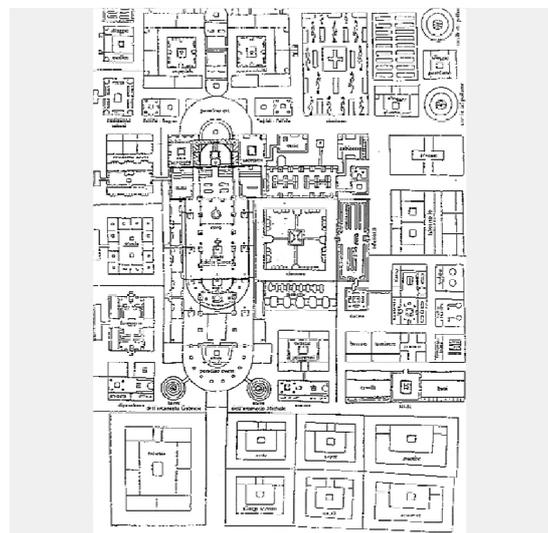
Proprio quando l'invasione longobarda aveva reso più tragiche le condizioni delle popolazioni romane dell'Occidente travolte nella catastrofe dell'Impero, andarono prendendo sempre maggiore vigore le istituzioni ecclesiastiche e religiose che, nel Medioevo barbarico, dovevano rivelarsi come le forze costruttive più efficaci della nuova civiltà. Tra le forme di collettività il monachesimo, nei secoli che vanno dal IV all'VIII, è forse la più importante.

Nel Medioevo i monasteri furono isole di pace e di elevazione spirituale e anche centri di irradiazione culturale. Il complesso monasteriale era un edificio comune (o una serie di edifici) dove viveva una comunità di monaci sotto l'autorità di un abate. Di per sé i monasteri non costituivano un ordine religioso, e ognuno di essi rappresenta una istituzione comunitaria a sé stante, oppure far parte di confederazioni con funzioni di coordinamento e di mutuo aiuto.

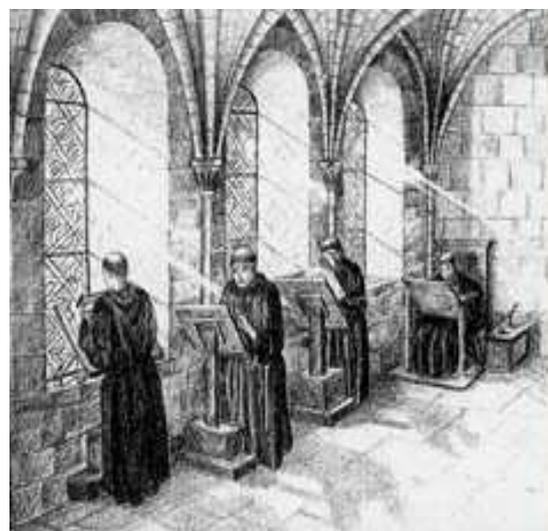
Questi complessi erano generalmente di origine religiosa che, nella forma più completa del monachesimo carolingio, potevano rappresentare vere e proprie "città modello" complete di chiesa, scuola, botteghe, mulino, distilleria di birra, rustici, giardini, cimitero, ospedale, laboratori, dispense e granai, stalle, cucine, sale di raccolta, rimessa, il tutto di comune utilizzo per i monaci, che potevano usufruire anche di una residenza privata composta da semplici "celle" o stanze da notte o da abitazioni complete<sup>9</sup>.

Il monastero, infatti, è stato considerato per molti secoli una piccola città, con la tendenza all'autosufficienza economica (i monaci vivono una vita di preghiera e di lavoro manuale).

Nel monastero erano presenti diversi ambienti comuni, nei quali la comunità di monaci condivideva alcune attività giornaliere e quotidiane: il chiostro, il cortile interno, il refettorio dove si consumavano i pasti, le cucine e le officine adibite alle varie attività lavorative. Uno spazio collettivo, non presente in tutti i complessi monasteriali, chiamato la "grande sala", era caratterizzato da molte finestre (per far entrare molta luce) e dallo "scriptorium", in cui i monaci amanuensi copiavano i testi antichi. In questi complessi l'unico spazio dedicato esclusivamente all'individuo era il dormitorio (piccole celle private). Nella cella si trovava solo un letto e un inginocchiatoio per le preghiere personali.



**Fig.40**-Abazia di San Gallo, Lago di Costanza, Svizzera



**Fig.41**-Rappresentazione dello scriptorium in un monastero



**Fig.42**-Rappresentazione iconografica di un monaco amanuense durante l'opera di trascrizione

Note: <sup>9</sup> [www.wikipedia.it](http://www.wikipedia.it) (ricerca: monastero, medioevo, matris domini e monachesimo).

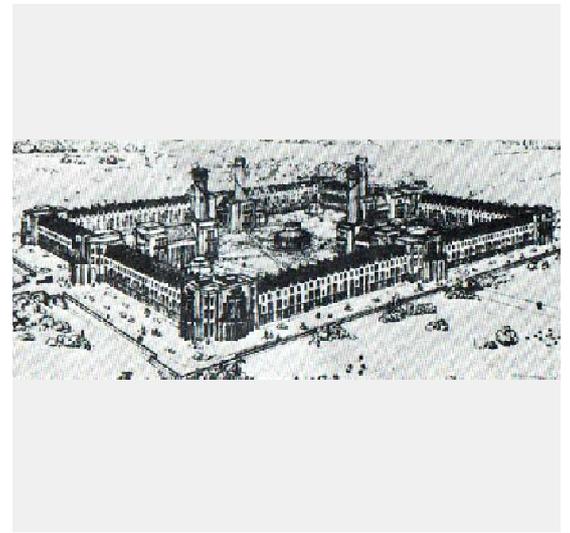
## - Comunità utopistiche del XIX secolo

Con i movimenti di matrice religioso-utopistica, sviluppatasi nel Nord-Est americano, tra la Guerra d'Indipendenza e la Guerra Civile (1840-1860), nacquero un centinaio di comunità utopistiche organizzate in case collettive, considerate forme di vita comune alternative a quelle che, all'epoca, cercavano di sostituirsi alla famiglia o alla cultura protestante ottocentesca. Il suo fine principale, per quanto paradossale possa sembrare, è la creazione di uno spazio privato collettivo, dove riuscire a garantire sia la privacy della famiglia sia il controllo su di essa, unendo la coesistenza delle differenti classi sociali e rendendo le residenze economicamente accessibili anche ai poveri.

Come alcuni movimenti occidentali, le comuni americane ipotizzano, in un periodo di profonda industrializzazione, un ritorno alla terra e all'agricoltura, la creazione di una cultura comunitaria a base cristiana, lo sviluppo di un legame sociale più forte e umano ma diverso da quello familiare.

Queste idee rivoluzionarie e utopistiche vennero sostenute dalla letteratura, dai giornali, dalle riviste e dai romanzi, piuttosto che dai trattati di architettura, che non si occuparono particolarmente di queste proposte. Si pensi, ad esempio, a romanzi quali "Voyage en Icarie" di Cabet<sup>10</sup>, "News from Nowhere" di W. Morris<sup>11</sup> o "The time machine" di H. G. Wells<sup>12</sup>, tutti ispirati al cinquecentesco "Utopia" di T. More<sup>13</sup>, che attraverso la letteratura criticavano la società dell'epoca proponendo modelli alternativi tra cui il ritorno alla vita comune e alla coesione interpersonale.

Anche in Europa cominciarono a nascere nuove esigenze di cambiamento della società industrializzata. Tra gli utopisti più importanti, fautori di queste teorie ricordiamo R. Owen, che nel 1820 concretizzò la sua idea di "convivenza ideale" nel progetto di un "villaggio per una comunità ristretta (tra le 800 e le 1200 persone) che lavori collettivamente in campagna (tra gli 800 e i 1500 acri di terra) e in officina, e che sia autosufficiente, possedendo nell'interno del villaggio tutti i servizi necessari". La pianta del villaggio era costituita da una grande unità edilizia quadrilatera, divisa al suo interno in settori da corpi di fabbrica contenenti gli spazi collettivi<sup>14</sup> (cucina pubblica, depositi, scuola e biblioteca). Tre lati del quadrilatero perimetrale erano destinati alle case, il quarto ai dormitori per tutti i bambini che eccedano i due per famiglia, o che abbiano più di tre anni. All'esterno del quadrilatero si trovavano orti e giardini, circondati da strade e al di là di



**Fig.43**-Rappresentazione di New Harmony (R.Owen), 1825

---

*Note:* <sup>10</sup>Il libro narra del rifiuto di una rivoluzione contrapponendo al sistema capitalistico un sistema socialistico-comunista. Inoltre viene descritta la città in cui questo sistema dovrebbe svilupparsi. Al paese immaginario viene dato il nome di Icaria, è di forma circolare, attraversata nel mezzo da un fiume rettilineo, che sdoppiandosi dà vita a sua volta ad un'isola rotonda; le strade a scacchiera sono attraversate da due anelli circolari di boulevards. La città comprende sessanta quartieri, ciascuno dei quali prenderà il nome da una delle principali sessanta nazioni e ne riprodurrà i caratteri architettonici.

<sup>11</sup>Protagonista del racconto è l'autore stesso che si risveglia, dopo una riunione coi propri dotti amici, in una Londra del futuro nell'anno 2003. Nella sua esperienza Morris immagina una società perfetta e con pari diritti per tutti i suoi componenti.

<sup>12</sup>Romanzo simile a "News from Nowhere". In questo libro il protagonista (l'autore stesso) si risveglia, dopo una riunione coi propri amici, in una Londra del futuro. La Macchina del Tempo, costruita dall'autore, serve per descrivere una società solo apparentemente ugualitaria, ma che in realtà nasconde l'esistenza di classi lavoratrici emarginate che vivono nelle viscere della terra (metafora di una critica verso la società in cui vive l'autore).

<sup>13</sup>Grande classico dei trattati utopici e capostipite di un filone che si svilupperà soprattutto molti secoli dopo. La città ideale di Utopia in cui alla vita individualistica e immorale della civiltà occidentale si contrappone una società collettiva in grado di condividere in serenità una vita soddisfacente e matura.

<sup>14</sup>L. Benevolo, *Storia dell'architettura moderna*, Laterza, Roma 1992.

questi, abbastanza distanti per essere schermati da una zona alberata erano previsti laboratori e industrie. Questa proposta di Owen rappresenta il primo piano urbanistico moderno sviluppato in ogni sua parte, dalle premesse politico-economiche al programma edilizio ed economico. Sulla base delle esperienze già condotte negli Stati Uniti, Owen decise di fondare una comunità cooperativa negli Stati Uniti d'America. Nel 1825 acquistò da una setta protestante un terreno di 30.000 acri nell'Indiana, per 190.000 dollari e vi installò il nuovo villaggio "New Harmony", dove, al di là del nome, ben presto si manifestarono dissidi e contrasti nella gestione tanto che il suo stesso fondatore abbandonò la colonia nel 1828, lasciando la direzione ai figli<sup>15</sup>.

Negli anni successivi Charles Fourier, impiegato francese di Besançon, considerando assurdo e dannoso per l'uomo un sistema sociale basato sulla competizione tra individui (la società liberistica), propose come alternativa una società armonica, dove non si scontravano gli interessi individuali. Egli espose ne "Traité de l'Association Domestique-Agricole" ciò che successivamente chiamerà "Falansterio": una struttura unica, razionalmente organizzata, che, opponendosi al caos delle città, proponeva una vita comunitaria in forma di "grande albergo" e dove gli abitanti, raccolti in unità familiari (a differenza del quadrilatero abitativo di Owen) non godevano di alloggi separati, gli anziani venivano alloggiati al piano terra, i ragazzi al mezzanino e gli adulti ai piani superiori. Al centro del Falansterio, nella Place de Parade si trovavano i "servizi" collettivi: la Tour de Ordre con l'orologio e le primitive strutture di comunicazione (il telegrafo e i piccioni viaggiatori). Dalla torre dell'ordine si diramavano due ali che contenevano tutte le funzioni residenziali e produttive, pubbliche e private. Le ali erano servite in tutta la loro lunghezza da una strada-galleria situata al primo piano.

Il Falansterio è un organismo complesso, dove si cerca di mantenere l'equilibrio alternando spazi pubblici a spazi privati, in modo da far convivere vita-individuale e vita-comunitaria<sup>16</sup>.

Ogni Falansterio era un'unità produttiva autonoma, che integrava campagna e città. La reggenza della falange anticipa ad ogni membro "povero" il vitto, l'alloggio e il vestiario di terza classe.

Fourier immaginò il Falansterio nelle forme auliche dell'architettura francese: simmetrico, con tre corti e varie entrate. Fourier lo descrisse minuziosamente e si dichiarò sempre fiducioso di tradurre il suo progetto in realtà ma, a differenza di Owen, non si impegnò mai direttamente nella sua realizzazione, e furono mol-

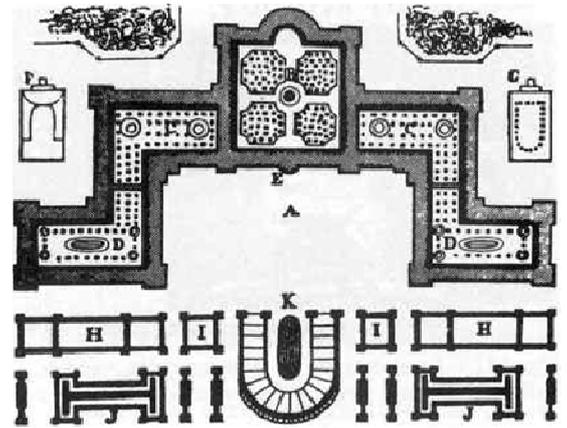


Fig.44-Pianta del Falansterio di C. Fourier



Fig.45-Primo manifesto del Falansterio di C. Fourier

Note:<sup>15</sup> [www.web.tiscali.it/icaria/urbanistica/cabet.htm](http://www.web.tiscali.it/icaria/urbanistica/cabet.htm) (sito nel quale sono presenti i maggiori personaggi utopici e le loro idee, realizzate e non).

<sup>16</sup> [www.web.tiscali.it/icaria/urbanistica/cabet.htm](http://www.web.tiscali.it/icaria/urbanistica/cabet.htm) (sito nel quale sono presenti i maggiori personaggi utopici e le loro idee, realizzate e non).

ti i tentativi successivi di realizzazione da parte dei suoi seguaci: in Francia, in Algeria, in Spagna, in Russia e persino in Nuova Caledonia, tutti senza successo.

Jean Baptiste Godin rielaborò le teorie fourieriste creando il Familisterio, realizzato dopo il 1848,

quando ormai l'idea di abitazione collettiva era stata abbandonata sia dai teorici che dagli industriali, se il Familisterio era un Falansterio in dimensioni ridotte: sempre costituito da tre blocchi di abitazioni comunicanti, ma i cortili erano di dimensioni più piccole, e svolgevano la funzione delle "rues intérieures" (corridoi utilizzati spesso come luoghi di incontro o per contenere i comuni servizi) del falansterio. I tre blocchi delimitavano la piazza d'ingresso che era a sua volta chiusa sul quarto lato dall'edificio del teatro e delle scuole, non direttamente connesso agli altri. Le abitazioni si affacciavano tutte su cortili-ballatoio coperti da vetrate, destinati a spettacoli e riunioni collettive<sup>17</sup>.

Godin riservò una particolare attenzione ai servizi collettivi, tecnici e sociali: nel familisterio i servizi igienici erano disposti in comune e concentrati in due gruppi per piano; erano in comune il sistema di ventilazione, utilizzabile anche come riscaldamento, e l'illuminazione a gas, servita da una centrale dell'azienda. All'esterno del familisterio erano presenti una cucina, una mensa, una lavanderia e le scuole. Il familisterio si differenziava dal falansterio per due caratteri fondamentali: l'impresa produttiva era strettamente industriale, e non più agricolo-industriale come in Owen e Fourier, e ad ogni famiglia residente era concesso un alloggio autonomo<sup>18</sup>. Si rinunciava così alla vita comunitaria prevista nel falansterio fourieriano, pur mantenendo i vantaggi assicurati dai servizi in comune (questo stesso concetto è alla base della successiva esperienza dell'Unité d'Habitation di Le Corbusier).

Accanto a questi progetti si svilupparono le "Company Town" che sorsero a seguito del manifestarsi di fenomeni di "fuga dalle città" e di "avvicinamento tra la fabbrica e la residenza", come tentativo di integrazione tra lavoro e vita privata<sup>19</sup>. La città operaia veniva organizzata intorno alla fabbrica, centro della vita quotidiana, come "città dei cottage", nelle aree in cui il terreno non era caro e appartenente ai proprietari della fabbrica, che fornivano ai propri lavoratori spazi privati (residenze singole degli operai) e spazi collettivi per le attività extra-lavorative<sup>20</sup>.

Nella seconda metà dell'800, nei paesi slavi si sviluppò una forma associativa molto particolare, detta "Zadruga", definita come

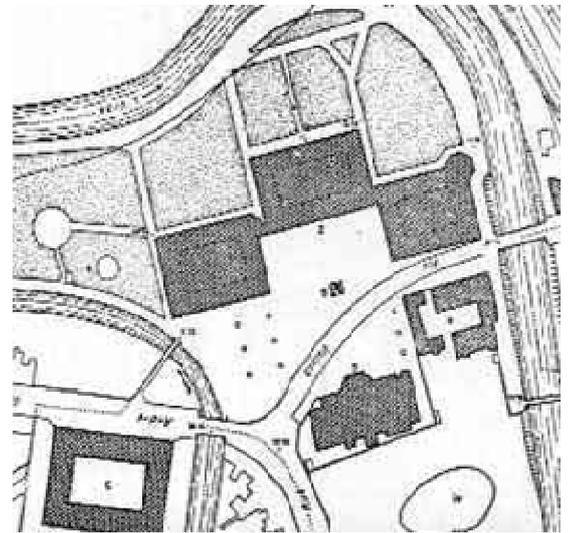


Fig.46-Inserimento complessivo del Familisterio di J.B.Godin, 1848

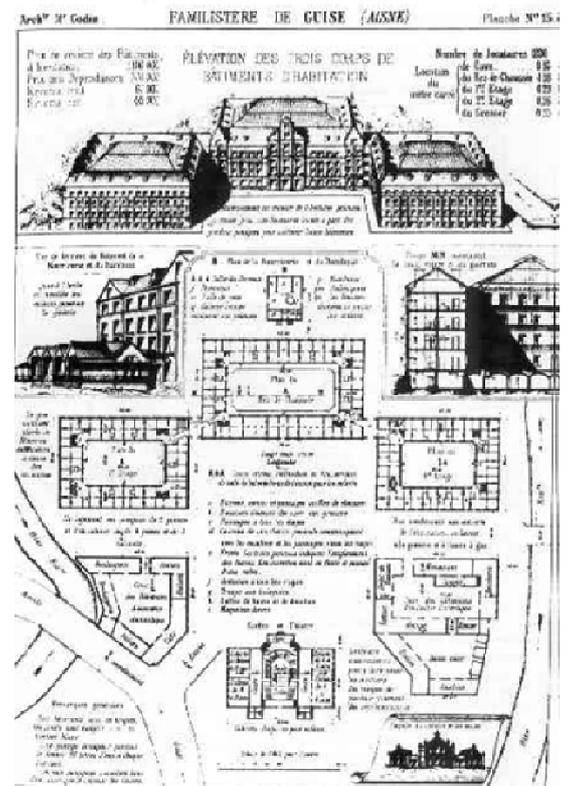


Fig.47-Manifesto e progetto del Familisterio di J.B.Godin, 1848

Note:<sup>17</sup> L.Benevolo, *Storia dell'architettura moderna*, Laterza, Roma 1992.

<sup>18</sup> [www.web.tiscali.it/icaria/urbanistica/cabet.htm](http://www.web.tiscali.it/icaria/urbanistica/cabet.htm) (sito nel quale sono presenti i maggiori personaggi utopici e le loro idee, realizzate e non).

<sup>19</sup> D. Watkin, *Storia dell'architettura occidentale*, Ed.Zanichelli, Bologna, 2007.

<sup>20</sup> F. Garofalo, "Palais Social". *Utopie della casa collettiva e politiche dell'abitazione dell'Ottocento e del Novecento*, "Edilizia popolare", n° 228, pp. 44-57, 1993.

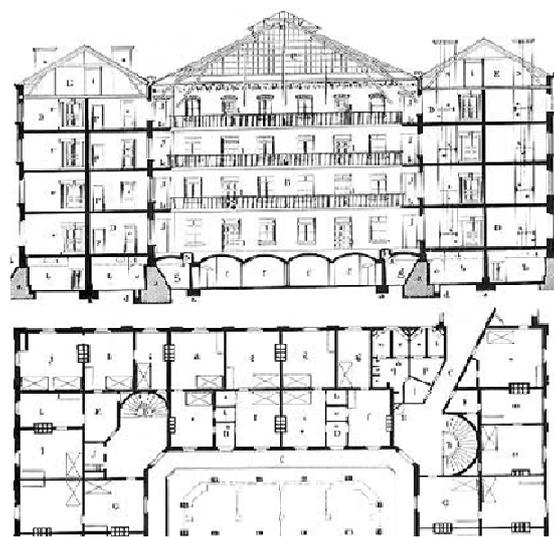
“famiglia allargata”, che consisteva in una parcellizzazione fisica ed economica di una famiglia originaria in “famiglie successive” pur mantenendo la vicinanza abitativa. I figli di una coppia, fatta esclusione del più giovane, una volta sposati si separavano dai genitori, costruendo una casa nuova o dividendo quella d’infanzia, creando così una propria nuova famiglia. In questo modo il rapporto si trasformava da parentela stretta a “vicinato”. Questa forma di vicinato si tradusse il più delle volte nella condivisione di uno o più spazi, dal solo giardino a più stanze o servizi e, con lo sviluppo delle generazioni, l’aggregazione di case si moltiplicò fino a raggiungere un livello comunitario.

Nel tempo il termine “Zadruga”, si trasformò in “Zadružna” che indicava semplicemente una casa in cui vivono molti membri. Le diverse regioni differenziano i termini che identificano le aree comuni di ritrovo (Domaćina o Hiža = casa comune) e le abitazioni dei singoli (Kleti). Una ulteriore articolazione della terminologia identifica spazi sempre più specializzati: kuća (= casa, inteso per indicare una famiglia), skupčina (= casa composta di parti comuni e private), skladna braća (= insieme dei fratelli concordi), neodijeljena kuća (= casa per famiglie unite), dom (= casa di appartenenza e di vita quotidiana). I diversi sviluppi di questa forma di aggregazione familiare oscillano generalmente tra i 5 e i 70 abitanti e in media sono comprese tra le 20 e le 30 persone<sup>21</sup>.

#### **- La casa comune degli inizi del 900’**

È solo all’inizio del Novecento, con la nascita del Movimento Moderno, che l’architettura comincia ad interessarsi delle problematiche che legano l’individuo alla città e alla propria abitazione. I continui e repentini cambiamenti dovuti alla nascita di nuove teorie scientifiche, al progresso tecnologico e alla sempre più capillare diffusione delle informazioni, che “contaminano” la società del primo Novecento mettono al centro del problema architettonico, non più la ricerca dello stile e della forma, ma più semplicemente la “ricerca della funzione” in architettura ed in particolare lo stretto rapporto razionale che lega casa-individuo e in senso più generale città urbana e gruppi di persone (o famiglie).

Il primo passo verso un’architettura funzionale che possa soddisfare i bisogni della collettività si ha quando nel 1925, in un clima post-rivoluzionario, viene indetto a Mosca un concorso per la realizzazione di una casa-comune. Stili, tecniche e conoscenze utilizzati fino a quel momento nella Russia zarista e avanguardisti-



**Fig.48**-Pianta e sezione del Familisterio di J.B.Godin, 1848

*Note:* <sup>21</sup>P. H. Stahl e M. Guidetti, *Le radici dell’Europa. Il dibattito ottocentesco su comunità di villaggio e familiari*, Jaca Book, Milano 1979.

sta non bastano più e la ricerca dei progettisti si fonda sull'esempio europeo in voga in quel periodo: "l'esistenziminimum" promosso da Le Corbusier<sup>22</sup>.

L'esempio più famoso di casa-comune, rielaborato dalle teorie lecorbusiane, è il "Narkomfin" di Ginzburg, costruito a Mosca nel 1928-30, che propone cellule abitative già complete di servizi e che sintetizza compiutamente il concetto di uso collettivo dell'abitazione. Ma la caratteristica più importante del Narkomfin è l'accettazione e l'integrazione nella realtà urbana in cui si inserisce che evita, come accadeva spesso in situazioni simili, casi di disurbanizzazione.

Questo progetto rappresenta la transizione tra la casa tradizionale (con appartamenti privati) e un nuovo tipo di edificio destinato alla comunità attraverso il quale si tenta di realizzare un corretto equilibrio tra l'individuo singolo, la famiglia e un più ampio gruppo sociale, cioè la comunità. La casa collettiva si definirà però col passare del tempo come elemento componente della città-comune, facendo perdere l'importanza della forma che deve assumere l'edificio e sostenendo gli architetti europei portatori di nuove esperienze concrete e verificate.

Un esempio in aperta polemica contro l'uso privatistico del suolo dove è possibile trovare una costruzione che coniuga efficacemente vita privata con vita in comune è l'Unité d'Habitation di Marsiglia<sup>23</sup>.

L'edificio rappresentava una delle realizzazioni pratiche delle teorie di Le Corbusier sul nuovo modo di costruire la città ed è uno dei punti fondamentali di arrivo del Movimento Moderno nel concepire l'architettura e l'urbanistica. L'Unité d'Habitation mette insieme la visione di Le Corbusier per la vita in comune con le esigenze e le realtà della Francia del dopoguerra. Alta 17 piani, era composta da una successione di 337 appartamenti, quasi come se fossero stati costruiti in serie e poi assemblati, a testimoniare la sua idea, secondo la quale la casa si sarebbe dovuta trasformare in una "macchina per abitare", adeguandosi al periodo storico rivoluzionato dall'invenzione delle macchine, nel quale potevano abitarvi fino a 1500 persone.

Ogni unità abitativa era del tipo "duplex", cioè disposta su due livelli diversi accessibili mediante una scala interna. Gli ingressi erano disposti lungo un corridoio-strada situato ogni due piani. Al settimo e ottavo piano erano presenti una parte dei servizi generali necessari alla popolazione (asilo-nido, negozi, lavanderia, ristorante, ecc.), in modo da eliminare, secondo la teoria di Le

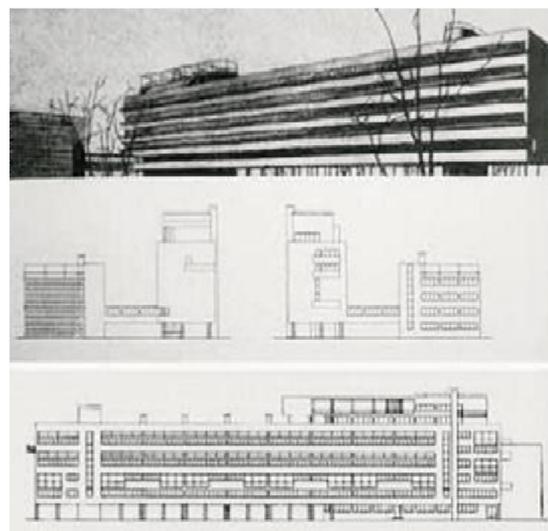


Fig.49-Prospetti e sezioni. Ginzburg, Narkomfin, Mosca 1930

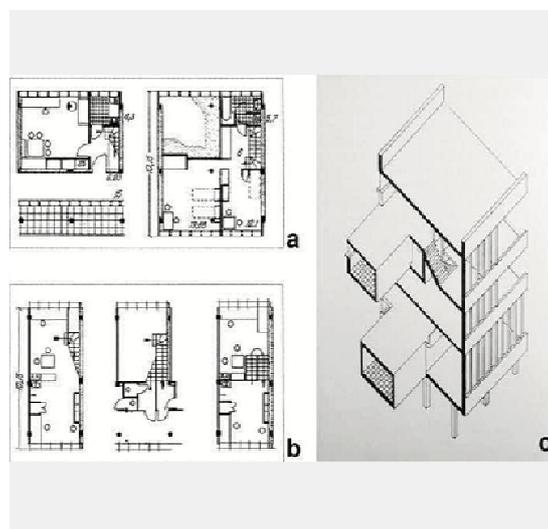


Fig.50-Piante degli alloggi. Ginzburg, Narkomfin, Mosca 1930

Note: <sup>22</sup>D. Watkin, *Storia dell'architettura occidentale*, Ed.Zanichelli, Bologna, 2007.

<sup>23</sup>D. Watkin, *Storia dell'architettura occidentale*, Ed.Zanichelli, Bologna, 2007.

Corbusier, il salto dimensionale tra il singolo edificio e la città, cosicché il primo divenga un sottomultiplo della seconda. Per lui non esisteva una sostanziale distinzione tra l'urbanistica e l'architettura e la sua attenzione era rivolta a studiare un sistema di relazioni che, partendo dalla singola unità abitativa, intesa come cellula di un insieme, si estendeva via via all'edificio, al quartiere, alla città, all'intero ambiente costruito. L'integrazione dell'alloggio privato con aspetti collettivi e di libero accesso ai residenti crearono quella mixité funzionale di spazi che fu una grande innovazione architettonica e sociale e uno dei principi fondanti per molti progetti successivi ispirati all'Unité lecorbusiana.

Un'altra innovazione era rappresentata dal tetto abitabile (o tetto giardino, secondo i celeberrimi "Cinque punti"), il quale, grazie all'utilizzo del calcestruzzo armato, poteva essere adibito a diverse funzioni sociali e sarebbe potuto divenire, secondo le idee dell'architetto, un enorme giardino pensile (luogo di incontro e aggregazione per tutti gli utenti). La costruzione poggiava interamente su pilotis, a forma di tronco di cono rovesciato, per sorreggere tutto il corpo di fabbrica, separando le abitazioni dall'oscurità e dall'umidità derivanti dalla collocazione a terra, ma, soprattutto, rinunciando definitivamente alle mura portanti e quindi affidando il sostegno del solaio ai soli pilastri.

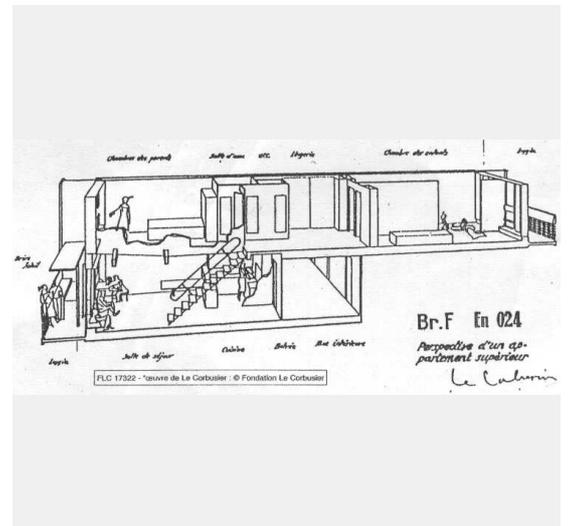
L'intera costruzione fu realizzata su incarico del Ministero dell'Urbanistica e della Ricostruzione francese nel 1946, a fronte della disastrosa situazione in campo edile del secondo dopoguerra. Questa fu la prima delle cinque unità progettate da Le Corbusier, prima di esse, però, l'architetto svizzero incontrò molte difficoltà nel realizzare queste sue idee quasi "rivoluzionarie". Quel nuovo modo di concepire l'architettura suscitò spesso accesi dibattiti e subì violente stroncature. Nel realizzare piani urbanistici, i suoi progetti si rivelarono avanti, rispetto al corso dei tempi, di almeno trent'anni, senza mai soddisfare a pieno le esigenze dell'urbanistica a lui contemporanea.

**- Le "comuni" durante i movimenti rivoluzionari degli anni Sessanta e Settanta**

Un'altra tappa, che segna un cambiamento epocale nella formazione di nuove comunità e di sistemi di aggregazione abitativa, è datata alla fine degli anni Sessanta dello scorso secolo, quando i moti studenteschi e rivoluzionari del '68 stravolsero i principi della società post-bellica, mettendo l'accento su alcuni diritti so-



**Fig.51**-Unité d'Habitation, Marsiglia, Francia



**Fig.52**-Rappresentazione del modulo interno dell'Unité d'Habitation, Marsiglia, Francia

ciali e generazionali fino ad allora resi impossibili dai forti legami con ideologie ormai obsolete e non più in grado di rispondere ai nuovi bisogni della società del dopoguerra in progressivo mutamento.

Il movimento di protesta parte da una critica complessiva alla società, vi-sta come struttura fondata sulla disuguaglianza sociale, e tende a considerare la famiglia come luogo di oppressione e di gestione del potere autoritario e conservatore. All'interno di quel contesto sociale e culturale si sviluppano esperienze di vita comunitaria il cui carattere emerge in modo chiaro anche all'interno delle comuni familiari, di matrice religiosa. Questa forma, sebbene con caratteristiche specifiche che si discostano dalla radicalità delle altre esperienze di vita in comune è espressione di una nuova voglia di comunità che caratterizza le trasformazioni in atto nelle aree urbane contemporanee.

Nel corso del XX secolo la tradizione utopistica e comunitarista si intreccia con i movimenti culturali degli anni '60 e con la diffusione del beat americano. Tale cultura contribuisce a formare il modello di una nuova micro-società, parallela a quella istituzionalizzata, con un assetto sociale di tipo comunitario, fondato su valori di reciproca solidarietà ed uguaglianza, dove l'abbandono del vecchio mondo e dei suoi "falsi valori" rappresenta una condizione indispensabile al fine di costruire una nuova civiltà e nuove dinamiche di scambio<sup>24</sup>.

Le comuni fondate su questa filosofia sono di tre tipi:

- 1-Comune familiare, alternativa alla famiglia privata;
- 2-Comune-villaggio, fondato sull'idea di autosufficienza economica e gestionale il cui esempio principale è il kibbutz;
- 3-Comune unità politica-amministrativa, organizzazioni collettive del lavoro il cui esempio più rappresentativo sono le "comuni cinesi".

Queste esperienze differiscono per dimensioni numeriche, motivazioni culturali ed eredità storiche. Anche nel nostro Paese a partire dagli anni Sessanta si sviluppano forme di vita comunitaria soprattutto nella forma della "comune familiare" e della "comune villaggio", in risposta alle proteste giovanili e femminili di richiesta di parità di sessi e rifiuto delle autorità. La protesta parte dalle università fin dal 1967, per contestare la legge di riforma universitaria del ministro Luigi Gui che prevedeva, tra le altre cose, la limitazione d'accesso alle facoltà, la diversificazione delle lauree in tre livelli distinti (idea che venne considerata produttrice di gerarchie fra studenti) e l'aumento delle tasse



Fig.53-Movimento di protesta giovanile del 1968



Fig.54-Corteo studentesco di protesta del 1968

Note: <sup>24</sup>F. Bertini, *Storia. Fatti e interpretazioni 3. Il XX secolo e gli inizi del XXI*, Mursia Scuola, Milano 2004.

O. Calabrese, *Appunti per una storia dei giovani in Italia*, in "La vita privata. Il Novecento", Laterza Bari 1988.

d'iscrizione. Il disagio giovanile si unì alle delusioni derivate dalle mancate riforme del centrosinistra. L'irrisolta questione occupazionale e l'accresciuta richiesta di una migliore qualità della vita divennero una miscela esplosiva. Il malessere studentesco e le frustrazioni operaie furono aspetti complementari di un diffuso movimento di contestazione della cultura dominante. La protesta prese la forma dell'occupazione delle sedi scolastiche e si propagò in tutta Italia attraverso manifestazioni e cortei di lavoratori. Scoppiarono violenti scontri con le forze dell'ordine, che venivano identificate con il potere e la sua forza repressiva.

Queste proteste diedero i loro frutti nel 1970 con le nuove riforme del centrosinistra, che trattarono argomenti come il sistema pensionistico, lo statuto dei lavoratori e il divorzio.

Il "giovane" del Sessantotto si trovò così a dover ridefinire i propri bisogni, non potendo più mantenere l'idea classica dei "bisogni primari" separata da quella dei "bisogni secondari".

In particolare le comuni familiari si caratterizzano come progetti politici di alternativa radicale alla famiglia monogamica. Tali esperienze uniscono una maggiore permissività sessuale e nuove sperimentazioni di relazioni tra uomo e donna con una forte intenzionalità politica di promuovere un maggior egualitarismo, in un momento in cui si assiste ad un progressivo ritiro dalla scena pubblica della famiglia nucleare che mostra di credere sempre meno in se stessa e che ripete stancamente modelli tradizionali, senza tuttavia attribuire ad essi alcun reale valore.

Nel 1974 la "comune" viene definita dalla psicologa Donata Francescato come *"modello di socializzazione per sperimentare nuove forme di organizzazione socio-economica basata sulla cultura e l'egalitarismo; partecipazione collettiva ai processi decisionali rapporti interpersonali basati sul superamento dei ruoli maschili e femminili tradizionali; allevamento cooperativo dei figli"*<sup>25</sup>.

La forma organizzativa di questo "modello" impone una residenza comune o comunque un'area comune di lavoro, di esperienza o di socializzazione, intorno alla quale si possono poi sviluppare sistemi residenziali più o meno privati; il termine stesso quindi impone che abbiano le seguenti caratteristiche di base:<sup>26</sup>

- la convivenza scelta;
- il mancato riconoscimento di legami coniugali e di coppia esclusivi;
- la presenza discrezionale, non necessaria, di figli e bambini;
- l'obiettivo prioritario dello "stare bene insieme", anche se non significa che il principio del piacere prevalga su tutto;

---

*Note:* <sup>25</sup>D. F. Bramanti, *Le comunità di famiglie. Cohousing e nuove forme di vita familiare*, Angeli Editori, Milano 2009.

<sup>26</sup> D. F. Bramanti, *Le comunità di famiglie. Cohousing e nuove forme di vita familiare*, Angeli Editori, Milano 2009.

- l'autogestione del potere, senza riconoscimento di alcuna forma di autorità.

Ma col passare degli anni declina anche questa forma di aggregazione. Sociologi e storici ipotizzano diverse motivazioni tra cui l'eccessivo accanimento oppositivo della politica dominante e problemi di ordine economico.

Appare più concreta l'ipotesi del manifestarsi di problemi di organizzazione interna (difficoltà di gestione degli spazi comuni e di divisione dei lavori), di relazioni interpersonali (difficoltà nel gestire relazioni aperte senza vincoli sentimentali che facevano sorgere tensioni e instabilità personale) e di mancanza di confini ben definiti con l'esterno (provocando problemi di appartenenza e disgregazione del gruppo).

### **-I kibbutz**

La forma di comune-villaggio meglio rappresentata e tutt'ora presente e importante sul territorio israeliano è il kibbutz, forma associativa volontaria di lavoratori, sviluppatasi in Israele all'inizio del XX secolo; la prima fondazione di questo tipo è quella di Degania, del 1909. Questa forma di aggregazione si basa su regole egualitaristiche molto rigide (il lavoro a favore della comunità) e sul concetto di proprietà comune. Il lavoro obbligatorio di ogni abitante (in principio solo in campo agricolo e poi anche manifatturiero, elettronico e nella lavorazione di materie plastiche) è finalizzato al consumo interno e non viene in altro modo retribuito (si evita completamente il consumismo di matrice occidentale). Le decisioni comuni vengono prese da un'assemblea generale composta da un numero ristretto di persone; i bambini hanno una sezione del villaggio a loro destinata per la vita lontana dalle rispettive famiglie a favore di una rigida educazione collettiva. La carica ideologica socialista molto forte e lo sviluppo produttivo che si ipotizzava all'epoca per l'agricoltura, fecero dei kibbutzim elementi indispensabili per lo sviluppo di Israele. Per gli stessi motivi videro il loro declino dopo la fondazione dello Stato, che fece aumentare le richieste di impiego salariale esterno da parte degli abitanti dei kibbutzim e di conseguenza la sempre maggiore concorrenza con le imprese private già meglio inserite nel mercato corrente<sup>27</sup>.

### **- Esperienze di matrice religiosa nel XX secolo**

Il concetto di comunità si sviluppa in Italia solo verso gli anni Set-



**Fig.55**-Vista dall'alto del Kibbutz Urim.



**Fig.56**-Vista a volo d'uccello di un kibbutz in Israele

Note: <sup>27</sup>[www.wikipedia.it](http://www.wikipedia.it) (ricerca: kibbutz) e [www.socialismolibertario.it/kibbutz.htm](http://www.socialismolibertario.it/kibbutz.htm) e P.Degradi e F. Farinelli, *Il mondo arabo e islamico*, Utet, Torino 1992.

tanta come risultato di un'analisi critica della società da parte dei giovani, basato sulle teorie della Scuola di Francoforte. Da questo ragionamento la società appare come una struttura diseguale e la famiglia come forma di oppressione e strumento di organizzazione del potere della stessa società. Questo movimento trova riscontro anche all'interno della Chiesa, che in quegli anni veniva sconvolta dal profondo rinnovamento promosso dal Concilio Vaticano II e, su questa matrice, si svilupparono in seguito le comuni familiari italiane a matrice religiosa<sup>28</sup>.

Nel territorio italiano le esperienze di matrice religiosa sono infatti il tipo di comunità più diffusa e permanente. Questi esempi non incarnano solo il bisogno di rinnovare una società in crisi ma anche quello di vivere un'esperienza di fede, proponendo i seguenti obiettivi:

- opposizione totale ai modelli culturali dominanti;
- riscoperta delle origini del Cristianesimo e della sua esperienza quotidiana;
- attenzione al prossimo e agli ultimi;
- creazione di nuove forme di rapporto interpersonale all'interno della famiglia, della coppia e della società;
- raggiungimento di stabilità del rapporto di coppia;
- risposta ai bisogni degli uomini (e soprattutto dei bambini) sulla base degli ideali evangelici.

Esempi emblematici di queste comuni, oltre a quella storica di Nomadelfia, sono Comunità de l'Arche di Jean Vanier, Comunità di Sant'Egidio, Associazione Comunità e Famiglia, Movimento di Comunione e Liberazione, Movimento dei Focolari e Associazione Comunità Giovanni XXIII.

### **- Gli ecovillaggi**

Col passare degli anni diversi filoni di pensiero si staccano dal concetto di "comune" fino a creare nuove forme di aggregazione che, in modo generale, rispondono soprattutto a due tipi principali:

- Le comunità familiari, che attraverso l'attenzione per i poveri, l'accoglienza, la solidarietà e l'ospitalità, utilizzano la matrice sociale della famiglia come forma di consolidamento e sostegno di adulti e bambini in difficoltà.
- Gli ecovillaggi, che consistono in complessi per la vita comune basati su una forte cultura ambientalista condivisa (ecovillaggi) o una vita di tipo spirituale (ashram)<sup>29</sup>.

Queste aggregazioni presentano un nuovo aspetto "pubblico".



**Fig.57-**Complesso di Normadelfia (ecovillage)

*Note:* <sup>28</sup>D. F. Bramanti, *Le comunità di famiglie. Co-housing e nuove forme di vita familiare*, Angeli Editori, Milano 2009.

<sup>29</sup> Monasteri indiani in cui si praticano le arti di preghiera, concentrazione e meditazione.



sperienza di una vita comune in un contesto agricolo si fonda sulla conduzione di uno stile di vita semplice e rispettoso della natura, basato sull'organizzazione di attività volte a raggiungere l'autosufficienza alimentare.

Oggi gli ecovillaggi rappresentano una realtà sociale in espansione diffusa in tutta Europa e realizzati in cascine, villaggi ristrutturati o in via di ristrutturazione.

Essi mantengono alcune istanze utopistiche connesse alla realizzazione di un "altro mondo" e sono probabilmente l'evoluzione più diretta delle comuni degli anni '70 dove però la tensione alla creazione di una nuova società secondo un codice collettivista viene superata dalla esigenza individuale e di gruppo di vivere in armonia con sé, con gli altri, con il mondo naturale e lontano dalle logiche del dominio (delle persone sulle persone e dell'uomo sulla natura) e del profitto fine a se stesso.

Le caratteristiche delle eco-communes sono<sup>31</sup>:

- programma politico teso allo sviluppo sostenibile e contrario al potere del denaro e ai valori dominanti del mercato liberista;
- vita comune organizzata partendo dalla risposta alle esigenze dei singoli;
- perdita d'importanza del valore della famiglia nucleare, fino ad allora considerato centrale e basilare per la nascita di una comunità;
- spiritualità orientale comune, che sostiene l'avversione al mercato deregolato, il ripristino degli equilibri perduti, l'autosufficienza nella produzione alimentare e un nuovo rapporto uomo-natura (che conduce a sua volta a un nuovo rapporto uomo-uomo).

Individuati, nella storia, i diversi modi, modelli e realizzazioni di vita comunitaria e di abitare comuni, appare non azzardato inserire il cohousing nelle forme di morfogenesi dei movimenti comunitari, come risultato di un'evoluzione iniziata secoli fa. Un percorso iniziato con il villaggio preistorico e giunto fino ad oggi passando per molteplici civiltà e diversificatosi nelle diverse aree geografiche.

Il cohousing rappresenta, quindi, l'ultimo anello di una catena evolutiva del concetto di comunità inteso come "coabitare" e "vivere insieme", a stretto contatto con altri individui.

È un elemento caratterizzante della cultura post-moderna e contemporanea, dettato dall'esigenza di riscoprire legami comunitari



Fig.61-Villaggio S.O.S. in Repubblica Ceca. Vista del sito dall'alto.



Fig.62-Vista dello spazio comune esterno di un Co-housing canadese



Fig.63-Vista della strada pedonale interna di un Co-housing americano

Note: <sup>31</sup>D. F. Bramanti, *Le comunità di famiglie. Co-housing e nuove forme di vita familiare*, Angeli Editori, Milano 2009.

ri entro real-tà urbane, nei quali i promotori informano la propria vita ai principi di una vita comune, all'insegna della sostenibilità economica e ambientale<sup>32</sup>.

Il desiderio di comunità trova soddisfazione nella conduzione di una vita nella quale, pur riconoscendo un ambito di "vita privata" (la casa), è possibile condividere alcune risorse comuni. Nella sostanza le comunità di cohousing combinano l'autonomia dell'abitazione privata con i vantaggi di servizi, risorse e spazi condivisi (micronidi, laboratori per il fai da te, auto in comune, palestre, stanze per gli ospiti, orti e giardini...) con benefiche ricadute sul piano sociale e ambientale. Nelle intenzioni di chi la promuove e di chi la sceglie, l'esperienza del Co-housing si propone come un'ipotesi forte di rigenerazione e di integrazione sociale.

Le motivazioni che spingono i soggetti a cercare questo modello abitativo risiede nell'aspirazione a ritrovare dimensioni di relazionalità, di aiuto reciproco e di buon vicinato e contemporaneamente il desiderio di ridurre la complessità della vita, dello stress e dei costi di gestione delle attività quotidiane.

Attualmente anche il concetto di comunità inteso dal cohousing è in continua evoluzione e si divide in due filoni principali: retrofit cohousing ed elder/senior cohousing, dei quali parleremo nel capitolo seguente.

---

*Note:* <sup>32</sup> Dal sito internet [www.cohousing.it](http://www.cohousing.it)

## Capitolo 3

*“Se la patologia che connota il nostro secolo è quella del narcisismo con un ripiegamento del soggetto su sé stesso e una sempre minore capacità di ascolto dell’altro, l’approccio del Co-housing pone con la sua modalità di ricerca e di intervento uno sguardo privilegiato sulla polis, nell’intento di ricostruire una visione etica ed estetica del vivere sociale, il sentirsi parte di un tutto, la capacità di integrare i propri bisogni con quelli degli altri, in un progetto di vita che possa essere collettivo e non solo individuale”.*

*Gino Pagliarani*

### **3.1 Declinazioni geografiche e territoriali**

Il primo Co-housing è stato costruito nel 1972 fuori Copenhagen, in Danimarca, da 27 famiglie che hanno optato per una vita comunitaria, realizzando un quartiere a misura di bambino e potenziando l'opportunità di cooperazione di alcune funzioni quotidiane come pasti e cura del bambino.

Dopo quella prima esperienza, la formula ha conosciuto una notevole diffusione sia in Danimarca sia in altri Paesi. Nei Paesi Bassi, in particolare, sono stati costruiti più di trenta progetti ed altrettanti sono oggi in previsione di realizzazione. Comunità simili si stanno costruendo e diffondendo rapidamente in Svezia, Norvegia, Regno Unito, Germania, Italia, Stati Uniti, Australia e Giappone.

#### **- Danimarca**

Non possiamo attribuire un unico fenomeno alla nascita del Co-housing, ma piuttosto un'evoluzione di eventi e di politiche sociali sviluppatasi nel corso della storia recente, dagli anni Sessanta ad oggi.

Il primo tentativo di costruire quella che i danesi hanno definito "*bofaelleskaber*" (comunità vivente) inizia nell'inverno del 1964, quando l'architetto danese Jan Gudmand-Hoyer e la moglie psicologa, stanchi della disgregazione sociale e dell'assenza di relazioni umane nei rapporti di vicinato, si riunirono assieme a un gruppo di amici per discutere di "un altro modo di abitare" (definito in seguito Co-abitare). Le prime famiglie interessate al Co-housing erano spinte dal senso di insoddisfazione rispetto alla vita sociale che si svolgeva nelle loro abitazioni tradizionali. Essi percepivano che non tutti i loro bisogni, in particolare i rapporti di vicinato e le relazioni tra le persone, erano soddisfatti e che la struttura stessa degli edifici e delle case non aiutava a creare il tessuto di legami che desideravano. Essi convennero che mai la storia dell'urbanistica aveva offerto un'alternativa auspicabile: infatti né la casa unifamiliare suburbana, né il multi-condominio potevano soddisfare il senso di comunità tra gli individui. Anche le molto diffuse case a schiera, meno isolate, non avendo le strutture comuni, e non essendo state progettate con obiettivi comunitari, non potevano garantire il senso e i valori sociali cercati.

Dopo diversi mesi, questa prima cerchia di "amici" formulò una

soluzione insediativa rispettosa dell'ambiente ed ecosostenibile<sup>1</sup>. Entro la fine del 1964 il gruppo era pronto a trasformare le proprie idee in azioni. Dopo aver comprato un'area nella cittadina di Hareskov, nella periferia di Copenhagen (luogo invitante sotto aspetti professionali, lavorativi e culturali), pensarono alla realizzazione di un progetto di 12 case costruite attorno a una casa comune e a una piscina. Il complesso residenziale doveva essere abbastanza piccolo da permettere ai residenti di conoscersi e sentirsi a proprio agio usando l'area comune come soggiorno per tutti i residenti e lo stesso design del progetto doveva incoraggiare l'interazione sociale tra i vicini. Le residenze individuali erano ampie, cinte da mura e con cortili interni. La casa comune, era in posizione centrale ma celata alla vista del pubblico (in contrasto con gli sviluppi più recenti).

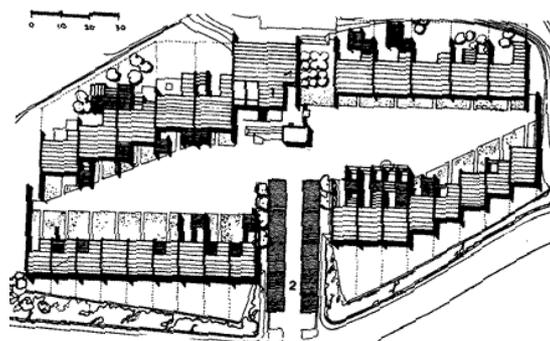
La proposta per la comunità di Hareskov suscitò reazioni contrastanti; i funzionari locali supportarono la proposta del gruppo, ma non il vicinato di quartiere. Gudmand-Hoyer scriverà più tardi: *"Noi non avevamo previsto la reazione dei vicini, infatti abbiamo proposto la nostra iniziativa in maniera neutrale"*<sup>2</sup>. I vicini si dichiararono ufficialmente contrari al progetto perché l'aumento del numero di bambini avrebbe portato un rumore eccessivo. Dopo un anno di tentativi per trovare un accordo, il gruppo fu costretto a vendere il sito. Scoraggiata da questa prova, la maggior parte delle famiglie abbandonò il gruppo.

Gudmand-Hoyer scrisse un articolo intitolato *"The missing link between Utopia and the dated one-family house"* in cui descrisse le idee del suo gruppo e il "progetto Hareskov", pubblicato in un quotidiano nazionale nel 1968, che suscitò una reazione fortissima. Nei mesi successivi, Gudmand-Hoyer ricevette lettere e telefonate da più di un centinaio di persone interessate al suo progetto.

Nel frattempo, a livello sociale si manifestarono imponenti cambiamenti: nel 1968, il movimento giovanile stava esplodendo in Europa e negli Stati Uniti, con la rivolta degli studenti in molte università importanti, comprese quelle a Copenhagen. Il cambiamento sociale, sostenuto dalla convinzione che una cooperazione di vita poteva aiutare a costruire un mondo più umano, alimentò i tentativi di immaginare nuovi modi di vivere comunitari. Cominciava a diffondersi l'idea di alloggi collettivi (o case in comune), dove le persone condividevano una casa o un appartamento. Questo modello abitativo, spesso sulla base di ideali politici e sociali radicali, di nuove strutture familiari e di fiducia nelle



**Fig.64**-Progetto per Hareskov co-housing di Gudmand-Hoyer, 12 case con casa comune e piscina al centro, Danimarca



**Fig.65**-Planimetria Saettedammen, Danimarca. 1-common house; 2-parcheggio.

*Note:* <sup>1</sup>Tra le loro fonti di ispirazione c'è il libro di Thomas More, "Utopia", scritto nel 1516, in cui viene descritta una città, divisa in 30 famiglie che condividono i servizi comuni e i pasti, e che organizza e gestisce autonomamente la cura dei figli e delle altre funzioni pratiche.

<sup>2</sup>McCament & Durrett, "Cohousing: A Contemporary Approach to Housing Ourselves", Ten speed, Berkley, 1994.

religioni orientali, germogliò in tutto il Nord America e in Europa e divenne una scelta abitativa molto diffusa tra i giovani.

Oltre a Gudmand-Hoyer, altri espressero le loro idee pubblicando articoli sul concetto di Co-housing. Nel 1967, l'autore Bodil Graae pubblicò un articolo intitolato *"Children should have one hundred parents"*, indirizzato a un gruppo di cinquanta famiglie interessate a creare "una casa collettiva", nel quale sosteneva che:

-le esigenze dei minori non erano prese in considerazione nella società moderna;

-il design e la pianificazione dei quartieri garantisce una maggiore considerazione per le automobili e per i parcheggi che per i bambini;

-la maggior parte delle società moderne considera i bambini un fastidio sgradevole.

Graae immaginò un ambiente in cui i bambini potessero *"andare dentro e fuori le case intorno a noi...strisciare sotto le siepi...e sentire di appartenerci"*<sup>3</sup>.

In una tale comunità tutti gli adulti dovevano prendersi cura di tutti i bambini. La comunità diventava, per le persone interessate, un "contenitore collettivo" con un comune denominatore: "i bambini". Molte persone risposero all'articolo e cominciarono a creare gruppi per discutere di come realizzare questa idea. Nel 1968, Bodil Graae, Jan Gudmand-Hoyer e poche famiglie rimaste dall'ex-gruppo si unirono per costruire una nuova comunità. Trovarono un lotto a Jonstrup, nella periferia di Copenhagen. Poiché la proprietà si trovava vicino a un campo militare dell'aeronautica e alcuni membri del gruppo, temendo futuri aumenti del traffico aereo e del rumore<sup>4</sup>, formarono un secondo gruppo e acquistarono un loro sito vicino alla città di Hillenad. Per gran parte del processo di pianificazione, i due gruppi lavorarono in parallelo, tenendo riunioni nello stesso edificio e condividendo informazioni. Entrambi subirono battute d'arresto causate dagli elevati costi di costruzione e dal conseguente ritardo di un altro anno nella pianificazione dovuto alla mancanza di sostegno delle banche che non credevano nel progetto. Comunque sia entrambi i due gruppi riuscirono nel loro intento. Nell'autunno del 1972, 27 famiglie si trasferirono a "Saettedammen", nella città di Hillerod, comunità progettata da Teo Bjerg e Palle Dyreborg. Un anno dopo, venne realizzato "Skraplanet", composto da 33 famiglie che si trasferirono nella comunità a Jonstrup, progettata da Jan Gudmand-Hoyer. Durante la realizzazione di Saette-



**Fig.66**-Vista dell'accesso alle unità residenziali private, Saettedammen, Danimarca



**Fig.67**-Vista dell'area giochi esterna, Saettedammen, Danimarca

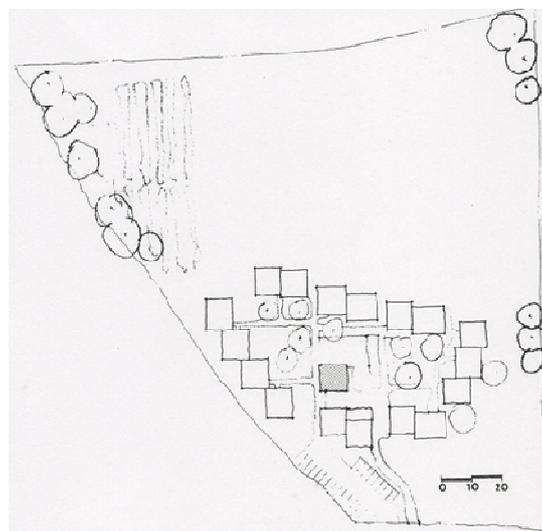
Note: <sup>3</sup>McCamant & Durrett, *"Cohousing: A Contemporary Approach to Housing Ourselves"*, Ten speed, Berkley, 1994.

<sup>4</sup>Fortunatamente, secondo le testimonianze dei residenti c'è stato solo un minimo aumento del traffico aereo a Jonstrup (fonte: McCamant & Durrett, *"Cohousing: A Contemporary Approach to Housing Ourselves"*, Ten speed, Berkley, 1994).

dammen alcune giovani famiglie nella penisola danese dello Jutland iniziarono a discutere un altro progetto. Questo gruppo si sforzò di realizzare una comunità Co-housing prima della realizzazione di Saettedammen e Skraplanet. Nel 1976 venne completato il terzo Co-housing danese: "Nonbo Hede" vicino a Viborg. La maggior parte dei residenti di questi primi quartieri furono le famiglie a doppio reddito che avevano scelto il Co-housing come forma alternativa alle case tradizionali unifamiliari occupate dal 65% dai Danesi. È significativo sottolineare come gli iniziatori di queste comunità, pur potendosi economicamente permettere alloggi di grandi dimensioni e case moderne, scelsero piccole residenze, assumendosi anche rischi finanziari considerevoli. Queste prime comunità Co-housing mossero i primi passi concreti verso gli ideali portati avanti da Gudmand-Hoyer e Bodil Graae, ma non furono mai considerate l'incarnazione di tutto ciò che cohousing avrebbe dovuto essere. Anche se i promotori avevano cercato di creare progetti, soluzioni finanziarie accessibili a tutti e un mix più vario di residenti (in termini di età, reddito ed estrazione sociale), questi esempi risultarono in realtà soluzioni solo per pochi.

Nel 1968 Gudmand-Hoyer lavorò con un gruppo di insegnanti e genitori di una piccola scuola privata allo sviluppo di un progetto più collettivo e integrato di Co-housing. Conosciuto con il nome di "Farum Project", il progetto era costituito da abitazioni per famiglie e single, con edifici raggruppati attorno a uno spazio interno comune, con alloggi collegati da una strada pedonale coperta in vetro. L'edificio collettivo conteneva una cucina, una sala da pranzo, due salottini e sale per attività scolastiche, aperte sulla strada coperta, realizzato con una perfetta integrazione tra le residenze e la scuola materna. Solo nel 1970, la proposta di Farum Project attirò l'interesse del SEV, un'associazione senza scopo di lucro, che sviluppava progetti includendo unità abitative in affitto a prezzi accessibili per le famiglie a basso reddito. Purtroppo, dopo anni di frustrazione, questo sforzo congiunto venne accantonato a causa di complicazioni economiche e legislative.

Nel frattempo, il "Danish Building Research Institute" si stava muovendo per esaminare le implicazioni sociali del movimento Co-housing. Nel 1971 l'Istituto nazionale sponsorizzò un concorso di progettazione per "edifici bassi e alloggi popolari". Tutte le proposte vincenti sottolineavano la necessità della presenza di servizi comuni e di una partecipazione attiva dei residenti in tut-



**Fig.68**-Primo schizzo di Nonbo Hede, terzo Co-housing danese



**Fig.69**-Planimetria generale di Nonbo Hede, progettato da Frank Vestergard (1976).  
1-Grande casa comune; 2-piccola casa comune



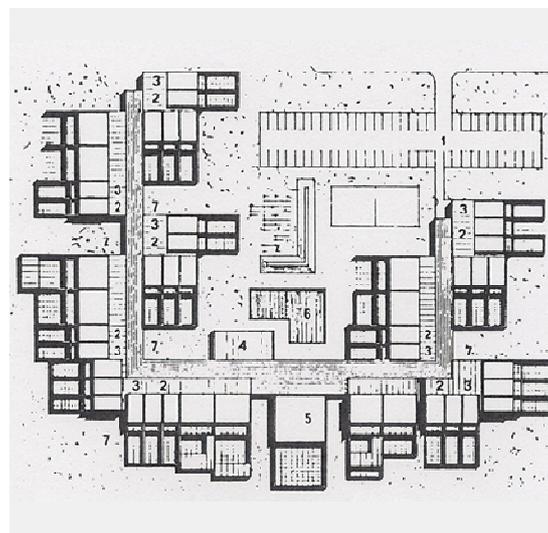
**Fig.70**-Vista aerea generale di Nonbo Hede, Danimarca

te le fasi della progettazione (secondo il principio della progettazione partecipata). Una nuova impresa edile chiamata VandKunsten vinse il primo premio con una proposta che era essenzialmente il manifesto di una società cooperativa basata su legami umani di comunicazione che integravano il lavoro, la casa e l'uso ricreativo di alcuni spazi. La proposta dell'impresa VandKunsten ebbe un impatto enorme sul dibattito sul Co-housing danese. Ciò produsse, cinque anni più tardi, dopo un processo di progettazione partecipata, battaglie infinite con burocrati e molti compromessi, venne realizzato "Tinggarden", un "contenitore" di 79 unità abitative. Tinggarden era diviso in sei gruppi composti ciascuno da 12 a 15 unità che circondavano una casa comune. Anche se gli architetti e l'Istituto cercarono di mantenere un processo democratico di progettazione, i residenti non ebbero mai il pieno controllo delle decisioni e la grande maggioranza uscì dal gruppo già durante la fase iniziale di pianificazione. Tuttavia, Tinggarden fu riconosciuto come il primo sviluppo di Co-housing secondo gli attuali principi, e come uno dei migliori esempi di alloggi sovvenzionati dal Governo senza scopo di lucro. Tinggarden fu il motore per altri "sviluppatori" di edilizia popolare danese non profit che seguirono tale esempio negli anni successivi. Le conseguenze furono inattese: entro il 1980, vennero creati in Danimarca 12 Co-housing, che variavano nella dimensione da 6 a 36 famiglie, tutti sponsorizzati da gruppi di futuri residenti. Tra il 1980 e il 1982 il numero di comunità Co-housing era quasi raddoppiato, passando da 12 a 22, con altre 10 in previsione di realizzazione.

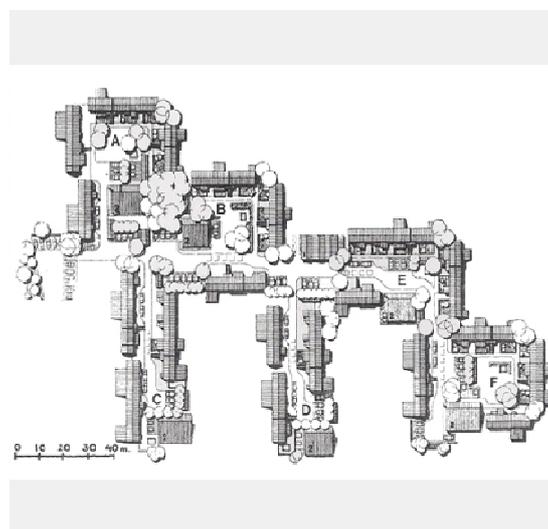
Il processo di realizzazione spesso durava dai tre a cinque anni, mentre funzionari locali e vicini di quartiere continuavano a manifestare opposizioni. Le difficoltà incontrate nella pianificazione indussero a costituire, nel 1978, un'associazione di sostegno chiamata SAMBO<sup>5</sup>, guidata da Gudmand-Hoyer e da un gruppo di architetti, avvocati, tecnici e sociologi.

*"Abbiamo iniziato SAMBO perché la maggior parte di noi vivevano in cohousing e credevano nell'idea, ma anche perché abbiamo voluto far assumere più rilevanza sociale alla nostra vita professionale. Attraverso l'associazione di professionisti con esperienza in questo tipo di lavoro e credendo fortemente in ciò che facciamo potremmo aiutare le persone che hanno bisogno di consulenze per avviare la propria comunità"*<sup>6</sup>.

Nel 1981, il Ministero delle Opere Pubbliche pubblicò una nuova legge per rendere più semplici le procedure di realizzazione e di



**Fig.71**-Planimetria generale Farum Project, progettato da Gudmand-Hoyer (1968), Danimarca. 1-Parcheggio;2-Sala hobby;3-Area semiprivata;4-Casa comune;5-Parco giochi per bambini;6-Piscina;7-Cortile.



**Fig.72**-Palnimetria generale Tinggarden (1977-1979), Danimarca. Il Co-housing è diviso in 6 "cluster" (dalla A alla F) con 15 unità residenziali ciascuno, disposte attorno ad una piccola piazza e ad una casa comune (segnata con il numero 2).

*Note:* <sup>5</sup>La sigla SAMBO non viene definita in nessun testo, quindi non vi è dato sapere quale sia il suo significato reale.

<sup>6</sup>Da un'intervista a G. Hoyer, tratta dal libro di McCamant & Durrett, "Cohousing: A Contemporary Approach to Housing Ourselves", Ten speed, Berkley, 1994.

finanziamento dei Co-housing. Con la concessione di prestiti indicizzati il Governo poteva sponsorizzare nuove costruzioni ai gruppi che costituivano una cooperativa edilizia di almeno otto unità. La legge abbassò, ancora, l'investimento iniziale e di conseguenza gli importi mensili dei mutui.

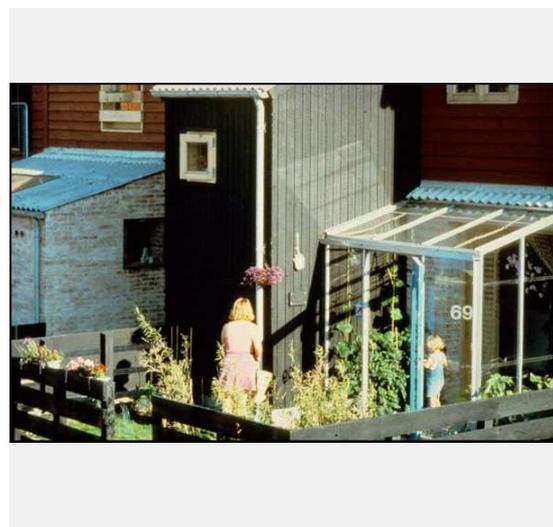
Come risultato di questa legge, molti gruppi di cohousing decisero di limitare la dimensione media delle singole unità abitative di un 10% meno del massimo consentito, in modo da destinare più spazio alle strutture comuni. Entro l'inizio del 1988 vennero completate quattro comunità, per un totale di 277 unità e altri sei progetti di Co-housing vennero costruiti negli anni successivi (fino al 1998).

La possibilità di migliori finanziamenti produsse un mix più diversificato di residenti. Le prime comunità erano quasi esclusivamente composte da famiglie con bambini, un campione di sei comunità costruite tra il 1983 e il 1985 mostrarono che i residenti di cohousing erano per il 16% persone singole, per il 29% genitori single, per l'1% coppie senza figli, e per il 54% coppie con bambini. La maggioranza era di età compresa tra i 30 e 45 anni e il numero dei partecipanti anziani era in costante aumento. Adirittura alcune comunità furono avviate da anziani, che erano alla ricerca di soluzioni alternative agli alloggi tradizionali. Il Co-housing di oggi è cross-generazionale, attira single, genitori single, coppie senza figli, famiglie con più componenti e anziani. Co-housing si consolida e si evolve in Danimarca come scelta abitativa alternativa. Il numero di comunità continuò ad aumentare per tutti gli anni Ottanta. La tendenza nelle nuove realizzazioni fu di diminuire le dimensioni delle abitazioni private e ad ampliare quelle degli spazi comuni. La gamma di dimensioni dell'unità, il mix di residenti e i tipi di famiglie erano molto differenziati. Anche gli edifici rispecchiavano il processo evolutivo descritto: i residenti costruivano le loro abitazioni sempre più vicine, l'una alle altre e tendevano a connettere e aggregare residenze e servizi comuni sotto lo stesso tetto. Nasce così un nuovo modo di costruire in Co-housing.

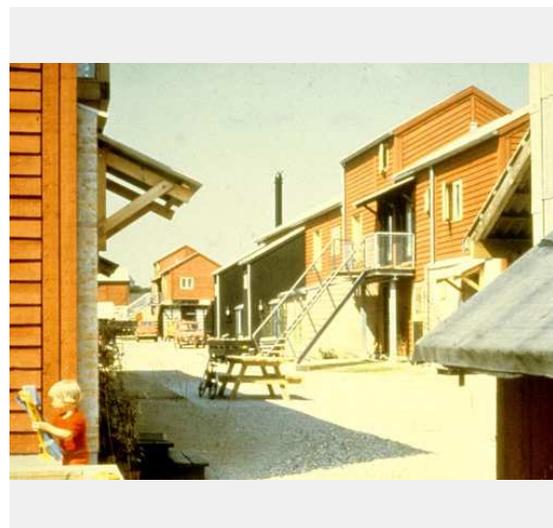
Superato l'iniziale scetticismo, oggi il Co-housing ha ottenuto il sostegno delle istituzioni finanziarie e del Governo danese che lo ha riconosciuto come uno dei pochi modelli residenziali in grado di affrontare i cambiamenti demografici, economici e industriali contemporanei. Le istituzioni governative vi guardano come modello per il futuro dando l'opportuno sostegno finanziario. Come afferma l'architetto Filippo Arctander in una sua dichiarazione:



**Fig.73**-Assonometria di un cluster, Tinggarden, Danimarca



**Fig.74**-Particolare dei giardini privati a Tinggarden, Danimarca.



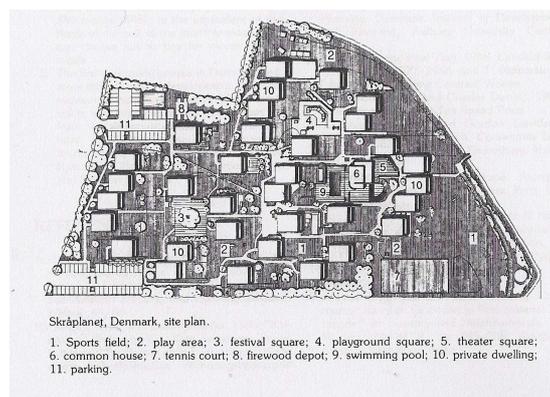
**Fig.75**-Particolare delle unità residenziali private a Tinggarden, Danimarca

“Una comunità può dare aiuto in molte situazioni meglio di una istituzione...cohousing ha la possibilità di essere parte di un nuovo modo di gestire i problemi della società, non privatizzata, non istituzionalizzata, ma collettivizzata”<sup>7</sup>. In campo architettonico abbiamo assistito a una notevole evoluzione del modello danese. Secondo l'architetto Jan W. Hansen, possiamo distinguere tre generazioni di cohousing danesi<sup>8</sup>:

- 1) nella prima generazione (esempio “Skraplanet” e “Saettedammen”) i progetti avevano come obiettivo la flessibilità degli alloggi privati; la progettazione risentiva molto degli influssi culturali “esterni”: Skraplanet ricordava un villaggio mediterraneo, mentre l'architettura modulare di Saettedammen era di chiara ispirazione giapponese; le case erano grandi e la vita comunitaria era vista come una opzione alternativa alla vita quotidiana. Questi primi esempi vennero percepiti come modelli conservatori solo potenzialmente e “collettivi” e “comunitari” in modo ancora immaturo;
- 2) la seconda generazione si sviluppa negli anni Ottanta, a seguito dell'applicazione della nuova normativa. Per poter beneficiare della concessione di ammissibilità, le case erano più piccole, mentre le dimensioni e l'importanza delle strutture comuni erano via via sempre maggiori. L'influenza architettonica, in questo caso, era rappresentata dal villaggio rurale danese con le sue strade e le sue piazze caratteristiche. In seguito alla crisi energetica si prestò maggiore attenzione agli aspetti ecologici e ai problemi ecosostenibili;
- 3) la terza generazione ha mostrato una interpretazione più libera e più audace. Questi esempi (Jernstoberiet, Jystrup, Savvaerk) concentrano il progetto sulla transizione graduale tra la casa privata e gli spazi collettivi. Questo concetto servì come ispirazione per le comunità che mostrarono un maggior grado di urbanizzazione e un maggiore coinvolgimento della collettività, sotto forma di ampi spazi interni. Le attività che in precedenza appartenevano alla sfera privata vennero trasferite all'interno degli spazi comuni, che potevano essere utilizzati per tutto l'anno. Il desiderio di vivere più vicini rifletteva la crescente fiducia reciproca dei residenti, che sperimentavano i benefici del vivere insieme e imparavano dalle esperienze dei progetti precedenti. Si assistette, anche a una progressiva apertura degli spazi col-



**Fig.76**-Vista aerea di Skraplanet Co-housing, Danimarca.



**Fig.77**-Planimetria generale di Skraplanet.  
1-Giardino;2-area gioco;3-piazza per feste;4-cortile;5-teatro all'aperto;6-casa comune;7-campo da tennis;8-magazzino\deposito;9-piscina;10-appartamenti privati;11-parcheggio.

*Note:*

<sup>7</sup>McCamant & Durrett, “Cohousing: A Contemporary Approach to Housing Ourselves”, Ten speed, Berkley, 1994.

<sup>8</sup>D. Fromm, “Collaborative Housing:Cohousing, central living and others new forms of housing with share facilities”, Van Nostrand Reinhold, New York, 1991.

lettivi verso i quartieri esterni, che potevano utilizzare le strutture comuni del Co-housing per attività e incontri extralavorativi (biblioteche, palestre, sale riunioni, incontri teatrali, ecc.).

Più in generale è opportuno esplicitare che i Co-housing danesi si differenziano da altre forme sviluppatesi successivamente in tutto il mondo, principalmente per la loro forma fisica e la loro base socio-economica. Dal punto di vista architettonico e urbano i Co-housing danesi si compongono essenzialmente di edifici bassi (uno o due piani) a medio-bassa densità abitativa, di abitazioni singole separate tra loro e di una casa comune indipendente. Comunemente, l'architettura assume un carattere neovernacolare, poiché la struttura, la forma e i materiali utilizzati sono frutto della tradizione costruttiva rurale danese. La casa comune è solitamente situata in posizione centrale o all'ingresso del comparto. Altre differenze significative si trovano negli imperativi sociali ed economici che guidano il Co-housing danese al fine di costruire migliori relazioni sociali e un più profondo senso di comunità. Infatti, questo modello è considerato una "soluzione danese" ai problemi sociali del tardo XX secolo post-industriale. I bofaelleskaber danesi sono stati, quindi, esempi "primitivi" di modelli di Co-housing che hanno influenzato tutta la cultura architettonica-sociale internazionale, gettando le basi economiche, sociali e progettuali di un nuovo stile di vita e di una pianificazione urbana più attenta ai bisogni primari degli individui.

### - Svezia

Il termine danese "bofaelleskab" viene tradotto in svedese con "kollektivhus" (modello di vicinato alternativo): abitazioni con spazi e servizi per uso comune situati in alloggi convenzionali<sup>9</sup>. "Kollektivhus" è una tipologia abitativa per diverse categorie di utenza, in cui ogni nucleo familiare ha il suo alloggio privato e, contemporaneamente, condivide spazi comuni come cucina, sala da pranzo, spazi per hobby, etc. In Svezia questi edifici vengono chiamati anche "abitazioni collaborative", cioè basate sulla collaborazione tra i residenti.

Il Co-housing svedese si differenzia molto da quello danese, per le caratteristiche che lo contraddistinguono. Il modello svedese si è evoluto dalle prime utopie all'inizio del Novecento fino ad evolversi nelle realizzazioni contemporanee.

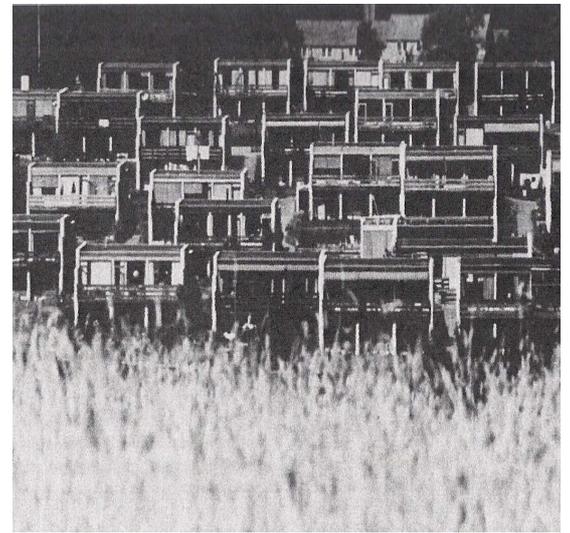


Fig.78-Vista di Skraplanet, lato sud.



Fig.79-Particolare delle unità residenziali private, Skraplanet.

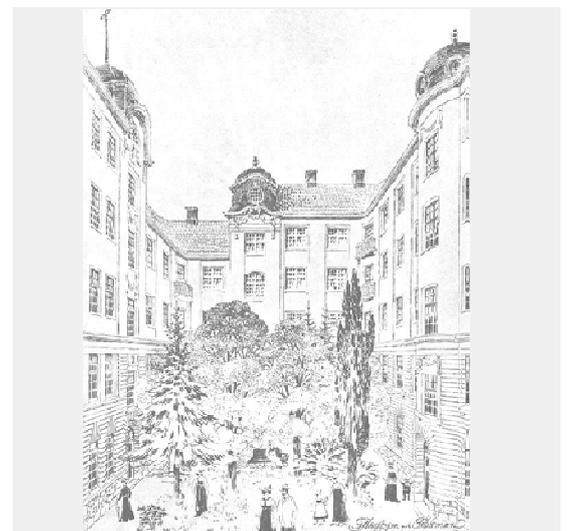


Fig.80-Hemgarden a Stoccolma. La cucina centrale era situata al piano terra dell'edificio.

Note: <sup>9</sup> Tratto dall'articolo in formato PDF scaricabile da [www.kollektivhus.nu/pdf/colhisteng08.pdf](http://www.kollektivhus.nu/pdf/colhisteng08.pdf)

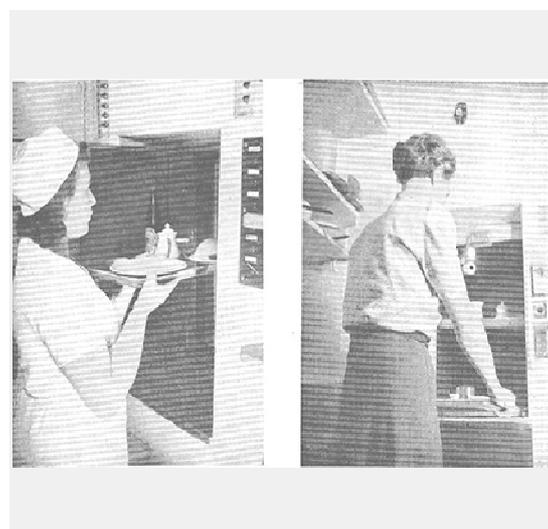
Il primo utopista fu Carl Jonas Love Almqvist, noto autore svedese che ispirato dalle ideologie socialiste, scrisse un saggio nel 1835 in cui espresse le sue idee di comunità e aggregazione che egli stesso definì “Hotel Universal” dove i lavori di casa erano fatti collettivamente. A quel tempo questo era considerato impossibile, ma Almqvist spiegò: *“C'è qualcosa di più inutile e stupido di ogni famiglia che si affanna a preparare la carne e le verdure per i suoi pasti? Ora, ogni famiglia deve avere una propria cucina. In una grande città, queste sono l'equivalente di una industria alimentare che impiega migliaia di persone”*<sup>10</sup>. Almqvist pensò che il servizio collettivo di pulizia non solo permetteva di risparmiare tempo, ma manteneva le donne “libere” di lavorare fuori casa.

Nel XIX secolo una famiglia di classe media si aspettava di avere una cameriera di casa e un'infermiera per i bambini, ma per le famiglie i servi erano costosi. Così nacque l'idea che un gruppo di famiglie potevano condividere il compito di preparare il cibo attraverso l'organizzazione di una cucina centrale e potevano ordinare i pasti per i membri della famiglia. Nei primi decenni del XX secolo diversi edifici a “cucina centrale” sorsero nelle capitali europee. Il primo fu costruito a Copenaghen nel 1903 per iniziativa di “Otto Fick”. Progetti simili furono realizzati a Stoccolma, Berlino, Amburgo, Zurigo, Praga, Londra e Vienna. A Stoccolma nel 1905, fu costruito l'edificio “Hemgarden” a cucina centrale. C'erano 60 appartamenti, nessuno dei quali con una propria cucina. Una cucina centrale nel piano interrato, collegata agli appartamenti con “dumb-waitors” (piccoli impianti di risalita per un vaso con cibo, stoviglie e posate) riforniva tutti i residenti. Tramite una rete telefonica interna, i residenti potevano ordinare la prima colazione, pranzo e cena dalla cucina centrale. L'idea era semplicemente quella di “collettivizzare la cameriera”. L'edificio fallì nel 1918. Le cucine furono poi costruite negli appartamenti e la ex cucina centrale divenne spazio per attività comuni.

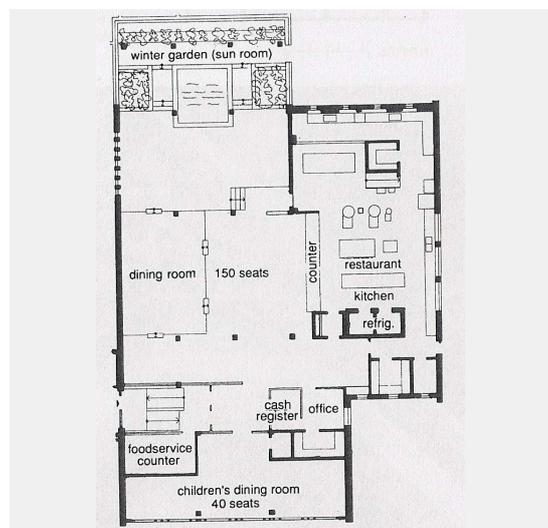
Così come i socialisti utopisti avevano fatto prima di loro, i funzionalisti erano convinti che nuovi alloggi avrebbero contribuito a creare un tipo di cittadino, di più razionale e più democratico. In una società razionalmente organizzata, il maggior numero possibile di cittadini sarebbe stato impegnato nel lavoro produttivo. Essi potevano, quindi, migliorare la loro salute con lo sport e altre attività ricreative. Non avevano bisogno di appartamenti spaziosi e sfarzosi, ma semplici e funzionali alle attività quotidiane (dormire, lavarsi, mangiare, ecc.).



**Fig.81**-Momento della cena nella sala comune del ristorante nell'edificio Marieberg.



**Fig.82**-Servizio di ristorazione con dumb-waitors.



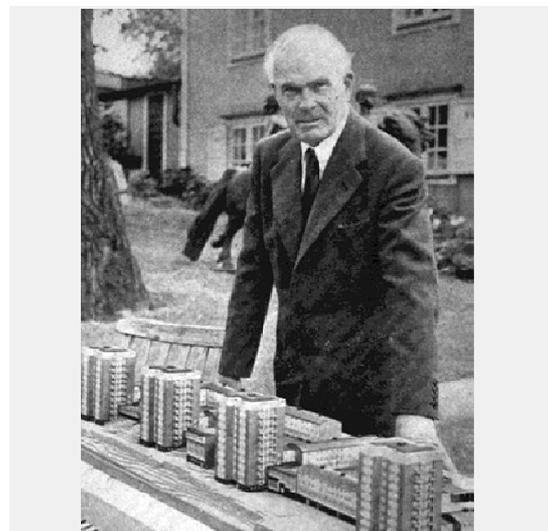
**Fig.83**-Planimetria degli spazi comuni nel Haselby Family Hotel, Stoccolma, Svezia.

*Note:* <sup>10</sup> Tratto dall'articolo in formato PDF scaricabile da [www.kollektivhus.nu/pdf/colhisteng08.pdf](http://www.kollektivhus.nu/pdf/colhisteng08.pdf)

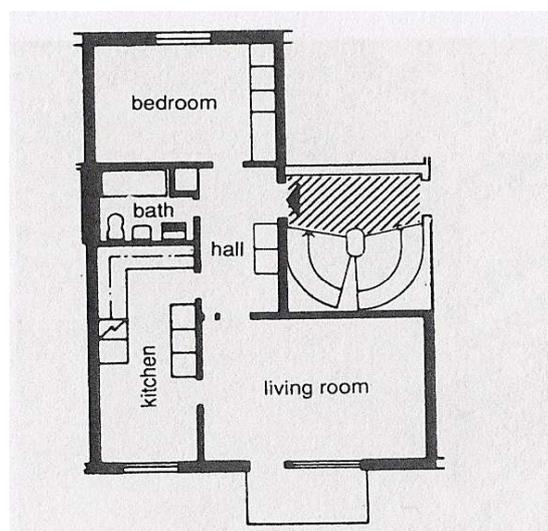
Il libro "Acceptera", pubblicato per la "Mostra di Stoccolma" del 1930, profetizzò che nel futuro una quota consistente dei nuovi alloggi sarebbe stata organizzata collettivamente. L'idea venne sviluppata principalmente dallo scienziato Alva Myrdal e dall'architetto Sven Markelius. Alva Myrdal scrisse sulla rivista "Tiden" del 1932: *"alloggi urbani, dove venti famiglie, ciascuno nel proprio appartamento cucina le proprie polpette, dove un sacco di bambini piccoli sono chiusi in sé, ciascuno nella propria piccola stanza...non è forse questo il grido di una pianificazione complessiva, per un soluzione collettiva?"*<sup>11</sup>. Sven Markelius basandosi sulle idee dell'amico propose un progetto per edifici collettivi a Stoccolma. Venne, quindi, realizzato nel 1935 un edificio che maggiormente si avvicina a ciò che noi intendiamo per Co-housing (nell'accezione moderna del termine). L'edificio era costituito da 54 piccoli appartamenti con dumb-waitors, da un ristorante al piano terra, da un piccolo negozio e da un asilo per bambini. Accanto a ogni dumb-waitors era presente uno scivolo per la lavanderia. Coloro che vivevano nel palazzo potevano mandare i capi di abbigliamento sporchi fino al personale di una lavanderia situata nel piano interrato. Conoscere i vicini di casa, lavorare con loro semplificando pulizie al fine di liberare le donne per un più produttivo contributo ai settori economici, sono fattori riscontrabili anche nei Co-housing moderni. Il servizio collettivo funzionò bene per tre decenni, ma cessò nel corso del 1960.

Alcuni Co-housing che rispecchiano tale modello furono costruiti in Svezia dalla metà del 1930 alla metà del 1950: una a Göteborg, uno a Orebro e circa otto a Stoccolma. Da ricordare è la costruzione nel 1938 di "Smaragden", insieme con il "Women's Office Workers Association", ideato esclusivamente per le donne non sposate e abili al lavoro.

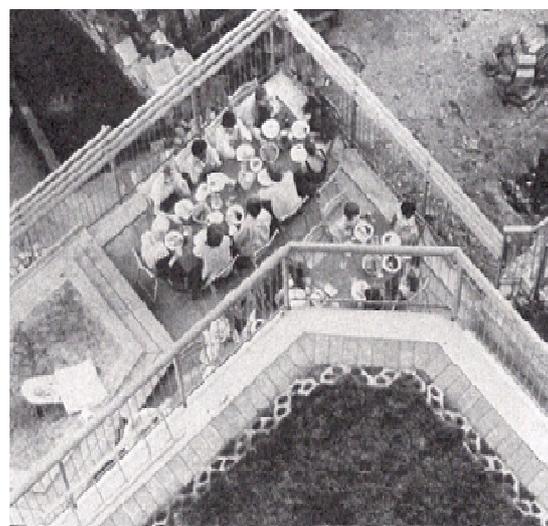
Pochi anni dopo venne costruito l'edificio "Marieberg", formato da 198 appartamenti con reception, sala ristorazione, asilo nido e altri servizi comuni. L'idea dumb-waitor fu abbandonata e solo coloro che vivevano nel palazzo potevano mangiare nella sala da pranzo. La sala da pranzo era gestita come un ristorante, con personale in divisa e un menù fisso. Gli appartamenti avevano due o tre camere e un angolo cottura. L'edificio venne abbandonato quando gli stili di vita svedesi e il crescente consumismo aumentarono esponenzialmente in tutte le città della Svezia. Sebbene l'idea primitiva di Co-housing stava progredendo, è solo alla fine del 1960 che nasce un nuovo atteggiamento, che riflet-



**Fig.84**-Olle Engkvist con un modello del Hässelby Family Hotel, Stoccolma, Svezia.



**Fig.85**-Planimetria di una unità residenziale privata, Hasselby family Hotel, Stoccolma.



**Fig.86**-Zona esterna situata in una delle terrazze ad uso comune, Marieberg.

Note: <sup>11</sup> Tratto dall'articolo in formato PDF scaricabile da [www.kollektivhus.nu/pdf/colhisteng08.pdf](http://www.kollektivhus.nu/pdf/colhisteng08.pdf)

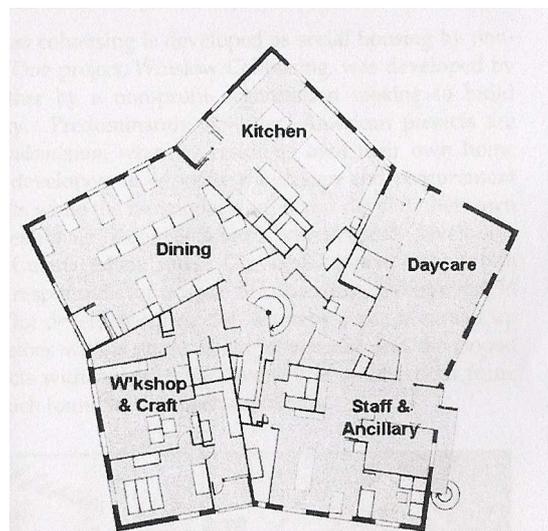
teva gli sviluppi radicali nel resto della società: *l'hotel famiglia*, che ha attratto inquilini ispirati dai movimenti studenteschi e dai movimenti femministi.

Un chiaro esempio di queste nuove forme di coabitare fu l'hotel di famiglia "Hasselby", costruito nel 1960. Costituito da 328 appartamenti, un ristorante con cucina, una sala da pranzo su più livelli, una sala da pranzo più piccola, una sala per feste, una sala club con la caffetteria, una reception aperta, un negozio aperto la sera (raro nel 1960), un asilo, una lavanderia, una sauna, una sala di preghiera e una sala da ginnastica condivisa con la scuola adiacente. Tuttavia nel 1976 il ristorante venne chiuso, contro il volere di coloro che avevano partecipato attivamente ad attività collettive nell'edificio. Gli inquilini continuarono a cucinare i loro pasti nel ristorante fino a quando non furono sfrattati da un massiccio intervento della polizia nel 1979 (per una decisione del proprietario dell'edificio). L'hotel famiglia Hasselby era progettato con l'obiettivo di sostenere le famiglie dove la madre lavorava fuori casa.

L'idea di Co-housing (per come noi la conosciamo oggi) esplose quando i giovani dal 1968 in poi adottarono l'idea di vita in comune.

Uno di quelli che vide in questi movimenti di protesta un vantaggio fu il corpo di esperti "Brita Akerman". Il gruppo aveva preso parte a indagini governative sulla famiglia e sulla politica degli alloggi. Già nel 1970 scriveva positivamente sulla "case collaborative". In un'indagine sui genitori single, commissionata dal "comitato per gli interessi delle donne della Città di Stoccolma", venne avanzata un'idea di cohousing: *"... ci potrebbero essere edifici di servizio, accessibili a tutti i tipi di persone. Avrebbero appartamenti di diverse dimensioni, adatti per le persone sole, per le famiglie con bambini, per i giovani persone e per gli anziani. Così come i singoli appartamenti, ci sarebbero spazi collettivi dove coloro che vi abitavano potrebbero incontrarsi e aiutarsi a vicenda"*<sup>12</sup>. Questa commissione rilevò che i modelli di Co-housing nati in precedenza avevano avuto troppe e troppo complicate strutture di servizio e ciò aveva creato edifici costosi e difficili da gestire. Alla fine del 1970 il gruppo Big (Bo I Gemen-skap) presentò idee simili, con il sostegno finanziario del "Building Sweden Research Council". Nella sua relazione finale il BIG presentò l'idea di una "modello nuovo" che ispirò una serie di Co-housing e di nuovo progetti.

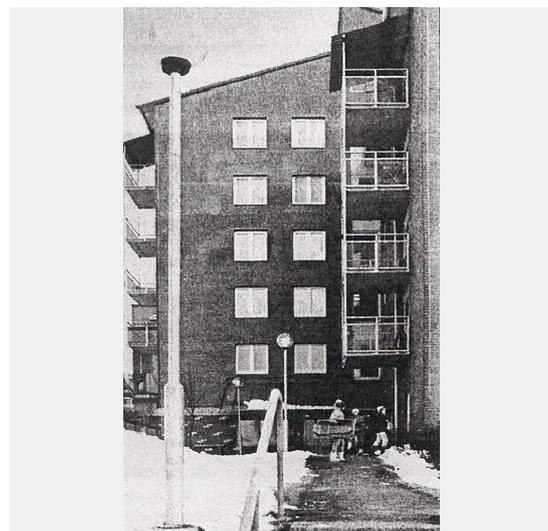
Il primo edificio ad utilizzare il modello BIG fu realizzato a Ber-



**Fig.87**-Pianta degli spazi comuni interni del complesso Stacken situati al quinto piano dell'edificio.



**Fig.88**-Vista nord-est dell'edificio Stacken con gli abitanti del Co-housing in primo piano



**Fig.89**-Vista esterna di una tipica casa collettiva svedese multipiano con spazi comuni all'interno.

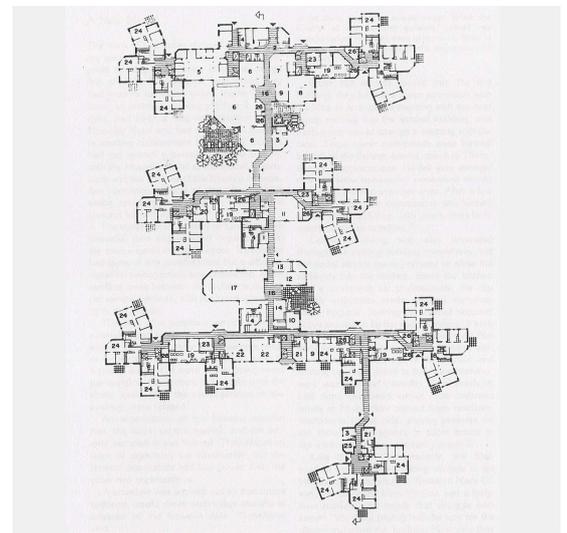
*Note:* <sup>12</sup> Tratto dall'articolo in formato PDF scaricabile da [www.kollektivhus.nu/pdf/colhisteng08.pdf](http://www.kollektivhus.nu/pdf/colhisteng08.pdf)

gsjon a Goteborg nel 1979<sup>13</sup>.

Successivamente a Stoccolma venne creato un altro edificio basato sul nuovo modello "Prastgardshagen". L'idea venne presa dalla società comunale che gestiva e realizzava nuovi alloggi su iniziativa del vice-sindaco Mats Hulth. Egli era stato colpito dall'hotel Hasselby nella sua forma originale. Egli perseguì l'idea con tanta energia che non meno di 24 edifici a Stoccolma vennero trasformati in Co-housing. L'edificio "Prastgardshagen" era fornito di cucina centrale, sala da pranzo, lavanderia, sala giochi per bambini, sala riunioni, sauna, laboratorio fotografico, falegnameria, laboratorio di ceramica e sala di musica. Il comune gestiva, inoltre, un asilo nido nel palazzo. Ogni piano aveva una stanza collettiva, non dedicato a una particolare attività, usata soprattutto per incontri informali o come luogo di lettura. L'amministrazione comunale dimostrò la sua buona volontà, consentendo l'associazione dei residenti e dotandoli di un potere decisionale, con la possibilità di cacciare gli inquilini non collaborativi e accettarne di nuovi. I residenti erano anche responsabili di mantenere l'edificio pulito, per la semplice manutenzione degli spazi collettivi e per la cura del giardino.

Circa 50 comunità di Co-housing nacquero in Svezia nel decennio 1980-1990. Un esempio significativo fu "Stolplyckan" a Linköping. L'edificio fu costruito dalla società per gli alloggi comunali Stangastaden alla fine del 1982, sulla base dell'esperienza dell'Hotel Hasselby. Dei 184 appartamenti realizzati, 35 erano per anziani e 9 per disabili. Erano presenti due asili adiacenti, una scuola di ginnastica, una hall e una sala da pranzo comune. Gli alloggi furono ridotti per mantenere basso il costo della costruzione complessiva. Intorno ad ogni vano scale i residenti si potevano raggruppare per attività collettive come cucinare, riverniciare, guardare film, produrre un giornale interno o un sito web, etc..

Oggi l'associazione nazionale svedese Kollektivhus NU<sup>14</sup> ha rintracciato tutti gli edifici conosciuti in Svezia destinati a Co-housing o dedicati alla cooperazione di vicinato. Sono stati rintracciati 52 edifici. Di questi circa 10 non sono più funzionanti secondo le idee di collaborazione. Dei rimanenti 42, solo 25 sono in esecuzione più o meno secondo le idee originali, mentre circa 17 non utilizzano tutti gli spazi collettivi originali spazi. Questa panoramica attuale mostra che i kollektivhus sono, nonostante la loro straordinaria storia, un'eccezione ai tipi convenzionali di abitazioni in Svezia. Eppure è un movimento molto vitale sociale,



**Fig.90**-Planimetria dell'intero complesso di Stolplyckan, il più grande Co-housing svedese mai realizzato.



**Fig.91**-Vista generale di un Kollektivhuset svedese nella periferia di Stoccolma, Svezia

Note:<sup>13</sup>Graham Meltzer, "Sustainable Community. Learning from the cohousing model", Trafford, 2005.

<sup>14</sup> Graham Meltzer, "Sustainable Community. Learning from the cohousing model", Trafford, 2005.

che è sopravvissuto per 40 anni, ma che recentemente ha subito uno stallone e una frenata considerevole.

Il Co-housing svedese, a differenza di quello danese, è situato principalmente in mezzo a palazzi alti e assume la forma di un "contenitore" sociale di massa. I servizi comuni sono spesso "sepolti" all'interno dell'edificio, anche se la loro presenza è ben visibile e riconoscibile all'esterno per la successione di vetrate continue e volumi aggettanti.

Altre differenze significative si trovano negli imperativi sociali ed economici che governano il Co-housing svedese. Il kollektivhus svedese aveva originariamente una ragion d'essere più pragmatica, infatti, come detto in precedenza sono nati per ridurre l'onere dei lavori domestici, in particolare per le donne che entravano nel mondo del lavoro, e per migliorare la sorte dei figli lasciati soli dalle esigenze lavorative dei genitori. I Co-housing danesi sono auto-gestiti e i servizi professionali sono comunemente utilizzati per fornire pasti e svolgere lavori domestici e di assistenza all'infanzia, cosa che raramente avviene in quelli svedesi<sup>15</sup>.

### - Olanda

Il "movimento delle comunità" in Olanda è nato sul finire degli anni Sessanta, come in quasi tutto il resto d'Europa. In tutte le città universitarie: Nijmegen, Tilburg, Amsterdam, Utrecht e Groningen, i giovani tra i venti e i trent'anni svilupparono un nuovo modo di rapportarsi al sociale e alle relazioni interpersonali. Rifiutavano la gerarchia delle strutture dello stato e della famiglia e il modello consumista e iniziarono ad coltivare valori incentrati sull'uomo e collegati allo sviluppo della personalità, all'uguaglianza tra i sessi e alla diffusione globale dei diritti umani.

A questa prima ondata, ne seguì una seconda circa dieci anni più tardi, che portò alla formazione dei primi Co-housing, chiamati "Centraal Wonen"<sup>16</sup>. Dalla metà degli anni Settanta in poi, nacquero nuovi progetti di Co-housing e l'interesse verso questa nuova forma di abitare continuò fino ai giorni nostri. Per comprendere lo sviluppo del Co-housing in Olanda furono fondamentali due aspetti importanti dal punto di vista sociale. Per prima cosa a partire dalla metà degli anni Settanta, le attiviste dei movimenti femministi cominciarono a vivere in edifici dove potevano risiedere solo donne. Anche se questo movimento piuttosto radicale nel tempo si è esaurito, esso ha giocato un ruolo im-

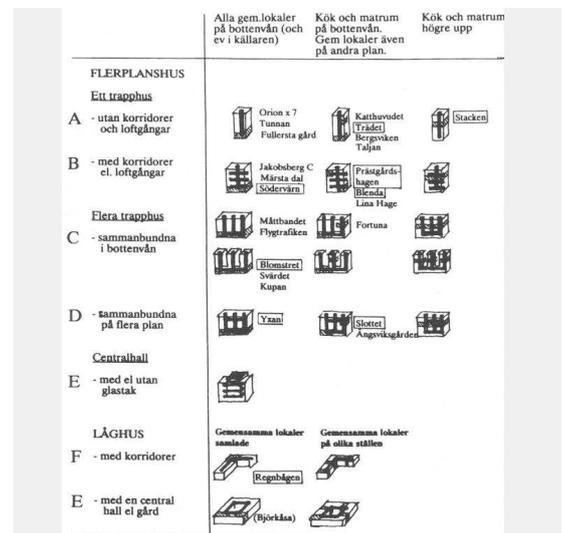


Fig.92 - Schema sintetico delle diverse tipologie con distribuzione interna dei Co-housing svedesi.



Fig.93 - Vista delle unità abitative private e del giardino comune, Purmerend Cohousing, Olanda

Note:<sup>15</sup> Matthieu Lietaert, "Cohousing e condomini solidali", Ed. Aam Terra Nuova, Firenze, 2007.

<sup>16</sup> D. Fromm, "Collaborative Housing: Cohousing, central living and others new forms of housing with share facilities", Van Nostrand Reinhold, New York, 1991. .

portante nello sviluppo dei Centraal Wonen e nell'idea di comunità urbana. In secondo luogo va tenuto presente che è assolutamente normale che in Olanda, i giovani a 18 anni lascino la casa dei genitori per sposarsi, continuare gli studi o vivere per conto proprio. Questa tendenza culturale va vista come uno dei fattori determinanti per capire la crescita (ancora oggi esponenziale) dei Co-housing in Olanda.

I Centraal Wonen, sono complessi costituiti da case private con alcuni ambienti condivisi. Fin dall'inizio questi progetti erano intesi a sostenere il contatto tra la gente di varie posizioni socio economiche, in vari periodi della vita, con varie composizioni del nucleo familiare e contribuire in questo modo alla più ampia integrazione sociale. Non erano intese come alternative al modello tradizionale di famiglia, ma principalmente come vicinato elettivo. Di solito questi erano progetti su larga scala con dozzine di famiglie e molti spazi collettivi<sup>17</sup>.

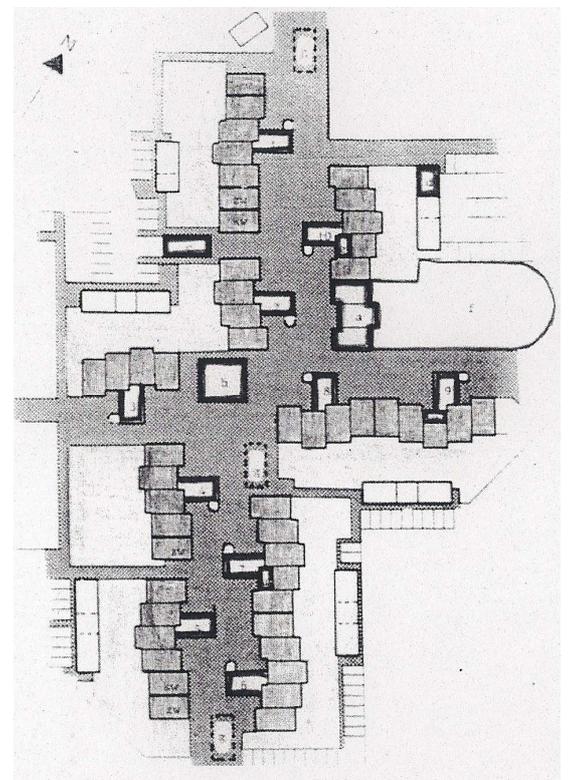
I Centraal Wonen sono molto simili ai tipi di costruzioni danesi che non al modello svedese con edifici sviluppati in altezza. Graham Meltzer, uno degli studiosi principali del fenomeno del Co-housing, scrive: *“L’Olanda è ben più densamente popolata e il grado in cui i progetti di Co-housing vengono inseriti e integrati nel vicinato viene considerato con più attenzione”*<sup>18</sup>.

Oltre a queste similarità, le esperienze olandesi di Co-housing presentano caratteristiche peculiari. Per parafrasare ancora Meltzer: *“...è l’organizzazione in circoli (clusters) quello che rende il modello olandese così speciale”*<sup>19</sup>. La metà dei progetti di Co-housing in Olanda è organizzata in “circoli”. Ogni circolo ha i suoi spazi comuni (sala da pranzo, cucina, lavanderia, giardino) e i membri di ogni cluster scelgono quelli nuovi.

Il Co-housing olandese differisce in modo significativo da quelli di matrice svedese, in particolare nella forma, nelle dimensioni e nell'intento sociale. Considerando che il “kollektivhus” svedese comprende un solo edificio con strutture comuni centralizzate e servizi, le loro controparti olandesi sono costituite da edifici di pochi piani simili al modello danese, ma con una forma e una connotazione di carattere più urbana. Considerando l’alta densità di popolazione, il grado di attenzione, in cui i progetti di Co-housing si fondono insieme e costituiscono una parte integrante del quartiere in cui si collocano, è maggiore. A differenza sia dei Co-housing danesi che svedesi, i Wonen Centraal di solito presentano un decentramento dei servizi comuni, con gruppi di sei o otto famiglie che condividono la cucina e sala da pranzo. In



**Fig.94**-Strada pedonale all’interno delle abitazione di Hilversum cohousing, Olanda.



**Fig.95**-Planimetria generale con segnalazione dei cluster all’interno di Hilversum cohousing, Olanda

*Note:* <sup>17</sup>D. Fromm, *“Collaborative Housing: Cohousing, central living and others new forms of housing with share facilities”*, Van Nostrand Reinhold, New York, 1991.

<sup>18</sup>Graham Meltzer, *“Sustainable Community. Learning from the cohousing model”*, Trafford, 2005.

<sup>19</sup>Graham Meltzer, *“Sustainable Community. Learning from the cohousing model”*, Trafford, 2005.

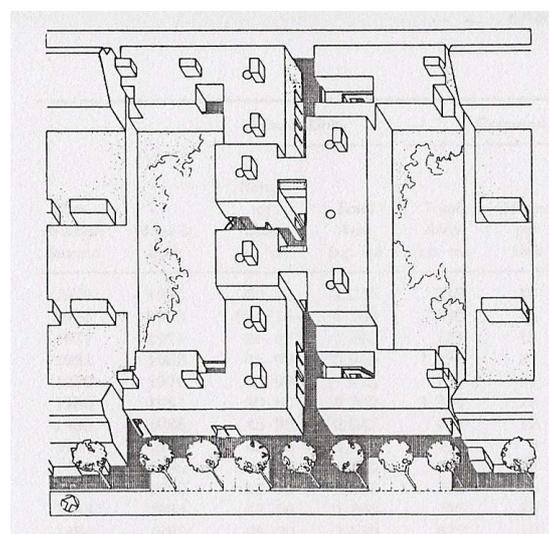
parte, ciò è dovuto ad una tradizione umanistica dell'architettura olandese con una *“fascinazione per la manipolazione dello spazio e della forma al fine di raggiungere l'intimità”*<sup>20</sup>. Nei Co-housing olandesi il pranzo comune tende a verificarsi in piccoli gruppi, non con tutta la comunità, e in spazi meno rumorosi e più intimi. Teoricamente, i residenti possono entrare in un gruppo di famiglie con aspirazioni simili (per esempio frequenza dei pasti comuni a settimana). Il Co-housing in Olanda è nato attraverso la letteratura sociale radicale della fine degli anni Sessanta. Eppure, il suo intento sociale e di conseguenza le sue caratteristiche demografiche sono sempre state diverse dai danesi e più vicine all'esperienza svedese. Si tende ad essere più concentrati sui vantaggi pratici della vita in comune, attirando così una maggior percentuale di single, genitori single e anziani.

Infine, è interessante notare che a partire dagli anni '90, il concetto di Co-housing ha iniziato a interessare sempre di più persone oltre i 50 anni. Queste esperienze particolari sono fortemente sostenute (e spesso parzialmente sovvenzionate) dalle amministrazioni pubbliche locali che vedono nel Co-housing una nuova forma di partecipazione statale al problema della terza età. Mentre negli anni Ottanta l'iniziativa di lanciare progetti veniva dagli anziani stessi (dal basso verso l'alto), adesso molte iniziative sono avviate da enti di assistenza sociale, municipalità o società immobiliari (dall'alto verso il basso). In sintesi funziona così: la municipalità si mette in contatto con un gruppo di anziani potenzialmente interessati che a quel punto si attivano per dar corpo al progetto con l'aiuto della pubblica amministrazione<sup>21</sup>.

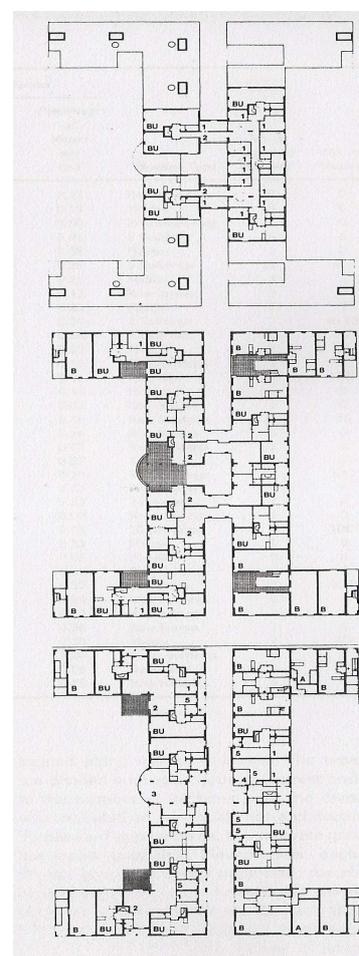
In questi termini i Paesi Bassi sono già rivolti alla futura evoluzione del Co-housing: *“elder Co-housing”* o *“Co-housing per anziani”* (argomento affrontato in seguito nel capitolo 3).

### **- Stati Uniti e Canada: un modello alternativo**

L'edilizia abitativa e la cura dei figli sono alcuni dei maggiori problemi che molti americani hanno oggi. Molti americani, pur avendo redditi ragionevoli, riescono appena a sopravvivere e la crisi economica attuale unita a politiche sociali errate non aiutano di certo le famiglie in difficoltà. Oltre a ciò la maggior parte degli americani vive lontano dalle proprie famiglie e difficilmente conosce alcuni dei suoi vicini. Le reti di sostegno sociale sono deboli o addirittura inesistenti, e il senso di appartenenza che deriva dalla partecipazione a una comunità spesso manca. È in



**Fig.96-**Assonometria di una parte del complesso Hallehuis, Olanda



**Fig.97-**Piante dei tre piani fuori terra di Hallehuis Cohousing, Olanda.

*Note:*<sup>20</sup>Graham Meltzer, *“Sustainable Community. Learning from the cohousing model”*, Trafford, 2005.

<sup>21</sup>Charles Durrett, *“The senior cohousing handbook. A contemporary approach to independent living”*, New society publishers, Gabriola Island, Canada, 2009

questo contesto che si inserisce la nuova proposta di vita in comune Co-housing, dove la cooperazione edilizia è diventata una valida alternativa per le persone di vari livelli di reddito, età e stili di vita. Siamo lontani dalle comuni degli anni '60 create qui e là negli Stati Uniti, poiché il modello americano di Co-housing offre ai residenti un sistema attivo di sostegno, senza rinunciare alla privacy personale degli utenti. Tutto il movimento Co-housing americano iniziò a metà degli anni '80, quando Katie McCamant e Chuck Durrett tornarono in California da un viaggio-studio delle "Comunità danesi". Successivamente nel 1988 pubblicarono i loro risultati nel libro *"Cohousing: a contemporary approach to housing ourselves"*. Il libro in breve tempo ottenne un inaspettato successo, superando le 3.000 copie vendute già nel primo mese. Nel corso dei seguenti due anni, McCamant-Durrett cercarono di promuovere vigorosamente i concetti del Co-housing in numerosi seminari pubblici e avvalendosi di proiezioni di diapositive eseguite durante il periodo di studio europeo. Quello svoltosi a Davis (California) alla fine del 1988 generò il primo progetto americano di Co-housing, "Muir Commons", completato nel 1991<sup>22</sup>. Entro pochi anni, diverse realtà di Co-housing si stabilirono in California, nello Stato di Washington, nel Massachusetts e nel Colorado.

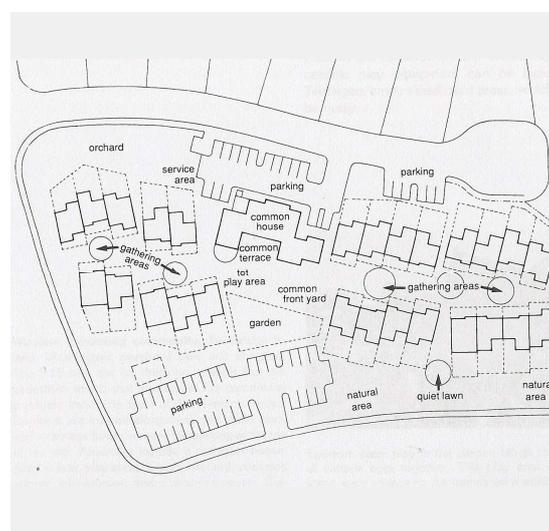
I progetti americani riprendono sostanzialmente la maggior parte degli attributi fisici del Co-housing danese, tra cui abitazioni low-rise, strutture comuni centralizzate e parcheggio auto periferico al quartiere, adottando però nuove importanti variazioni di carattere architettonico.

In Danimarca, Svezia e Paesi Bassi, la maggior parte dei Co-housing è sviluppato come edilizia sociale da parte di organizzazioni non profit o addirittura, soprattutto negli ultimi anni, da amministrazioni pubbliche locali. Questo è raro in America. Prevalentemente i progetti americani sono sviluppati privatamente dai residenti, senza aiuti dalle amministrazioni pubbliche locali. La maggior parte dei gruppi usano professionisti e esperti del settore per accelerare il processo di progettazione e di appalto. Molti gruppi americani utilizzano un modello di sviluppo autonomo che prevede la suddivisione del sito in lotti e le abitazioni sono vendute successivamente a parte (insieme ad una quota dei co-residenti). Ciò si traduce in progetti di Co-housing con notevole diversità di forma architettonica, di scala e di carattere, molto dissimili da quelli di matrice europea.

L'intento sociale principale dei Co-housing del Nord America è



**Fig.98-**Assonometria dell'intero complesso Muir-Commons, Stati Uniti.



**Fig.99-**Planimetria generale schematica con destinazioni d'uso degli spazi esterni, MuirCommons, Stati Uniti.

*Note:* <sup>22</sup>Graham Meltzer, "Sustainable Community. Learning from the cohousing model", Trafford, 2005 (vedere nota n°14 capitolo 1).

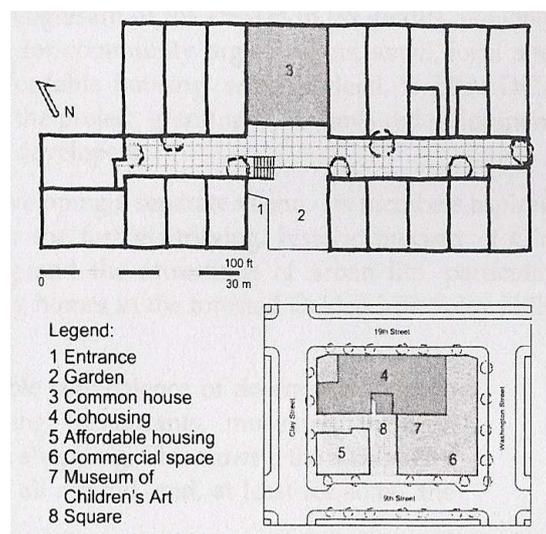
simile a quello danese, cioè quello di sviluppare rapporti di appoggio con i vicini e un maggiore senso di comunità. In aggiunta a ciò, è molto diffusa la preoccupazione allo sregolato consumismo (tipico del sistema economico americano) che ha introdotto un forte senso "anti-consumistico". Ciò ha portato, i residenti a vivere in tipologie edilizie compatte (es. villette a schiera e appartamenti) in contrasto con una schiacciante preferenza nazionale per le grandi abitazioni distaccate e isolate l'una dall'altra. Nei Co-housing americani le abitazioni sono piccole rispetto agli standard nazionali. Infatti, la superficie media è circa la metà della media nazionale per le nuove abitazioni.

Altro elemento importante che contraddistingue le comunità Co-housing americane è la riconcettualizzazione dei propri fabbisogni domestici e dei propri ritmi, godendo di spazi abitabili migliori per la loro qualità e vivibilità e non più basati sul contenuto materiale e simbolico ad essi associato<sup>23</sup>. Un'altra caratteristica distintiva dei Co-housing in Nord America<sup>24</sup>, che non è possibile ritrovare negli esempi europei, è una propensione per la comunicazione e per il networking. Il passaparola in rete e il sempre crescente interesse per la pubblicità è molto efficace per la diffusione delle idee e dei principi che il modello Co-housing porta con sé. Molte comunità sono cablate al proprio interno (intranet IE) con sistemi di comunicazione elettronica e il World Wide Web (internet) è utilizzato in modo intelligente per promuovere e fornire sostegno a nuovi gruppi e alle comunità in via di sviluppo. Si tengono, inoltre, conferenze nazionali e regionali per lo scambio di competenze e conoscenze. Sono questi attributi, soprattutto, che danno al fenomeno Co-housing in Nord America il tatto e la quantità di un vero movimento sociale.

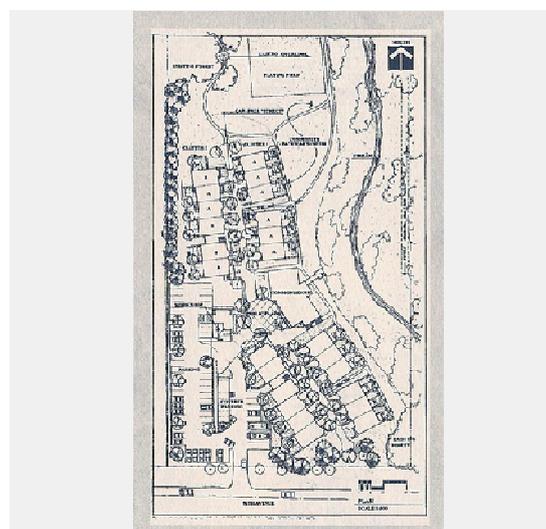
### - Australia e Nuova Zelanda

In Australia, il Co-housing si è sviluppato lentamente, in netto contrasto con il modo in cui si è imposto ed affermato nel Nord America. Il primo progetto, chiamato "Cascade Cohousing", nasce a Hobart, in Tasmania nel 1991. Da allora, solo pochi progetti sono stati realizzati, uno nel 1997 a Fremantle (Australia Occidentale) e un altro sempre ad Hobart (1999).

Il modello Co-housing in Australia si è stabilito lentamente soprattutto per motivi culturali specifici. La vita in comune, nonostante una storia lunga e ricca in Australia, è rimasta al di fuori della tradizionale gamma di scelte di stile di vita. I gruppi di ag-



**Fig.100**-Planimetrie schematiche di Swan's Market Cohousing, esempio della mixité funzionale all'interno di un Co-housing americano, Oa-



**Fig.101**-Planimetria generale di Windsong Cohousing, Langley, Stati Uniti.

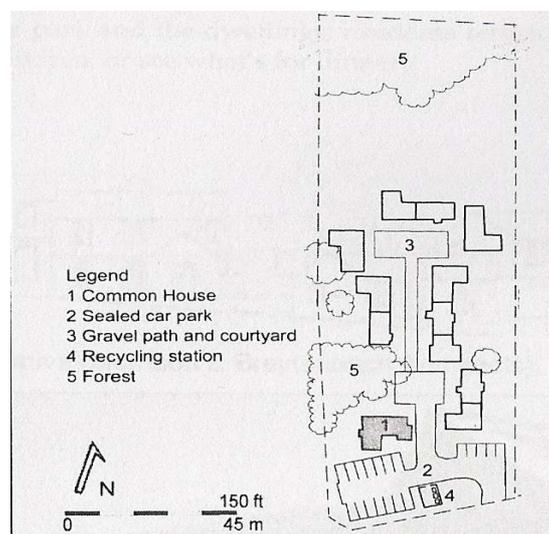
*Note:* <sup>23</sup>Chris & Kelly Scotthanson, "The cohousing handbook. Building a place for community", New society publishers, Gabriola Island, Canada, 2004.

<sup>24</sup>Graham Meltzer, "Sustainable Community. Learning from the cohousing model", Trafford, 2005.

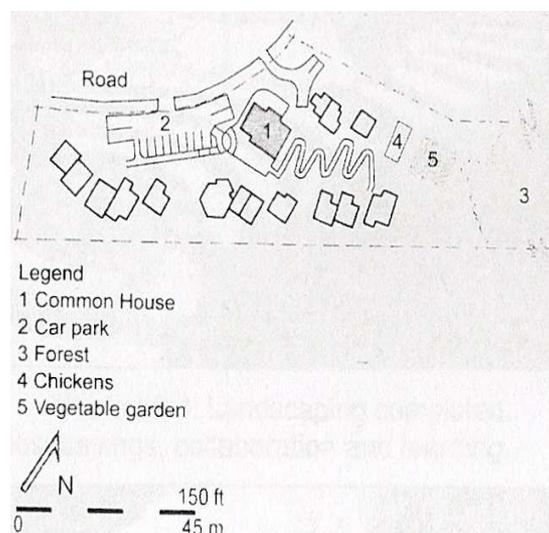
gregazione hanno per lo più vissuto in località remote (come Hobart e Fremantle) e sono stati emarginati e accantonati dalla stragrande maggioranza del pubblico. In buona parte questo è dovuto a ciò che lo scienziato politico, Denis Altman ha definito, *"un conservatorismo unico australiano"*<sup>25</sup>. Altman sostiene che un'enfasi esagerata sulla prosperità e la proprietà della casa ha stabilito "due pilastri" della cultura australiana: l'accumulo di proprietà e l'accento sulla vita privata e familiare. La facile disponibilità di terreni in Australia ha portato ad una proliferazione precoce di periferie a bassa densità che ha rafforzato questo fenomeno di forte privatizzazione sociale. Inoltre, gli atteggiamenti e le aspirazioni nella cultura australiana sono stati basati prevalentemente sulla classe media, sui valori borghesi (cioè il duro lavoro, la prosperità, la rispettabilità e la vita familiare) e sui principi fondamentali del capitalismo liberale (vale a dire, l'individualità, la competizione e il consumismo domestico), influenze e ideali derivati soprattutto dagli stretti rapporti con gli Stati Uniti.

L'espansione di questi tratti culturali è uno dei motivi per i quali il Co-housing è lento a stabilirsi in Australia. Altman sostiene, inoltre, che la *"piccolezza del sogno australiano"*<sup>26</sup> è diventata un valore in sé ad ha portato ad un crescente pensiero di sospetto verso gli atri, soprattutto contro pensatori e intellettuali, pionieri di nuove riflessioni sulla società e visionari di un mondo futuro. Gli Stati Uniti, però, vantano una tradizione molto forte del pensiero utopico ed hanno conservato una visione storica di pionieri americani che ha alimentato a lungo lo spirito imprenditoriale e di innovazione in questo paese. In questo senso il loro idealismo e l'assunzione di rischi, che non sembrano far parte della cultura australiana, hanno senza dubbio contribuito allo sviluppo più rapido del Co-housing negli Stati Uniti.

Oggi in Australia, dopo le crisi economiche degli ultimi anni, si assiste ad una progressiva presa di posizione a favore dei progetti di nuove comunità, come modello di sostenibilità e rivolto per lo più ad una consapevolezza naturalistica ed ambientale dei principi del Co-housing, diversamente dalle tendenze sociali di coesione tipiche degli stati europei e nord-americani. In Tasmania, il primo progetto di comunità Co-housing della Nuova Zelanda è, oggi, parzialmente completo. La particolarità di questo Co-housing, chiamato "Earthsong Eco-Neighbourhood", è racchiusa nel suo nome: l'intenzione, cioè, di costruire un progetto a basso impatto ambientale. La comunità in questione si



**Fig.102-**Planimetria schematica del complesso Cooperative Cohousing, Horbat, Australia.



**Fig.103-**Planimetria schematica del complesso Cascade Cohousing, South Horbat, Australia.

Note: <sup>25</sup>Graham Meltzer, "Sustainable Community. Learning from the cohousing model", Trafford, 2005.

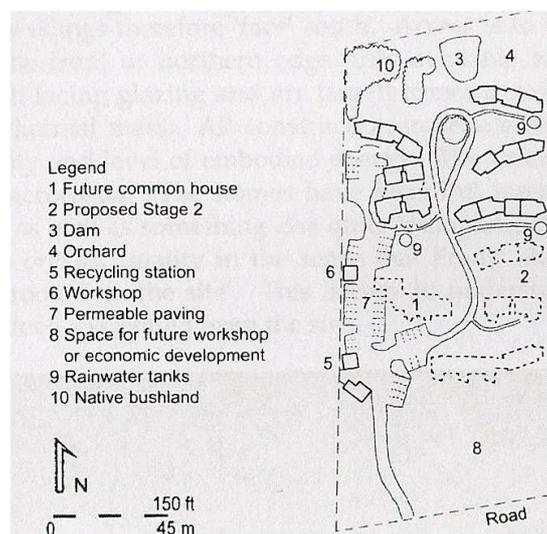
<sup>26</sup>Graham Meltzer, "Sustainable Community. Learning from the cohousing model", Trafford, 2005.

definisce Co-housing usando la parola “eco-quartiere”, piuttosto che “eco-villaggio” poiché il loro è un progetto urbano integrato, non autonomo rurale (tipico dei concetti odierni di eco-village). La loro visione incorpora esplicitamente l'intenzione di progettare e costruire edifici e servizi che *“dimostrano il più alto standard di insediamenti umani pratici per la sostenibilità ambientale”*<sup>27</sup>. Inoltre, essi cercano di *“contribuire alla formazione e alla sensibilizzazione del pubblico, dimostrando la praticità della sostenibilità ambientale e promuovendo il design innovativo delle abitazioni in linea con i principi di comunità ecologicamente responsabili”*<sup>28</sup>.

### - Giappone e Corea

Un adattamento unico dei principi del Co-housing alle circostanze locali si è verificato in Giappone. A Tokyo, infatti, sono stati realizzati due progetti di edilizia abitativa comune direttamente ispirati agli esemplari danesi e svedesi, in particolare, uno finanziato privatamente e l'altro pubblicamente. Il primo può essere definito come una comunità di Co-housing vera e propria, mentre l'altro solo in parte, soprattutto per la mancanza di un processo di progettazione partecipata (principio base per la creazione di modelli Co-housing). Entrambi hanno adottato approcci non convenzionali per i pasti in comune per soddisfare lo stile di vita stressante e le esigenze di orari lavorativi dei dipendenti giapponesi. Il primo utilizza una cucina comune posta vicino ad un giardino pensile, l'altro ordina su commissione i pasti serviti due volte al giorno, sei giorni alla settimana, consumati insieme tra i residenti.

Nella città di Kobe si assiste alla nascita di un nuovo esempio di Co-housing come soluzione a problemi sociali e di natura catastrofica. Nel 1995 la città fu colpita da un violento terremoto che distrusse moltissime abitazioni e decine di quartieri. Da qui l'esigenza di costruire nuove abitazioni in fretta e in gran numero. Le autorità costruirono edifici noti come “Case Fureai”, che significa “luogo di amicizia”<sup>29</sup>. Oggi ci sono circa 300 unità in dieci progetti dalle 6 alle 70 unità ciascuno. Gli edifici sono occupati prevalentemente da single a basso reddito e da coppie di anziani. Nel riconoscere il valore della collaborazione e il sostegno sociale come mezzo per superare disagi e bisogni materiali, le “Case Fureai” sono state dotate di spazi comuni e servizi per i residenti da condividere insieme gli uni gli altri.



**Fig.104**-Planimetria schematica del complesso Earthsong, Auckland, Nuova Zelanda.



**Fig.105**-Esempio di complesso per case Fureai multipiano, vista della facciata principale, Tokyo, Giappone.

*Note:* <sup>27</sup>Graham Meltzer “Sustainable Community. Learning from the cohousing model”, Trafford, 2005 (vedere nota n°16 capitolo 1).

<sup>28</sup> Graham Meltzer, “Sustainable Community. Learning from the cohousing model”, Trafford, 2005 (vedere nota n°16 capitolo 1).

<sup>29</sup> Graham Meltzer, “Sustainable Community. Learning from the cohousing model”, Trafford, 2005.

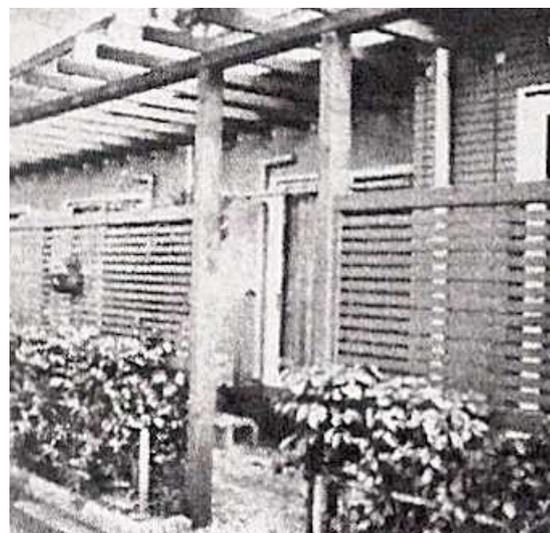
Questi edifici non sono propriamente progetti di Co-housing, in quanto tale, ma dimostrano come l'adattamento al modello principale danese è fattibile anche in situazioni di emergenza e di estrema difficoltà. Molti sostengono che senza un processo di progettazione partecipata, nessuna quantità di servizi comuni può essere ben organizzata e senza la condivisione di attività e di interazione sociale, tali edifici non possono essere definiti Co-housing. Lo stile di vita dei giapponesi è molto differente da quello degli europei e quindi in queste città orientali non vale il motto del modello Co-housing europeo *"costruisci e verranno"*, ma piuttosto la creazione di queste comunità è subordinata da esigenze di tipo funzionale o pragmatico, spinte da un bisogno di necessità più che da uno stimolo sociale di collettività e di aggregazione. Ciò è confermato, nel caso delle "Case Fureai" dove gli spazi comuni non sono ben utilizzati e, di fatto, rappresentano per alcuni abitanti solo un costo aggiuntivo con il relativo onere di manutenzione.

Alcuni studi effettuati dal dottor Namiko Minai, ricercatore presso l'Istituto Nazionale di Sanità Pubblica, "la lotta tra i residenti, era già presente prima della formazione della comunità e ancor prima di iniziare la loro vita comune in quelle case, in quanto i futuri residenti non erano pronti e organizzati ad uno spirito di convivenza". Il dottor Minai e il suo team di ricerca stanno ora cercando di migliorare le dinamiche sociali delle "Case Fureai", partendo direttamente dalle misure di esecuzione partecipativa tratte direttamente dalla letteratura cohousing europea e americana.

In Corea c'è una simile consapevolezza crescente della teoria e della pratica del cohousing, almeno tra gli accademici. Un professore di sociologia ha recentemente pubblicato un libro sul cohousing, con esempi provenienti da Europa, America e Australia. Un professore di architettura ha pubblicato un articolo sul cohousing sulle pagine del giornale "Korean Housing Association". I suoi allievi, la nuova generazione di architetti coreani, hanno elaborato progetti di cohousing in seguito agli studi e agli insegnamenti del Docente.

Possiamo affermare che attualmente la conoscenza del modello cohousing in Asia rimane per lo più teorica. Solo il progetto privato di Tokyo è stato progettato e costruito partendo da un processo partecipativo.

È opportuno segnalare però che il Co-housing è stato spesso pubblicizzato, in oriente, come un fenomeno esclusivamente oc-



**Fig.106**-Particolare dell'ingresso di alcune unità private progettate sul modello "case Fureai", Tokyo, Giappone.



**Fig.107**-Esempio di complesso per case Fureai multipiano, vista della facciata principale, Tokyo, Giappone.



**Fig.108**-Esempio di complesso per case Fureai multipiano, vista della facciata principale, Tokyo, Giappone.

cidentale, con scarsa rilevanza per la società “non occidentali” che gli asiatici presumono essere basata su famiglie allargate e di elevati livelli sociali<sup>30</sup>. In verità, l'Asia ha subito un devastante disgregazione sociale negli ultimi decenni attraverso una rapida e sconsiderata occidentalizzazione che ha portato al collasso delle strutture familiari e di comunità, così come la perdita di valori culturali. Vi è ora un apprezzamento del ruolo che il Co-housing ha giocato per affrontare queste tendenze in Occidente e una disponibilità ad applicare questo modello per rispondere a bisogni simili.

Lo stesso Minai<sup>31</sup> scrive: “ *il Giappone ha un modo completamente diverso di pensare allo sviluppo della comunità legato all'alloggio dagli Stati Uniti e da altri paesi occidentali. D'altra parte, noi abbiamo problemi comuni di famiglie di piccole dimensioni e altri problemi collaterali di distruzione di comunità. I bambini hanno difficoltà a giocare fuori, e non esiste una vera propensione ad incontrare diverse persone da parte degli adulti. Molti bambini non hanno la possibilità di discutere il loro pensiero con i loro vicini. Ma nonostante ciò il cohousing potrebbe risolvere alcuni di questi problemi*”<sup>32</sup>.

#### - Regno Unito

Nel corso degli ultimi due secoli, il Regno Unito è stato ospite di evoluzioni e tal volta di creazioni di nuove comunità di quartiere innovative e ambientali . Molte “menti” illuminate, spinte da una forte ideologia socialista hanno creato alloggi e abitazioni cooperative, rivelatesi in seguito solo utopie. Alcuni industriali inglesi spinti da un forte senso patriottico ed egualitario sono stati considerati filantropici urbanisti visionari (come Rowntree e Cadbury), i quali hanno cercato di promuovere un nuovo senso di comunità all'interno di progetti innovativi basati sull'auto-sostegno. Inoltre, il movimento delle “Città Giardino”, ispirato da E.Howard, ha esteso lo sviluppo della comunità attraverso una vasta gamma di ambienti urbani e suburbani, e ha fornito un modello radicalmente nuovo per la pianificazione di nuove aree urbane. Se inizialmente, queste idee non furono accolte con grande entusiasmo, in seguito si rivelarono fondamento per la creazione di nuovi quartieri e nuove comunità ed ora appartengono al bagaglio culturale e tradizionale della pianificazione inglese.

Queste prime iniziative, infatti, erano state più di un semplice



**Fig.109**-Vista dello spazio comune interno, sala da pranzo, di un Co-housing giapponese, Tokyo, Giappone.



**Fig.110**-Vista della sala giochi per bambini, all'interno di un Co-housing giapponese, Tokyo.

---

*Note:* <sup>30</sup>Graham Meltzer “Sustainable Community. Learning from the cohousing model”, Trafford, 2005.

<sup>31</sup> Secondo quanto afferma G. Meltzer il dottor Minai ha una personale corrispondenza con lo scrittore e grazie alla sua consulenza ha potuto sviluppare il discorso sul cohousing giapponese, ma a noi non è dato sapere chi in realtà sia il dottor Minai, anche le ricerche su internet non hanno dato i frutti sperati. È possibile che fosse un amico personale dello scrittore esperto della cultura giapponese.

<sup>32</sup> Graham Meltzer, “Sustainable Community. Learning from the cohousing model”, Trafford, 2005.

approccio per risolvere esigenze abitative. Alla base delle utopiche comunità socialiste del XIX e del XX secolo, vi è il desiderio di condividere collettivamente strutture locali, oltre alla vita quotidiana nella stessa strada o nella stessa costruzione. Queste forme di collaborazione sono state riprese da un sostanziale numero di cooperative, comuni e altri gruppi egualitari nati negli anni Sessanta e Settanta dello scorso secolo. Alcuni sono stati tentativi di “vita condivisa” nel contesto di un più ampio contenitore sociale, sebbene alcuni siano stati sviluppati come reazioni specifiche contro l'intervento dei piani di governo centrale.

Nel Regno Unito, questa tendenza può essere risolta mettendo in primo piano il problema sociale e amplificando il senso di appartenenza ad una comunità, nella quale il “bene collettivo” deve essere anteposto al “bene personale”.

Risulta più corretto creare comunità intenzionali seguendo il modello Co-housing, senza riurbanizzare, ripianificare o smembrare quartieri che risultano essere problematici. Il Co-housing è arrivato tardi in Gran Bretagna e sta procedendo a rilento malgrado ci siano molti gruppi interessati a sviluppare questa tipologia di comunità.

È solo da otto anni che i membri di uno dei primi progetti inglesi di Co-housing hanno traslocato nelle case a Laughton Lodge, nella cittadina di Lewes, vicino a Brighton. Malgrado i tentativi di numerosi gruppi, in Gran Bretagna all'inizio del 2007 esistevano soltanto sei nuove comunità di Co-housing in funzione e due di esse sono per ora al di sotto dei sei nuclei e quindi al limite delle dimensioni per poter essere definite Co-housing. Altri quattordici progetti sono in attesa di essere sviluppati.

Un progetto considerato “pilota” è il “Community Project”. Una nuova forma di comunità collettiva che si avvicina molto al modello Co-housing danese e che può essere un esempio trainante per le comunità future<sup>33</sup>.

Il “Community Project” è una vivace comunità di Co-housing costituita da 21 famiglie, inserita in 5 ettari di terreno. Il progetto è nato da un gruppo di amici alla ricerca di nuove forme di vivere e convivere. Attraverso incontri con esperti, annunci sul giornale “The Guardian”, visite alle comunità europee già esistenti e “Diggers and dreamers” (elenco delle comunità esistenti), il gruppo riuscì a realizzare la propria comunità a Laughton Lodge, un ex ospedale da loro convertito in 17 unità abitative. Il trasloco avvenne all'inizio del 1999. I tre edifici che ospitavano i reparti dell'ospedale vennero trasformati in palazzine con circa sei ap-



**Fig.111**-Vista dello spazio comune esterno di Laughton Lodge Cohousing, Lewes, Inghilterra.



**Fig.112**-Vista del cortile comune esterno di Laughton Lodge Cohousing, Lewes, Inghilterra.



**Fig.113**-Particolare del giardino privato, unità residenziali di Laughton Lodge Cohousing, Lewes, Inghilterra.

*Note:* <sup>33</sup> Martin Field, “Thinking about cohousing”, Diggers and Dreamers Publications, Londra, 2004.

partamenti ciascuna. L'edificio principale divenne la casa comune e vennero costruite altre quattro villette monofamiliari. L'edificio comune è dotato di cucina, sala da pranzo, dispensa, sala da gioco, sala per spettacoli, laboratorio per artigiano, sala biliardo con Tv, ping-pong e subbuteo, palestra, stanze per gli ospiti, uffici, di cui nove sono affittati a membri della comunità che lavorano "da casa", e altri spazi che aspettano il tempo e i soldi per essere ristrutturati. Un secondo edificio più piccolo sull'altro lato del passaggio ospita alcuni studi di artisti<sup>34</sup>.

“Thundercliff Grange”, “Springhill Cohousing”, “Stroud Coflats”, “The Threshold Centre” e “The Courtyards” sono altri progetti di Co-housing realizzati e ancor oggi attivi.

Cosa allora rende tanto difficile la nascita del Co-housing in Gran Bretagna?<sup>35</sup>

In genere il prezzo del terreno costituisce un grosso problema. Qualunque area potenzialmente edificabile in qualsiasi posto vicino a una città del Regno Unito ha un prezzo molto elevato. Molti lotti di terreno sono abbastanza piccoli e redditizi e sono acquistati da costruttori locali. I lotti maggiori vengono venduti a imprenditori a livello regionale o nazionale e i gruppi di Co-housing trovano estremamente difficile competere con loro in un'asta pubblica anche se hanno i soldi.

Le persone giovani difficilmente dispongono di capitali e gli imprenditori edili non hanno alcun interesse a lavorare con i gruppi di Co-housing e sostenere i costi che i membri individualmente non riuscirebbero ad affrontare.

Ciascuno di questi ostacoli è di per sé difficile da superare per un gruppo di individui senza specifica esperienza. Messi tutti assieme rendono praticamente impossibile realizzare un progetto di Co-housing. Le comunità di Co-housing esistenti si sono unite per fare pressione sul governo e ottenere un cambiamento della legislazione in atto in modo da contemplare uno sviluppo sostenibile delle comunità future.

### - Italia

Il Co-housing oggi rappresenta, in Italia, l'espressione tipica e per certi versi più completa, di un approccio "sostenibile" al tema della progettazione urbana.

In italiano il termine “cohousing” può essere tradotto con “coabitare” ma ormai nel mondo il fenomeno è conosciuto con il termine americano e anche nel nostro Paese è diventato di uso comune. “Coabitare” significa “abitare insieme” e concretamen-



Fig.114-Vista aerea di Postlip Community, Inghilterra.



Fig.115-Vista della facciata principale di Postlip Community, Inghilterra.

Note: <sup>34</sup>Matthieu Lietaert, “Cohousing e condomini solidali”, Ed. Aam Terra Nuova, Firenze, 2007.

<sup>35</sup>Martin Field, “Thinking about cohousing”, Diggers and Dreamers Publications, Londra, 2004.

te indica una combinazione di spazi privati e servizi in comune o spazi collettivi<sup>36</sup>. Gli spazi collettivi sono solitamente (così come per il modello danese a cui quello italiano si ispira) cucine, spazi per gli ospiti, laboratori per il fai da te, aree gioco per i bambini, palestra, piscina, internet-café, biblioteca e altro. Tale condivisione favorisce anche approcci e comportamenti ecologici e sociali, dalla formazione di gruppi d'acquisto al risparmio di risorse. Fino a qualche anno fa il Co-housing era un termine pressoché sconosciuto in Italia, anche se non mancano le esperienze di vita comunitaria come gli ecovillaggi e i condomini solidali. La parte più consapevole e genuina di tali esperienze è maturata e consolidata nel tempo fino a costituire un folto e variegato panorama di ecovillaggi, in gran parte aderenti alla "Rete italiana dei villaggi ecologici", dove l'idea comunitaria si sposa con la scelta di uno stile di vita fortemente indirizzato alla riduzione dei consumi per il rispetto e la salvaguardia dell'ambiente.

Accanto agli ecovillaggi, in Italia si è sviluppata negli ultimi dieci anni un'interessante esperienza di carattere comunitario a metà strada tra la comunità solidale e il modello Co-housing: si tratta dei "condomini solidali", esperienze essenzialmente urbane aderenti in gran parte a "Mondo di comunità e famiglia" (Mcf). L'associazione, nata nel giugno del 2003 con l'intento di raggruppare le diverse esperienze scaturite dalla comunità di Villapizzone a Milano, è stata avviata nel 1978 da Bruno ed Enrica Volpi e da un gruppo di padri gesuiti. L'idea della comunità - famiglia non è nata da un progetto definito a tavolino, ma dal desiderio di trovare una risposta concreta al bisogno di una società più giusta e solidale. Queste comunità si basano totalmente su una forte matrice cattolica e i principi fondamentali sono l'apertura al prossimo, l'accoglienza, la condivisione quotidiana e la povertà (intesa come bisogno dell'altro).

Decisamente più vicine all'idea tradizionale di Co-housing sono le esperienze promosse da Cohousing.it, e dalle associazioni Coabitare e Cohabitando. In realtà, a differenza del modello tradizionale Nord europeo, nato con una forte connotazione di rottura e caratterizzato da una scelta decisiva di autogestione e di progettazione partecipata, "cohousing.it" propone una soluzione "chiavi in mano" con prezzi poco al di sotto di quelli di mercato e una possibilità di partecipazione al processo decisionale molto limitata. Il vantaggio è quello di una notevole riduzione dei tempi di realizzazione, mentre il rischio è quello di espropriare il fenomeno Co-housing del carattere di autogestione e di proposta al-



**Fig.116**-Cascinale in fase di recupero per una comunità di Co-housing a Monzuno, Bologna.



**Fig.117**-Condominio solidale a Villapizzone, Milano.



**Fig.118**-Condominio solidale "Betlem" in provincia di Varese.

*Note:* <sup>36</sup> Matthieu Lietaert, "Cohousing e condomini solidali", Ed. Aam Terra Nuova, Firenze, 2007.

ternativa alla logica speculativa del mercato immobiliare. Nonostante tali limiti, in pochi anni cohousing.it ha promosso numerosi progetti.

*“Sogniamo spazi arricchiti dal verde perché vogliamo vivere insieme con piante e fiori, in un luogo dove prendere il sole e addormentarsi ascoltando le voci dei vicini che chiacchierano, e dei bambini che giocano all'aperto. Vogliamo essere un gruppo vicino al modo di vivere di un quartiere solidale. Sogniamo momenti di spensieratezza e di divertimento, vogliamo avere tempo per scambiarci i nostri diversi saperi, le nostre diverse abilità e tempo per ideare e creare progetti, per organizzare la vita in comune”<sup>37</sup>.*

Queste parole esprimono le motivazioni del primo gruppo di Cohousing a Milano. Da esse emerge evidente il desiderio di spazi verdi, di luoghi familiari per la crescita dei bambini e soprattutto di ambienti "sociali", positivi e ben progettati, rispetto a una città spesso fagocitante, in cui ci si può scoprire soli, privati di quella rete sociale che era fatta di famiglia, ma anche dal vicinato solidale dei piccoli paesi e delle case a corte del tessuto storico delle città. Tuttavia se da una parte queste esigenze di socializzazione esistono e sono diffuse, dall'altra emerge la domanda sul perché siano così pochi i casi in cui esse trovano delle effettive risposte.

La situazione italiana è ancora molto acerba per la creazione di nuove abitazioni basate sul coabitare.

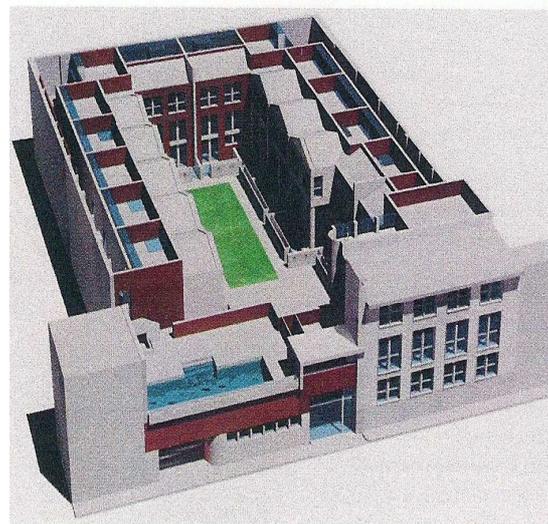
Di seguito cerco di mettere in evidenza le principali problematiche legate al nostro paese<sup>38</sup>:

- fatica e tempi lunghi necessari alla costruzione dei gruppi;
- difficoltà a trovare l'area in cui situare il progetto;
- mancanza di competenze per realizzare il progetto.

Oltre a quelli citati esistono anche problemi legati alle politiche delle amministrazioni locali, all'economia attuale, al senso di famiglia tradizionale italiana e al legame stretto tra individuo e proprietà privata.

Passiamo ora ad un punto critico, quello relativo alle prospettive del Co-housing in Italia. Va detto subito che in questo momento non è possibile fare una chiara previsione, ma certamente vi è una forte sensibilità verso le difficoltà dell'abitare, soprattutto nelle grandi città.

Uno dei primi progetti in Italia è quello della Bovisa a Milano, chiamato "Urban-Village". Il progetto sorge in un'area che ospitava una vecchia fabbrica ed è composto da circa 30 unità immobiliari dai 40 ai 150 mq, dotate di un giardino e di 140 metri qua-



**Fig.119**-Assonometria-render del complesso Urban Village, Bovisa, Milano.



**Fig.120**-Vista tridimensionale-render del complesso Urban Village, Bovisa, Milano.

Note: <sup>37</sup>Dal sito internet [www.cohousing.it](http://www.cohousing.it)

<sup>38</sup>Matthieu Lietaert, "Cohousing e condomini solidali", Ed. Aam Terra Nuova, Firenze, 2007.

dri di locali da destinare alla vita e ai servizi della comunità (lavanderia, laboratori, deposito biciclette, magazzino per la spesa collettiva etc..).

Sempre a Milano c'è un nuovo progetto denominato "URBAN FARM" che prevede uno spazio autogestito dalle circa 35 famiglie che vi abiteranno: una serra (un orto in città) capace di garantire circa il 50% del fabbisogno di verdura fresca agli abitanti<sup>39</sup>.

Per iniziativa dell'associazione Co-housing.it nascerà il primo co-housing in provincia di Bologna. Sarà recuperato da un vecchio borgo a Monzuno comprendente quattro edifici rurali e 22 ettari di terra. Le prime tre famiglie che hanno ideato questo progetto vogliono viverci stabilmente e condividere spazi, tempi e servizi, partendo dalla lavanderia per arrivare a pranzi conviviali, gestione dei trasposti, cura dei bambini, attrezzature e lavori manuali.

Un altro esempio è la Comunità di Villapizzone. Essa si è stanziata dal 1978 in una vecchia cascina nella periferia di Milano. In essa vivono complessivamente una sessantina di persone, distribuite in sei nuclei famigliari ed una comunità di Gesuiti. Le famiglie coltivano la dimensione della condivisione all'interno e dell'apertura all'esterno, che permette di accogliere altri e di farsi carico di situazioni difficili, diversamente emarginate.

Infine mi sembra esaustivo citare altre associazioni presenti sul territorio nazionale. Oltre alla già citata "cohousing.it", sono presenti<sup>40</sup>:

### **1- E-Co-Abitare - Roma**

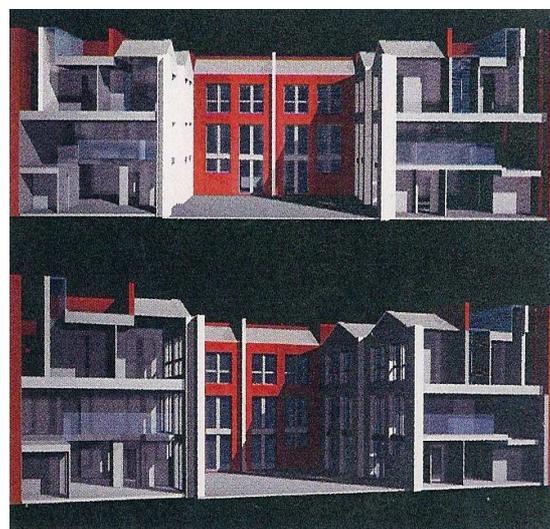
Costituita nell'ottobre 2007, l'Associazione nasce, dopo un percorso durato oltre un anno, dal desiderio di dare vita ad un'esperienza innovativa dell'abitare nella città metropolitana, e non solo, attraverso la promozione di "E-Co-Abitazioni", fondate sull'idea di "comunità solidali", eco-sostenibili, e attraverso la promozione di progetti sociali aperti. L'Associazione si ispira ai principi della solidarietà, del rispetto dell'ambiente, della riduzione dei consumi e, attraverso le sue finalità, concorre a costruire culture di pace, fatte di condivisione, di scambio interculturale e intergenerazionale, promuovendo la gestione non violenta dei conflitti e l'interazione di culture differenti.

### **2- CoAbitare - Torino**

L'associazione di promozione sociale Coabitare si è costituita a Torino nel 2007, presentando alla pubblica amministrazione ed ai cittadini un modello di vita alternativo. Gli obiettivi sono: ave-



**Fig.121**-Immagine render del complesso Urban Village, Bovisa, Milano.



**Fig.122**-Sezioni tridimensionali-render del complesso Urban Village, Bovisa, Milano.

*Note:* <sup>39</sup>Tratto dall'articolo "Co-housing italiano. Portfolio: sostenibilità" scritto da Mia Pizzi per la rivista Abitare n°476,2007, pag.192.

<sup>40</sup>Matthieu Lietaert, "Cohousing e condomini solidali", Ed. Aam Terra Nuova, Firenze, 2007.

re una casa in proprietà, abitare fra amici, condividere spazi comuni, rispettare l'ambiente e risparmiare.

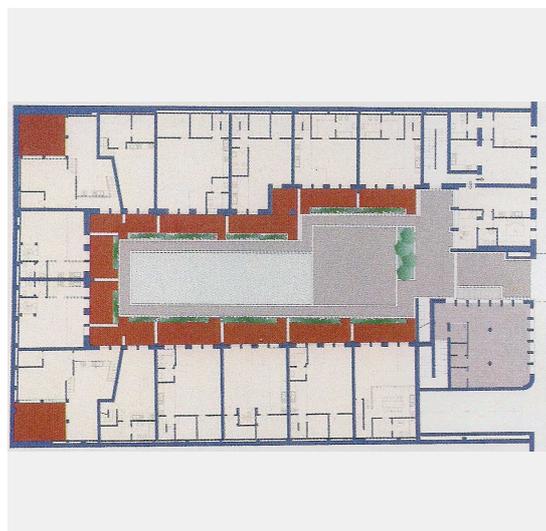
### **3- Coabitando - Torino**

L'associazione di promozione sociale Coabitando nasce alla fine del 2006 a Torino con l'obiettivo di proporre il Co-housing alle istituzioni ed alla società civile come modello di sviluppo sostenibile e come traguardo sociale. Sono in corso tre progetti a Roma, Torino e Firenze.

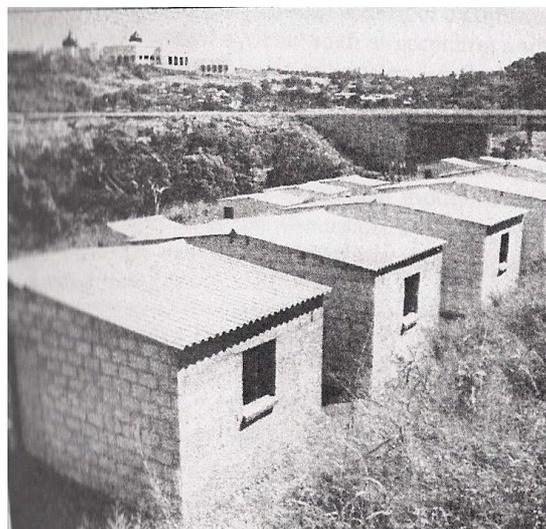
### ***- Africa***

Oggi non sono presenti esempi architettonici e sociali significativi a causa delle difficili ingerenze presenti in molti stati africani. L'Africa, infatti, ha subito enormi disgregazioni sociali e divisioni interne a causa del lungo periodo di dominazione coloniale e delle conseguenze dovute ad esso. Il risultato di secoli di Colonialismo ha creato enormi spaccature tra le popolazioni africane, che convivendo in un unico territorio, portavano con sé il proprio bagaglio culturale, etnico e religioso. Queste diversità tra i popoli sono, appunto, soprattutto etniche e religiose. Basti pensare, per fare un esempio estremo, al popolo sudafricano che ha subito la rottura della coesione della comunità e dello sviluppo attraverso la creazione del regime di apartheid. Gli sforzi del governo post-apartheid non sono riusciti, però a migliorare la situazione e la fornitura di alloggi popolari necessari, per esempio, non è stata in grado di soddisfare le esigenze e conseguentemente il mercato ne ha sofferto molto, creando così un modello "finto" basato sui vecchi principi idealizzati di periferia occidentale, ormai degradati. Altro discorso andrebbe fatto per gli alloggi di proprietà privata, dislocati sul territorio e su appezzamenti di terreni pubblici sottopagati. Le abitazioni, quindi, sono sottodimensionate e di scarsa qualità collocate in maniera disomogenea sul territorio.

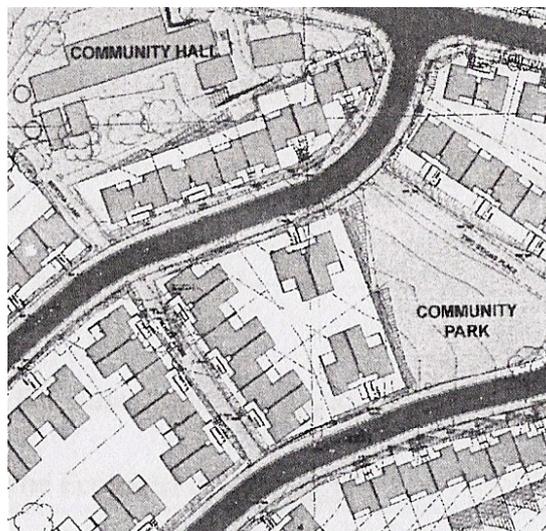
Una considerazione importante, che oggi non permette lo sviluppo del Co-housing, è determinata dalla mancanza di infrastrutture che consentono lo sviluppo e il miglioramento delle condizioni di vita delle popolazioni locali, per esempio strade, vie di comunicazione e trasporto, acquedotti, fognature, impianti elettrici, etc. Inoltre, un altro fattore determinante è la consapevolezza che nel continente africano le implicazioni sociali dello sviluppo possono portare ad un ulteriore e più radicale cambiamento delle tradizioni, data la forte e ben radicata componente tradiziona-



**Fig.123**-Planimetria del complesso Urban Village, Bovisa, Milano.



**Fig.124**-Esempio di Social Housing promosso dal governo Sudafricano e basato sul modello di Co-housing europeo.



**Fig.125**-Planimetria generale di Shayamoya, progetto basato sul modello di Co-housing euro-

le di modelli estesi, tra cui proprio la famiglia e l'appartenenza ad un gruppo sia esso sociale, etnico o religioso. Tuttavia, vi è una forte consapevolezza del modello di Co-housing. Anche qui possiamo ricorrere all'esempio degli accademici del Sud Africa che attraverso lezioni, ricerche e aperture verso il mondo occidentale (Europa e Stati Uniti in testa) prevedono una nuova possibilità sociale dell'attuale società africana, come risposta alle differenze etniche e razziali.

Gli sforzi per creare progetti di Co-housing africani sono stati fatti. Ad esempio la società no-profit BESG (Built Environment Support Group) associata con la Scuola di Architettura di Durban, ha progettato e successivamente costruito un progetto pilota, chiamato "Shayamoya", che comprende numerose strategie tipiche del modello di Co-housing europeo<sup>41</sup>.

Un'altra iniziativa di ricerca che coinvolge studiosi provenienti da Sud Africa, Danimarca e Australia ha proposto che il modello Co-housing può essere adattato per il numero enorme di persone affette dal virus HIV/AIDS. Famiglie e orfani colpiti che, in mancanza di assistenza sociale, possono far ricadere le loro speranze di supporto in forme modificate di ciò che noi definiamo "famiglia allargata". L'obiettivo di questa ricerca è creare reti di sostegno sociale. Esso è uno degli interventi più efficaci per affrontare la malattia dell'HIV/AIDS. Si tratta, in concreto, di un elemento essenziale per la fornitura di case "protette" per i malati, in particolare per i bambini rimasti orfani dopo la malattia. Il modello Co-housing offre un precedente per lo sviluppo dell'edilizia che potrebbe mitigare questa catastrofe sanitaria<sup>42</sup>. Questi sviluppi africani illustrano la robustezza e la solidità del modello Co-housing, ovvero la sua capacità di adattamento in base alle diverse condizioni culturali, di disfunzione sociale nelle sue varie forme e nei casi di estremo bisogno. Le problematiche e le sofferenze delle società di tutto il mondo e la ripartizione delle tradizionali reti di sostegno sociale, rendono il Co-housing in grado di adattarsi in modo perfetto per soddisfare tali esigenze, poiché i suoi principi sono, come già detto, molto semplici da applicare. L'intenzione primaria è quella di costruire rapporti più solidali attraverso la condivisione e la cura tra vicini. Per questo motivo sarà sempre più, attraverso il ventunesimo secolo, un importante strumento per affrontare la disfunzione sociale e per indurre un cambiamento sociale positivo.

---

Note: <sup>41</sup>Graham Meltzer, "Sustainable Community. Learning from the cohousing model", Trafford, 2005.

<sup>42</sup>Graham Meltzer, "Sustainable Community. Learning from the cohousing model", Trafford, 2005.

## Capitolo 4

*“Per natura il Co-housing sono gruppi aperti perciò altrettanto naturalmente si integreranno facilmente con l’ambiente circostante, il quartiere e la città, in un rapporto e in un dialogo proficuo”.*

*Nadia Simionato*

Il Co-housing è un modello sociale e architettonico al tempo stesso, non può essere differenziato solo per aree geografiche nelle quali si è sviluppato negli ultimi 50 anni. Infatti presenta dei caratteri propri, differenti dalle strutture Social-Housing esistenti. Questi caratteri generali<sup>1</sup>, che rendono il Co-housing un fenomeno mondiale di aggregazione sociale, si possono raggruppare in diverse categorie:

### 1- Caratteri architettonici

- . dimensioni e densità
- . tipologia e forma

### 2- Caratteri sociali

- . articolazione dell'utenza
- . modello di gestione
- . tipologia di aggregazione

### 3- Caratteri collettivi

- . servizi integrati
- . spazi comuni interni ed esterni

### 4- Caratteri individuali

- . tipologia delle residenze e degli alloggi privati

### 5- Caratteri ambientali

- . materiali
- . risorse tecnologiche
- . sostenibilità

I progetti di Co-housing rispettano pienamente questi cinque caratteri generali di base, sia sociali che architettonici e nonostante ciò molte comunità hanno preferito concentrare la propria attenzione su alcune categorie specifiche, sviluppando ad esempio un orientamento più legato alla tipologia di utente da insediare oppure privilegiando l'utilizzo di risorse e materiali sostenibili. Sono molti, infatti, gli esempi di Co-housing nei quali una caratteristica ha un valore maggiore rispetto ad un'altra e questa predominanza è da ritrovare nelle scelte compiute durante le fasi di formazione della comunità e durante tutto l'iter progettuale, dai quali emergono predisposizioni maggiori verso una componente o verso un'altra.

Ogni comunità assume, quindi, all'interno del modello generale Co-housing, una propria identità specifica e indelebile. La specificità di ogni singola comunità è legata anche agli obiettivi che i membri di essa vogliono raggiungere, rendendo mirato a tale scopo ogni intervento architettonico e sociale. Di seguito verranno analizzati alcuni esempi di Co-housing divisi per ogni categoria sopracitata, mettendo in evidenza la propria specificità sociale e architettonica.

| Issues Addressed in a Cohousing Development Program |   |
|---|---|
| <b>Social Characteristics</b>                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• resident composition (diversity of household types, ages, incomes)</li> <li>• children's needs</li> <li>• expectations for community life and social contact</li> <li>• balance between private and community life; degree of participation</li> <li>• relationship to surrounding neighborhood</li> </ul>   |
| <b>General Design Criteria</b>                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• number of units</li> <li>• site amenities to preserve (views, trees, etc.)</li> <li>• location of common facilities, residential buildings, open space</li> <li>• building type and form (e.g., two stories, clusters, detached, etc.)</li> <li>• building materials (general)</li> <li>• energy considerations (electric, gas, solar, wind, conservation)</li> <li>• handicap accessibility</li> </ul>  |
| <b>Common Facilities</b>                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• functions to be accommodated (e.g., dining, children's rooms, etc.)</li> <li>• priority of functions</li> <li>• desired characteristics (e.g., warm, comfortable, easy to maintain, etc.)</li> <li>• acoustic and light considerations; solar access</li> <li>• visual access to private houses, site, etc.</li> <li>• indoor/outdoor relationship (e.g., access to terraces, etc.)</li> <li>• considerations of future needs</li> </ul>   |
| <b>Individual Residences</b>                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• distribution of house types (number of studios, one-bedroom units, shared households, etc.)</li> <li>• functions to be accommodated (e.g., dining, sleeping, work, etc.)</li> <li>• desired characteristics (e.g., combined kitchen/dining/living room, separation between children's and adults' bedrooms, etc.)</li> <li>• acoustic and light considerations</li> <li>• indoor/outdoor relationship (e.g., access to terrace, etc.)</li> <li>• flexibility and future additions</li> </ul> |
| <b>Outdoor Areas</b>                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• parking (e.g., location, how much, covered)</li> <li>• car access on site (e.g., traffic free, access to houses when necessary)</li> <li>• open space</li> <li>• shared amenities (e.g., play structures, sitting areas, gardens, etc.)</li> <li>• transition between private residences and common areas</li> <li>• private outdoor functions (e.g., sitting, gardens, etc.)</li> <li>• fences, hedges, plantings</li> </ul>  |
| <b>Construction</b>                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• phases</li> <li>• resident-built options</li> </ul>  |
| <b>Financial Expectations</b>                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• projected unit cost (including common areas)</li> <li>• projected construction cost per square foot</li> </ul>   |
| <b>Projected Development Timeline</b>               |   |

Fig.126-Schema dei caratteri principali del modello Co-housing.

Note: <sup>1</sup>McCamant & Durrett, "Cohousing: A Contemporary Approach to Housing Ourselves", Ten speed, Berkley, 1994.

## 1- Caratteri architettonici

### . Dimensioni e densità

Gli attributi e fisici e spaziali di un progetto di Co-housing sono i più immutabili. La posizione, la pianificazione del sito e l'architettura degli edifici influenzano i modelli di comportamento per la vita della comunità e, quindi, determinano in modo significativo l'impatto ambientale a lungo termine. Per molti gruppi la scelta della "location" è una decisione importante poiché le valutazioni sono molteplici, tra cui: presenza di collegamenti con la città circostante, grado di dotazione dei servizi pubblici, servizi offerti dal vicinato (scuole, ospedali, attività commerciali) e offerta di spazi verdi pubblici (parchi e giardini pubblici). Se per la definizione della tipologia architettonica da insediare il discorso prende una strada propria, nell'esaminare il rapporto tra dimensione e densità gli aspetti da considerare sono molteplici. In primo luogo la definizione stessa di Co-housing specifica il numero minimo di famiglie e unità residenziali da poter insediare, senza il quale la comunità non è definita "Co-housing"<sup>2</sup>. Per ottenere maggiori benefici in termini di possibilità di relazione fra le persone e tutela della privacy, disponibilità di spazi adeguati e costi contenuti, si stima fra 15/20 e 30/40 nuclei familiari la dimensione ottimale del gruppo. Dimensioni minori o maggiori sono comunque praticabili senza però abbassare la presenza di residenti al di sotto dei 6 nuclei familiari. Le dimensioni quindi variano a seconda della formazione iniziale del gruppo, il quale può doversi confrontare anche con situazioni complesse come l'abbandono di alcuni nuclei familiari durante l'iter di progettazione architettonica.

La comunità di Jerngarden (Danimarca), per esempio, costruita all'inizio del 1970, nel quartiere operaio di Frederiksbjerg, la minima dimensione del Co-housing ha dato la possibilità ad alcuni residenti di formare un gruppo con l'obiettivo di creare "un luogo per sfuggire al rumore e alla congestione della città".

Proprio in quel periodo l'amministrazione comunale aveva deciso di chiudere una vecchia discarica al centro del quartiere operaio e il proprietario era disposto a vendere il lotto con un caseggiato a bordo strada composto da otto unità residenziali. Il gruppo decise di sviluppare la propria comunità Co-housing all'interno dell'area dismessa. Grazie agli studi di architettura di

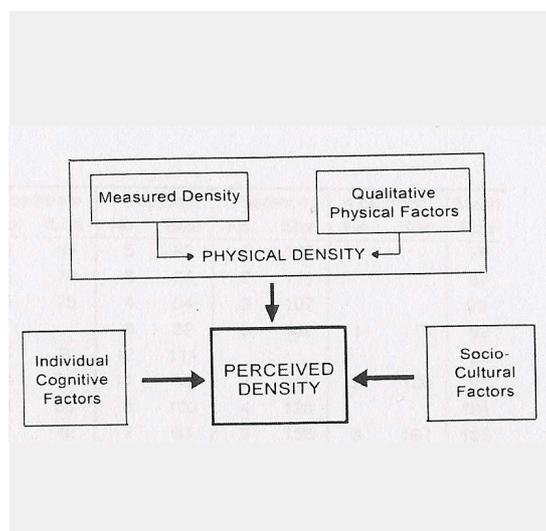


Fig.127-Schema illustrativo della percezione della densità nelle comunità Co-housing.

|                             | Households | Residents | Persons per household | Site area (hectares) | Developed area (hectares) | GHD (du/h) | NHD (du/h) | NPD (p/h) |
|-----------------------------|------------|-----------|-----------------------|----------------------|---------------------------|------------|------------|-----------|
| Swan's Market Cohousing     | 20         | 35        | 1.75                  | 0.10                 | 0.10                      | 200        | 200        | 350       |
| Quayside Village Cohousing  | 19         | 34        | 1.79                  | 0.10                 | 0.10                      | 190        | 190        | 340       |
| Kyodo no mori Cohousing     | 12         | 26        | 2.17                  | 0.08                 | 0.08                      | 150        | 150        | 325       |
| WingSong Cohousing          | 34         | 97        | 2.85                  | 2.39                 | 0.83                      | 14         | 41         | 117       |
| Berkeley Cohousing          | 14         | 26        | 1.86                  | 0.31                 | 0.31                      | 45         | 45         | 84        |
| Cohousing Cooperative       | 11         | 30        | 2.73                  | 1.21                 | 0.40                      | 9          | 28         | 75        |
| Puget Ridge Cohousing       | 23         | 53        | 2.30                  | 0.98                 | 0.80                      | 23         | 29         | 66        |
| N Street Cohousing          | 17         | 58        | 3.41                  | 0.92                 | 0.92                      | 18         | 18         | 63        |
| Marsh Commons Cohousing     | 17         | 35        | 2.06                  | 0.61                 | 0.61                      | 28         | 28         | 57        |
| Cascade Cohousing           | 15         | 28        | 1.87                  | 0.86                 | 0.55                      | 17         | 27         | 51        |
| Earthsong Eco-Neighbourhood | 17         | 40        | 2.35                  | 1.67                 | 0.80                      | 10         | 21         | 50        |
| Songala Cohousing           | 13         | 36        | 2.77                  | 4.25                 | 2.02                      | 3          | 6          | 18        |
| Mean                        | 18         | 42        | 2.33                  | 1.12                 | 0.63                      | 63         | 69         | 142       |

Fig.128-Tabella dei valori di densità e superficie di alcuni Co-housing analizzati.

Note: <sup>2</sup>Tutte le caratteristiche specifiche sono riportate nel capitolo 1 e per approfondimenti si rimanda al testo: McCamant & Durrett, "Cohousing: A Contemporary Approach to Housing Ourselves", Ten speed, Berkley, 1994.

due residenti, il gruppo riuscì a organizzare gli interventi e iniziare la fase di progettazione, completata nel 1977. I successi di questo Co-housing risiedono però nella dimensione e nel numero dei nuclei familiari. Jerngarden è una delle più piccole comunità esistenti con 8 unità residenziali, un numero molto vicino al valore minimo per essere considerato Co-housing. Gli alloggi sono disposti sul lato sud (2 unità) e sul lato est (6 unità), recuperando gli spazi degli edifici esistenti. All'interno delle unità sono collocati 8 nuclei familiari (una per unità) per un totale di 28 residenti tra adulti e bambini. I residenti della comunità considerano il numero di 8 unità perfetto per una comunità di Co-housing perché ciò permette un maggior senso comune nel risolvere e affrontare i problemi quotidiani, un co-houser afferma: "otto famiglie sembra essere il numero ideale".

Al contrario, sempre in Danimarca e più o meno nello stesso periodo, il progetto della comunità di Bondebjerget trova origine da un piano governativo di edilizia popolare sovvenzionata comprendente circa 500 unità abitative. Il gruppo di residenti promotori del progetto Co-housing nel 1979 chiese aiuto, per la realizzazione della comunità, all'associazione OCHA, che assunse l'architetto Sten Holbaek come progettista. L'obiettivo iniziale del gruppo fu quello di sviluppare una comunità di 20-30 unità, ma dopo aver trovato un sito di grandi dimensioni elaborarono un piano per quattro gruppi di 20 unità ciascuno. Ogni "blocco" ospita un giardino comune e una Common house al centro del quartiere. La superficie totale dell'area è di 17.000 mq e quasi il 50% (circa 9.000 mq) è coperta da costruzioni e spazi comuni aperti: parcheggio, percorsi pedonali e aree giochi per bambini. In totale le unità residenziali sono 80 e ospitano circa 180 residenti, tra anziani, bambini, single, coppie, famiglie e disabili. Colpisce il rapporto dimensionale tra la superficie totale e la superficie coperta, che lo rendono una delle comunità con la maggior percentuale di edificazione. Inoltre il dato sulla densità è estremamente elevato, considerando il dato al netto delle famiglie e la superficie coperta da edifici privati e spazi collettivi. Il numero di residenti insediati lo rende anche uno dei Co-housing più densamente popolati. Per la densità, infatti, il discorso si complica. L'analisi della densità, eseguita catalogando i Co-housing, rivela



Fig.129-Planimetria di Jerngarden.



Fig.130-Vista aerea della comunità di Bondebjerget.

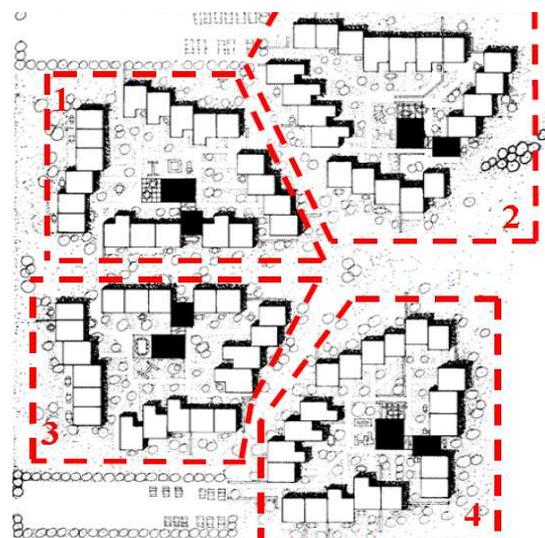


Fig.131-Schema della divisione in quartieri della comunità di Bondebjerget.

considerevoli variazioni. Infatti i valori da tenere in considerazione sono fondamentalmente due<sup>3</sup>:

- GHD: lordo delle famiglie, calcolando il numero di abitazioni per ettaro, considerando la proprietà nel suo complesso;

- NHD: netto delle famiglie, calcolando il numero di abitazioni per ettaro, considerando solo la superficie di sviluppo, tra cui strade, parcheggi, campi coltivati e aree gioco per bambini.

Dal momento che alcune comunità hanno all'interno della proprietà grandi aree di terreno non edificato (prati, boschi, sentieri naturali, ecc.) è utile, quando si parla di densità di Co-housing in termini architettonici utilizzare il valore NHD al netto delle famiglie residenti.

Infatti anche la collocazione delle comunità in contesti differenti rende il confronto sbilanciato poiché i Co-housing sono collocati in zone periferiche, rurali, fortemente urbanizzate, al centro della città storica, ecc. e questo rende il dato della densità troppo variabile per essere preso come termine di paragone<sup>4</sup>.

Gli esempi che seguono sono stati scelti secondo il rapporto tra dimensione e numero di residenti, considerando marginalmente il fattore della densità che come detto in precedenza non può essere assunto come parametro di confronto assoluto tra le comunità<sup>5</sup>.

Alcuni esempi analizzati sottolineano come il successo del modello Co-housing ha creato nel corso degli anni, in termini di dimensioni e densità, gruppi di residenti "satellite", chiamati appunto "Co-housing-satellite", ampliando la superficie, gli abitanti, le strutture comuni e gli spazi privati della comunità originaria.

In Tinggarden, nella città di Herfølge, vicino Copenaghen (Danimarca) la flessibilità degli alloggi è stata la chiave per il successo dimensionale di questa comunità, costruita alla fine degli anni Settanta e ancor oggi adeguata ai cambiamenti della società e ai bisogni dei nuovi residenti. Il successo di Tinggarden convinse l'amministrazione locale a creare, 6 anni dopo, un'altra comunità a fianco di quella esistente. La comunità chiamata prima generalmente "Tinggarden" si divise in "Tinggarden 1", datata 1977-79 e "Tinggarden 2", datata 1985. Le differenze tra le due comunità sono ben visibili in planimetria: Tinggarden 1 è diviso in cluster con al centro una Common house e i propri spazi verdi comuni, mentre Tinggarden 2, figlio di una nuova concezione,

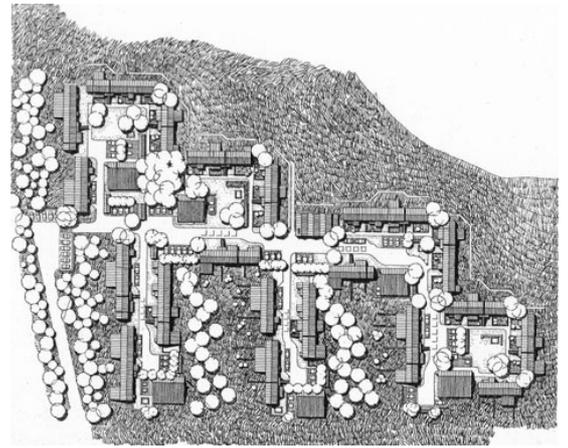


Fig.132-Planimetria di Tinggarden 1.

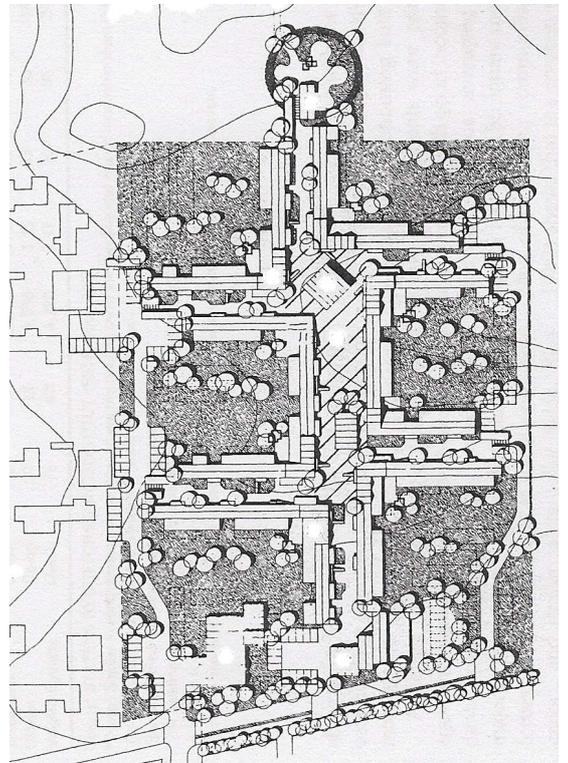


Fig.133-Planimetria di tinggarden 2.

Note: <sup>3</sup>Il discorso ed il dibattito ancora in corso sulle problematiche della densità è presente in forma completa nel testo: Graham Meltzer, "Sustainable Community. Learning from the cohousing model", Trafford, 2005.

<sup>4</sup>Graham Meltzer, "Sustainable Community. Learning from the cohousing model", Trafford, 2005.

<sup>5</sup>Graham Meltzer, "Sustainable Community. Learning from the cohousing model", Trafford, 2005.

sperimenta la “Common street”, un’unica strada pedonale comune sulla quale si affacciano sia residenze private che strutture condivise. Nonostante le differenze di progettazione il dato che emerge è il numero di unità residenziali (79) in rapporto al numero di residenti (218) presenti nella comunità. Il discorso viene ampliato se si tengono in considerazione i dati dimensionali: 25.600 mq di superficie totale di cui 8.000 mq realizzati. Considerando, infatti, questi dati la densità degli abitanti sembra minore rispetto ad altre comunità analizzate. Ciò è dovuto a alla nascita del “Co-housing satellite”, Tinggarden 2 che ha ampliato la superficie della comunità e ha insediato però un numero minore di residenti. Le differenze di progettazione tra i due Co-housing mettono in risalto le differenze sostanziali di spazio e dimensione dell’intervento. La successione temporale della costruzione alimenta tali differenze, poiché Tinggarden 1 appartiene alla prima generazione di Co-housing, mentre Tinggarden 2 alla seconda, segno indelebile delle dissimilitudini tra la comunità originaria e quella definita “satellite”.

In altri casi, il modello Co-housing ha portato alla realizzazione di un “Co-housing gemello” al primo, nato precedentemente, che rispecchia in termini di dimensione, densità, numero di abitanti, modello di gestione e strutture il suo predecessore. Si tratta, comunque di casi di espansione dimensionale e di densità abitativa, che al contrario di Tinggarden 1 e 2 nascono con lo scopo di rispecchiare in toto il modello ben collaudato e funzionante del primo Co-housing realizzandolo completamente uguale, sia negli aspetti architettonici che sociali. Il progetto Mejdal 1 cominciò quando l’architetto N.Christian Andersen si occupò in prima persona della progettazione dell’intera comunità (per abbattere i costi della progettazione architettonica). Grazie alla consulenza gratuita di Andersen, che lavorò con ogni famiglia per soddisfare le proprie esigenze funzionali e di budget, tutte le abitazioni seguono alcune linee guida: hanno una superficie non superiore a 200 mq (110-165 mq), sono rivestite da mattoni rossi e hanno una muratura “pesante” per immagazzinare calore ed evitare dispersioni e sono tutte orientate attorno ad uno spazio comune. Il tentativo di creare una comunità Co-housing riscosse un enorme successo, tanto che in seguito fu creata un’altra comunità chiamata “Mejdal 2”. Mejdal 2



Fig.134-Vista aerea dell'intero quartiere di Tinggarden 1 e 2.



Fig.135-Vista aerea delle comunità di Mejdal 1-2.

nacque solo alcuni anni dopo, quando quattro famiglie, dopo aver aspettato che alcuni alloggi si liberassero a Mejdal 1, senza esito positivo, decisero di acquistare il lotto vicino e fondare una nuova comunità. Con l'aiuto di Christian Andersen riuscirono a ottenere dall'amministrazione pubblica locale la cessione del lotto adiacente, creando una comunità di 14 unità abitative. L'intero progetto venne realizzato nel 1985.

La superficie totale dei due interventi è di 28.000 mq di cui solo 4.000 edificati. In questo caso non si tratta di un "Co-housing satellite" come per Tinggarden 2 ma piuttosto di un "Co-housing gemello". La differenza maggiore è nella disposizione planimetrica delle due comunità, infatti pur non essendo direttamente collegate, risultano una lo specchio dell'altra e anche la disposizione planimetrica mostra la similitudine delle due nella collocazione degli edifici privati e della Common house. I due Co-housing, seppur autonomi e con differenze interne per lo svolgimento delle attività quotidiane e della gestione degli spazi comuni sono simili in termini di dimensioni, densità e numero di residenti, come mostrano i dati riportati sotto:

|                     | <b>Mejdal 1</b> | <b>Mejdal 2</b> |
|---------------------|-----------------|-----------------|
| Superficie totale   | 14.000 mq       | 14.000 mq       |
| Superficie coperta  | 2.000 mq        | 2.000 mq        |
| Unità residenziali  | 12              | 14              |
| Common house        | 200 mq          | 150 mq          |
| Numero di residenti | 48              | 56              |

Un ruolo fondamentale per è stato giocato anche dall'architetto dell'opera che non volendo creare differenze troppo evidenti tra le comunità (principio di uguaglianza tra Co-housing), ha preferito scelte architettoniche e dimensionali omogenee e simili tra i due progetti.

Nel complesso, tutti i dati dimensionali dei due Co-housing indicano quanto queste comunità sono in continua espansione ed evoluzione demografica in rapporto con la propria densità abitativa.

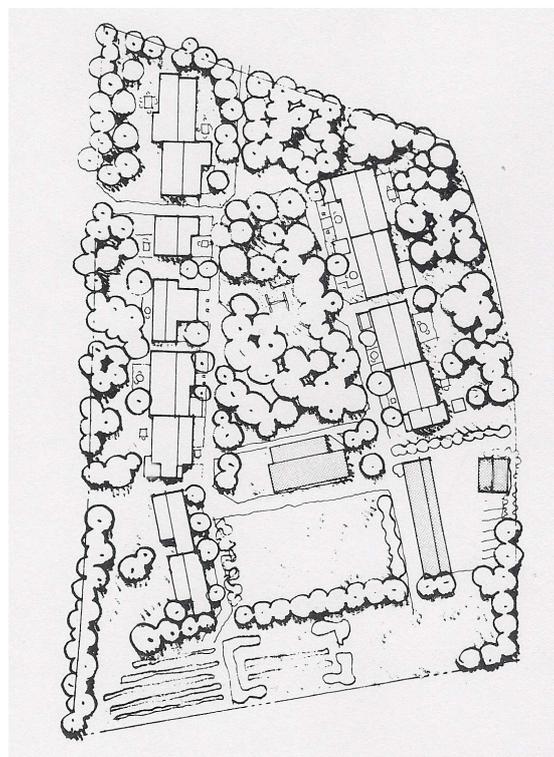


Fig.136-Planimetria generale di Mejdal 1.



Fig.137-Planimetria generale di Mejdal 2.

## . Tipologia e forma

Jan Gudmand-Hoyer, considerato il padre del movimento Co-housing in Danimarca, osserva che lo sviluppo tipologico e architettonico delle comunità è cambiato notevolmente dalle sue origini. Egli individua quattro generi distinti<sup>6</sup>:

1- Prima generazione: i progetti includono un assetto planimetrico casuale, con grandi alloggi privati e una casa comune di modeste dimensioni, poiché i residenti non erano certi sulla riuscita e sul funzionamento della propria comunità (esempio Skraplanet).

2- Seconda generazione: presa fiducia del modello gli spazi privati sono ridimensionati e di modeste dimensioni, disposti solitamente attorno alla Common house, cresciuta di dimensioni e di nuovi spazi per attività comuni, anche la strada pedonale assume una propria forma e una maggior importanza architettonica e sociale (esempio Trudslund e Winslow Cohousing).

3- Terza generazione: gli spazi privati vengono ridotti al minimo e aumentano le dimensioni della Common house, che viene dotata di maggiori spazi interni per le attività comuni. La casa comune e gli alloggi sono raggruppati in un unico edificio e direttamente collegati. La strada pedonale assume un carattere centrale del progetto e il più delle volte è completamente vetrata con collegamento diretto nella Common house (esempio Windsong Cohousing).

4- Quarta generazione: i gruppi di residenze sono riuniti in quartieri oppure occupano edifici già esistenti e ristrutturati per soddisfare le esigenze delle nuove comunità. I Co-housing assumono un carattere extraurbano e sono collegati direttamente ai quartieri vicini, alle infrastrutture e al centro città. Sono maggiormente aperti al vicinato, offrendo anche ai non residenti i propri servizi comuni, inoltre al loro interno trovano posto spazi commerciali, negozi di artigianato, uffici e ambienti di lavoro (esempio Itaca Cohousing e Swan's Market Cohousing).

La distinzione tipologica di J.Gudmand-Hoyer risulta però molto legata alla concezione di sviluppo temporale dei Co-housing, dove le comunità successive, nate diversi anni dopo le loro predecessori, hanno sempre sperimentato forme e tipi edilizi nuovi, cercando di risolvere i problemi che avevano le "antiche" comunità. Questo non basta però per un'analisi approfondita della

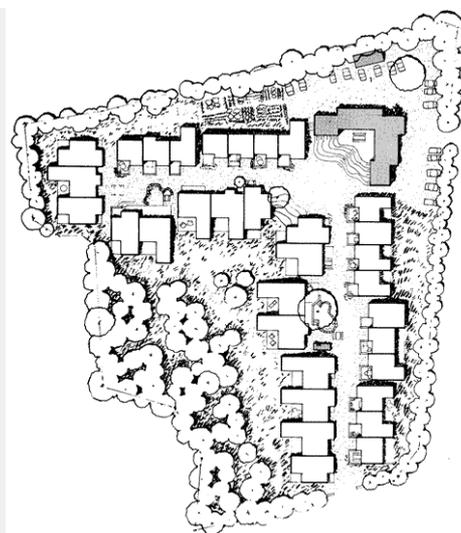


Fig.138-Planimetria generale di Trudslund.

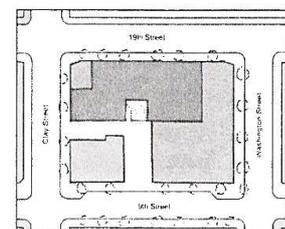
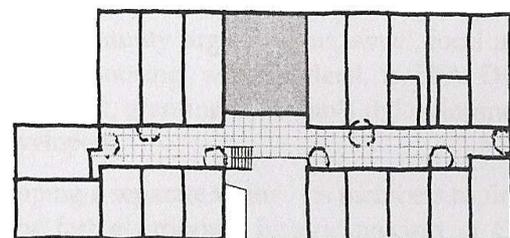


Fig.139-Planimetria e pianta del primo piano della comunità di Swan's Market.

Note: <sup>6</sup> La distinzione delle quattro generazioni di Co-housing è riportata nel testo di McCamant & Durrett, "Cohousing: A Contemporary Approach to Housing Ourselves", Ten speed, Berkeley, 1994.

tipologia edilizia e per cercare un denominatore comune tra i tipi di Co-housing. Le ultime ricerche<sup>7</sup> hanno modificato le teorie di J.Gudmand-Hoyer concentrando maggiormente l'attenzione sulla tipologia architettonica indipendentemente dall'evoluzione storico-temporale delle comunità, modificando i concetti utilizzati per la determinazione delle quattro generazioni di Co-housing. Ne risulta una nuova distinzione per classi di tipologia edilizia<sup>8</sup>:

- *Network* (a rete): gli alloggi sono collocati casualmente sul sito e sono collegati tra loro e alla Common house attraverso una fitta rete di percorsi pedonali di accesso.

- *Circle* (a corte): gli alloggi comuni sono disposti a corte, lasciando al centro, in posizione protetta il giardino e gli spazi aperti comuni. La Common house è collocata al centro della corte o su un lato di essa.

- *Street* (a strada): tutti gli alloggi si affacciano direttamente su un'unica strada pedonale, aperta o chiusa con grandi vetrate. La Common house è situata all'inizio o alla fine della strada pedonale o angolarmente ad essa. La struttura risulta "chiusa" in un solo edificio, senza la percezione di divisioni tra residenze private e Common house.

- *Tower* (a torre): unico blocco multipiano, gli alloggi simili ad appartamenti condominiali sono distribuiti su tutti i piani della costruzione. Non esiste una vera e propria Common house ma piuttosto una serie di servizi comuni collocati al piano terra e nei piani centrali dell'edificio. Il collegamento tra i piani avviene attraverso vani scala e ascensori che costituiscono una sorta di "strada pedonale verticale".

- *Cluster* (a gruppi): ogni nucleo familiare possiede la propria abitazione e il proprio giardino, ma le unità residenziali sono divise e raggruppate in piccoli gruppi dove al centro o collegati ad essi sono presenti strutture comuni con all'interno gli spazi per le attività collettive. La Common house perde la sua centralità e unicità, nell'insediamento sono presenti più case comuni in base alla divisione e al raggruppamento delle unità residenziali private.

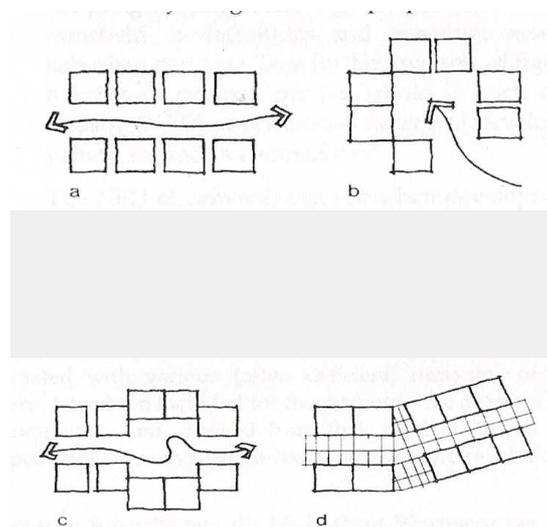


Fig.140-Schemi delle principali tipologie di Co-housing.

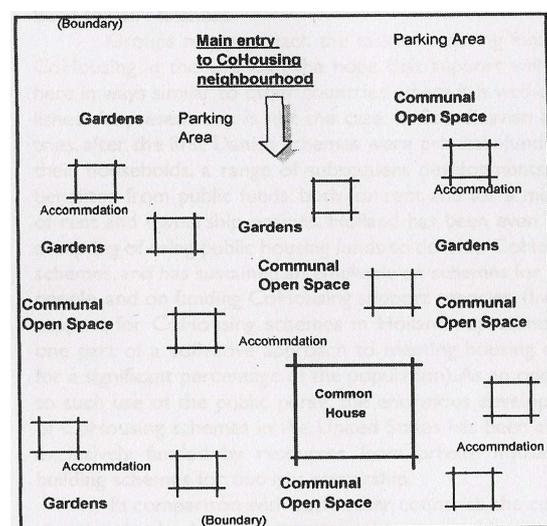


Fig.141-Schema della tipologia a network.

Note: <sup>7</sup> Le ricerche sono state sviluppate da Graham Meltzer nel libro "Sustainable Community. Learning from the cohousing model", nel quale ha analizzato 10 comunità di Co-housing, comparandole tra loro e arrivando ad definire alcuni aspetti delle comunità mai riscontrati fino ad ora.

<sup>8</sup>La distinzione delle tipologie edilizie si riscontra in molti testi ma quella più completa sembra essere presente nel libro di Martin Field "Thinking about CoHousing", pubblicato da Diggers and Dreamers.

- *Townhouse* (abitazioni singole o a schiera): ogni nucleo familiare possiede la propria abitazione (unifamiliare, bifamiliare o trifamiliare) e il proprio lotto di giardino privato. Questa è una formula edilizia utilizzata maggiormente in Europa e nel Nord America. Spesso gli alloggi privati sono collocati in edifici, solitamente a due o tre piani, disposti su file parallele (a schiera) anche a bordo strada e rivolti verso la Common house inserita in un punto strategico del sito.

- *Hall* (a sala unica): gli alloggi privati sono disposti attorno ad uno spazio centrale ed hanno accesso diretto ad esso. La Common house non occupa un edificio a sé stante ma è all'interno della costruzione stessa e costituita da un grande salone in cui trovano posto gli spazi comuni principali (sala pranzo, cucina comune, soggiorno, lavanderia, ecc.).

- *Dormitorio* (a dormitorio): molto rari, in cui sono presenti alloggi molto piccoli o camere collettive, specifiche per alcune categorie di utenti come studenti o anziani, i quali condividono spazi comuni centralizzati per cucinare, mangiare, studiare e svolgere attività comuni.

La nuova distinzione permette di raggruppare i Co-housing secondo le proprie caratteristiche architettoniche e planimetriche, inserendo ogni comunità in un gruppo o nell'altro, a seconda della propria conformazione tipologica e ciò permette una maggior comprensione dei progetti realizzati e da realizzare in futuro.

Ibsgaarden (Roskilde, Danimarca), per esempio, nato negli anni Ottanta ha una caratteristica estremamente interessante che mai si era vista fino ad allora nelle comunità di Co-housing. È un modello funzionante di Co-housing a corte in cui la tipologia degli edifici definisce lo spazio pubblico inserito al centro. In tal modo e grazie a questa soluzione tipologica il Co-housing diventa una struttura protetta e riservata ai membri della comunità che possono godere del grande vuoto centrale per svolgere attività ricreative all'aria aperta e i bambini stessi possono sentirsi sicuri durante le attività ludiche. Il progetto, inoltre, aveva come scopo primario la ristrutturazione dell'edificio esistente e di una nuova espansione di alloggi residenziali privati, intervento rarissimo per i Co-housing danesi, poiché le comunità resi-

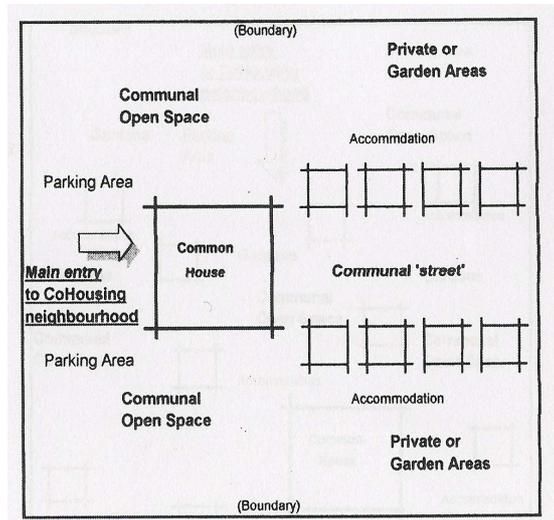


Fig.142-Schema della tipologia a street.

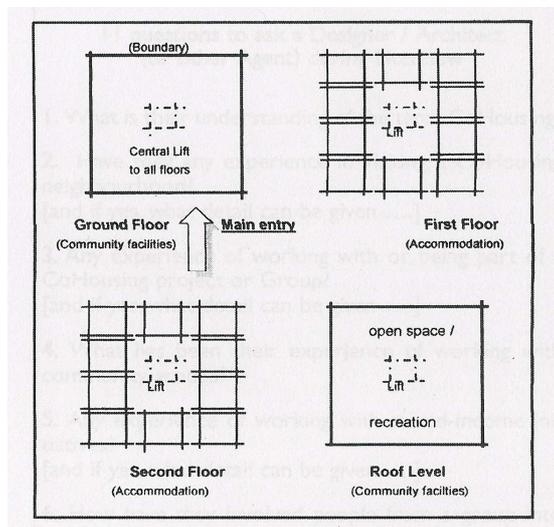


Fig.143-Schema della tipologia a tower.

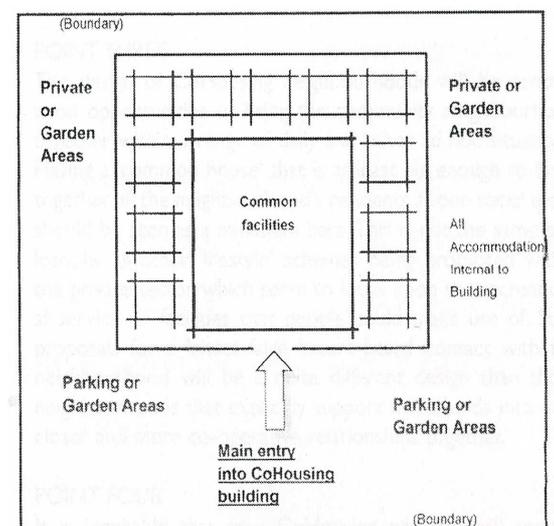


Fig.144-Schema della tipologia a circle.

denti preferivano costruzioni ex novo, da realizzare secondo le proprie esigenze specifiche. Ibsgaarden, comprendeva una vecchia fattoria, realizzata secondo i principi di costruzione delle antiche case coloniche, tipiche del Nord Europa. La casa venne ristrutturata con nuove abitazioni costruite per creare una corte interna a due piani, dove collocare gli alloggi privati. La costruzione a corte degli edifici residenziali ha permesso l'utilizzo di uno spazio extra, necessario in modo che le unità potessero essere personalizzate secondo le necessità dei residenti. Infatti, le camere da letto e gli ambienti privati si affacciano verso piccoli giardini sul retro della corte, mentre le cucine e soggiorni (spazi più pubblici) sono orientate all'interno della corte per favorire la socializzazione tra residenti.

Savvaerket (Danimarca) si basa sull'idea radicale di vivere tutti "sotto lo stesso tetto". Il progetto ha preso i principi sui quali si basa il Co-housing, estremizzando alcuni concetti per raggiungere una nuova tipologia insediativa. La costruzione ha oltre il 40% della superficie assegnata ad uso comune, infatti il progetto è costituito da 21 case a schiera poste su due lati di una strada pedonale completamente chiusa e vetrata. La strada si piega a formare una "L", con la casa comune posta sull'angolo della giunzione. Tutta la strada coperta diventa un'estensione naturale degli spazi abitativi privati dove trovano posto vestiboli, parco giochi e momenti per socializzare e condividere esperienze insieme. Ciò permette di ottimizzare gli spazi comuni e ridurre al minimo le residenze private. Come risultato le abitazioni variano nel formato e sono di modeste dimensioni, costringendo i residenti a utilizzare al massimo gli spazi comuni della Common house e della strada pedonale. Camminando lungo la strada pedonale, il passante ha una vista ad "acquario" delle dimore e gli stessi residenti portando all'eccesso il senso di comunità utilizzano il percorso come un corridoio di servizio alla propria residenza, collocando tavolini, sedie, vestiti e piante. L'uso di luci, ombre e arredo intreccia le aree private e comuni, cancellando spazi semi-privati, porte e elementi di divisione. Savvaerket appartiene alla tipologia "Street" ed è il massimo esempio per questo genere di costruzione.

In Svezia la tipologia insediativa delle comunità cambia completamente e assume, invece, una forma ben diver-



Fig.145-Vista aerea della comunità di Ibsgaarden.

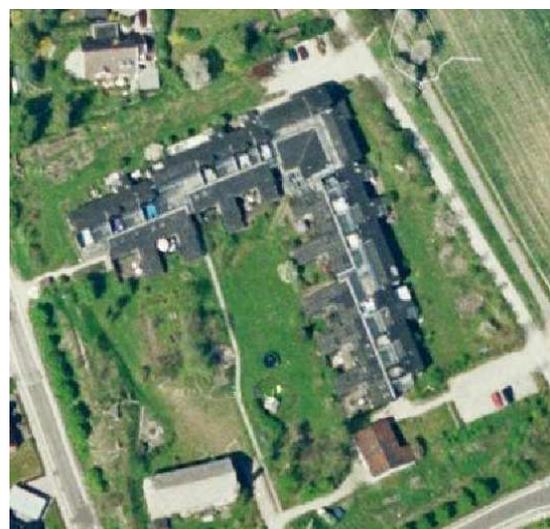


Fig.146-Vista aerea della comunità Savvaerket.

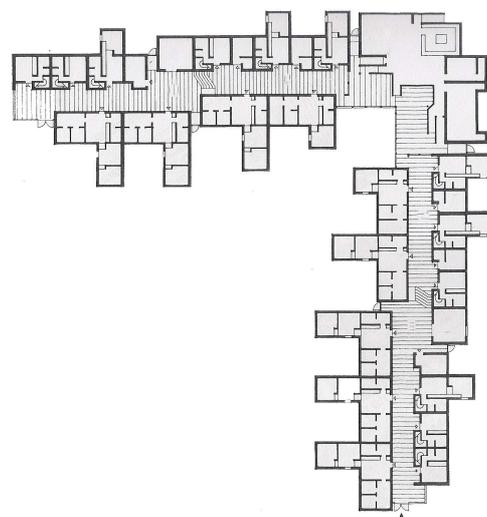


Fig.147-Planimetria generale di savvaerket.

sa, sviluppandosi verso l'alto con edifici multipiano. È l'esempio di Staken. Esso non nasce come Co-housing, ma come programma troppo ambizioso di edilizia popolare pianificato dal Governo svedese alla fine del 1960 e nei primi anni del 1970. Tali problemi hanno spinto l'azienda di edilizia popolare a trovare e a prendere in considerazione nuove soluzioni. L'architetto L. Agren suggerì una soluzione innovativa: creare un nuovo tipo di abitazioni collaborative e collettive, un modello poco usato in Svezia ma già ben avviato in Danimarca.

La torre nella zona periferica della città, lungo Telescope Street fu trasformata in Co-housing. La torre distribuita su otto piani di altezza ed eretta vicino ad altre nove identiche, una dietro l'altra, seguendo la lunghezza della strada principale da nord a sud, ha una pianta a stella a cinque punte. I servizi comuni all'interno della torre sono inseriti al piano terra (conveniente) e al quinto piano (a metà) e all'ottavo piano (vista panoramica). Staken non è l'unico esempio di edificio a torre multipiano che ospita una comunità di Co-housing, poiché questa tipologia appartiene alla cultura architettonica svedese e la maggior parte delle comunità in questo Paese è ospitata in strutture simili. La distribuzione interna avviene tramite un vano scale centrale il quale serve 5 appartamenti privati per ogni piano. La scala diventa quindi un percorso pedonale verticale obbligato e i pianerottoli importanti nodi di socializzazione tra i residenti.

Uno degli aspetti che contraddistingue molte comunità olandesi ed in particolare Hilversumse è la sperimentazione della tipologia "cluster". Hilversumse posizionato all'interno della città consolidata è definito il primo Co-housing urbano della storia. Invece di avere una sola concentrazione di spazi comuni localizzati nella common house, è diviso in 10 piccoli sottogruppi chiamati appunto "cluster". Ogni cluster serve 4/5 abitazioni e comprende una cucina comune, un soggiorno, un piccolo giardino e una lavanderia a parte (utilizzabili solo dai residenti di quel cluster). I cluster sono localizzati lungo due strade pedonali perpendicolari che incrociandosi formano un quadrato al centro del quartiere. Nonostante la presenza dei cluster esistono altri spazi comuni quali una sala riunioni, un laboratorio di hobby, un bar, una sauna e tre camere per ospiti. La tipologia a

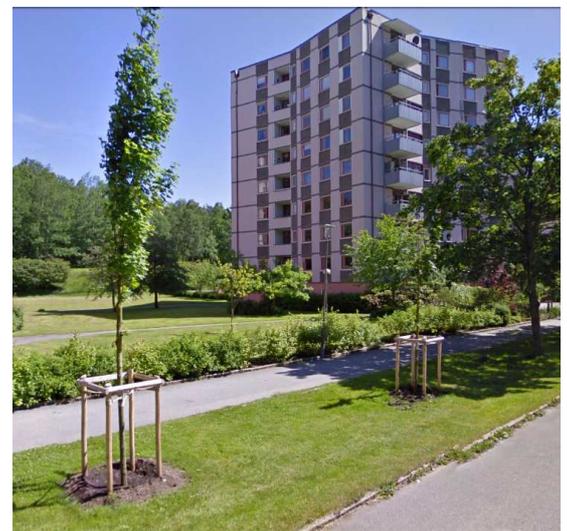


Fig.148-Immagine del lato sud di Staken.

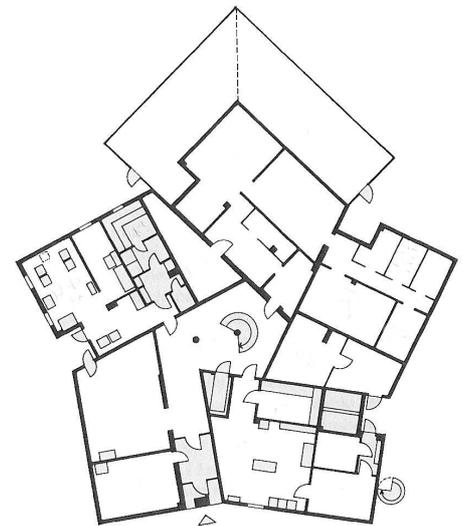


Fig.149-Planimetria del piano terra di Staken.

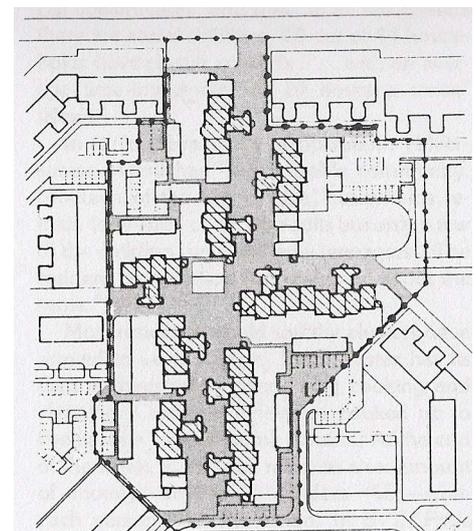


Fig.150-Planimetria generale della comunità di hilversumse.

cluster è utilizzata molto in Olanda, ma ci sono esempi importanti anche in Danimarca, dove la maggior dimensione degli interventi porta inevitabilmente a sfruttare le potenzialità di questo tipo edilizio, come nel caso di Munksogard.

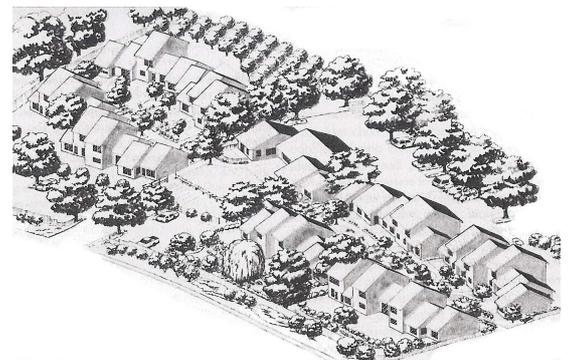
Nel nord America, nelle comunità statunitensi come Muir Commons e in molti esempi canadesi la tipologia insediativa assume connotati differenti dall'area europea. Infatti, qui i Co-housing sono principalmente sviluppati a "network", ma esistono anche esempi nei quali si assiste ad un mix di tutte le differenti tipologie. Per esempio Muir Commons, considerata la prima comunità di nuova costruzione degli Stati Uniti, modellata sui principi danesi del Co-housing, presenta una tipologia considerata da molti un mix tra "street" e "network", anche se gli stessi residenti preferiscono associarla a quella "townhouse". La disposizione delle abitazioni e l'elevato grado di privatizzazione di queste fa rientrare il Co-housing nella tipologia di case bifamiliari e trifamiliari a schiera. Infatti, la strada pedonale non ha propriamente un carattere di spazio comune come viene inteso per la tipologia street, assume solo una valenza di collegamento. Inoltre non appartiene alla tipologia network poiché le abitazioni private sono disposte ordinatamente sul sito e tutte ben allineate tra loro. La tipologia a schiera in questo esempio crea un mix di spazi comuni aperti (giardino, portico, strada pedonale) e chiusi (Common house) è ben strutturato grazie alla presenza di "nodi" semi-privati che facilitano la socializzazione e tra i residenti e fungono da filtro tra un'area e l'altra.



**Fig.151**-Vista aerea della comunità di Hilversumse.



**Fig.152**-Planimetria generale di Muir Commons.



**Fig.153**-Assonometria della comunità di Muir-Commons.

## 2- Caratteri sociali

### . Articolazione dell'utenza

Il Co-housing nasce fondamentalmente come alternativa allo stile di vita degli anni Sessanta-Settanta e si impone come un modello socio-architettonico per una certa categoria di utenti. Infatti i primi Co-housing si propongono come modello per famiglie con figli e bambini piccoli, come luogo per farli crescere in modo più sicuro, sano e protetto. Il Co-housing, inizialmente, sembra attirare solo una certa tipologia di utenti tra cui: famiglie con figli, famiglie numerose con problemi economici e famiglie allargate con la possibilità di ospitare adulti e bambini in difficoltà<sup>9</sup>. In Danimarca esempi come Skraplanet e Saettedammen, rispondono a tipologie di utenti molto circoscritte e poco accessibili a quelle considerate più deboli. Bakkefaldet (Danimarca), per esempio, rappresenta il prototipo di come il modello Co-housing può essere pensato come unica alternativa sociale per le famiglie del XXI secolo. I residenti definiscono la propria comunità come una "casa famiglia" allargata per 27 famiglie. Il denominatore comune della comunità è la fraternità tra gli individui. Infatti uno degli interessi fondamentali della comunità è l'aiuto reciproco e la condivisione di spazi comuni, combinati con il rispetto della privacy personale. L'idea cardine del gruppo è di realizzare una "comunità sociale" che tiene conto del pensiero individuale, obbligando i membri a prendere decisioni democratiche negli affari comuni, attraverso la creazione di sistemi flessibili per la partecipazione alle attività quotidiane congiunte (preparazione pasti, pulizie, manutenzione delle strutture comuni, ecc.). Le 27 famiglie insediate hanno per la maggior parte figli piccoli e bambini che possono crescere in un ambiente sicuro e protetto dai pericoli della strada e della città. Inoltre, il contatto e la fraternità tra i bambini migliora la formazione e la crescita di tutti gli individui della comunità, rafforzando i legami e i rapporti sociali tra i residenti, i quali possono condividere esperienze e maturare l'educazione dei più piccoli.

In seguito, i successi del modello e la sua rapida diffusione spostarono l'attenzione anche su altre categorie di utenti. Il Co-housing viene sempre più considerato un modello alternativo ai piani di edilizia popolare per persone a basso reddito e con problemi economici, pianificati dai governi e dalle amministrazioni locali. Questa



Fig.154-Planimetria generale della comunità di Bakkefaldet.

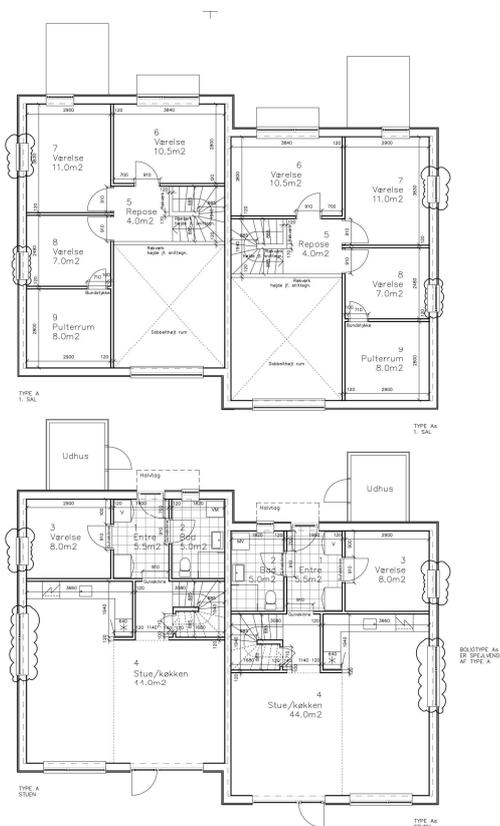


Fig.155-Piante dell'unità residenziale A di Bakkefaldet.

Note: <sup>9</sup>McCamant & Durrett, "Cohousing: A Contemporary Approach to Housing Ourselves", Ten speed, Berkley, 1994.

evoluzione spinge altre categorie di utenti a considerare il modello Co-housing come valida soluzione per il proprio stile di vita e diventa in breve tempo un “serbatoio sociale” nel quale vengono accolte tutte le persone con problemi sociali ed economici<sup>10</sup>. Entrano a far parte dei gruppi promotori o successivamente del gruppo di residenti, oltre alle famiglie con figli, anche: coppie (con o senza figli), single (con o senza figli) e anziani autosufficienti e non.

Coho Ecovillage (Stati Uniti) è un esempio di Co-housing con un alto livello di multigenerazionalità. La comunità abbraccia le diversità di razza, età, reddito, orientamento sessuale, fede religiosa, etnia e capacità fisica. Attualmente la gamma dei residenti copre tutte le fasce di età, dai neonati alle persone anziane. Il gruppo di residenti è formato da 58 adulti e 22 bambini, nel quale sono presenti famiglie tradizionali, coppie, single, anziani e portatori di handicap. Coho Ecovillage è una comunità che ha come obiettivo quello di fornire un alloggio a persone con basso reddito o con disabilità motorie. La comunità, infatti, ha promosso la campagna dal nome “Una casa a Coho”, muovendo un passo verso persone che non possono permettersi un’abitazione alle normali offerte di mercato. La campagna ha ottenuto buoni risultati poiché alcune unità sono state subito acquistate (a tassi agevolati) da persone a basso reddito con disabilità tra cui Mike Fox, primo residente disabile.

La continua evoluzione della società che negli ultimi anni ha “prodotto” categorie ancora più deboli ha prodotto una successiva evoluzione del Co-housing che ha attirato su di sé l’attenzione di particolari categorie di utenti come studenti, ragazze madre, coppie omosessuali, disabili e portatori di handicap. Queste categorie socialmente ed economicamente deboli, lasciate spesso ai margini della società e poco aidate dalle politiche sociali, hanno trovato nel modello Co-housing una grande possibilità di rinascita e senso di appartenenza ad una comunità, sentendosi protetti e accettati<sup>11</sup>.

Oggi la mixità di utenza è uno dei cardini e dei pilastri di una comunità di Co-housing, che attualmente ospitano tutte le categorie di utenti sopracitate e il modello si presenta sempre più come un contenitore sociale per soddisfare le esigenze di tutte le categorie. Il Co-housing, nel corso della sua evoluzione, ha assunto sempre più un carattere multi-generazionale, nel quale



**Fig.156-**Planimetria generale della comunità di Coho Ecovillage.



**Fig.157-**Immagine della comunità di Coho Ecovillage.

*Note:* <sup>10</sup>Il discorso ed il dibattito ancora in corso sulle problematiche della densità è presente in forma completa nel testo: Graham Meltzer, “Sustainable Community. Learning from the cohousing model”, Trafford, 2005.

<sup>11</sup>Graham Meltzer, “Sustainable Community. Learning from the cohousing model”, Trafford, 2005.

trovano posto individui di tutte le età: bambini, adolescenti, adulti e anziani.

La comunità di Washington School Boulder, in Colorado, è un primo “esperimento” di retrofit Co-housing americano. Infatti il progetto di Co-housing riporta alla luce alcuni spazi entrati in disuso dopo la chiusura della scuola elementare del quartiere. Gli edifici esistenti facevano parte di un complesso scolastico, ove trovavano posto la scuola ora chiamata “Washington Common house”, una libreria ora “Carriages” e altri spazi utili all’insegnamento didattico. Il degrado della zona e del centro città hanno condizionato lo spostamento della sede scolastica altrove e dopo anni di inutilizzo il lotto e gli edifici sono stati convertiti in Co-housing dall’amministrazione locale che attraverso incontri e pubblicità ha attirato l’interesse di molte persone per la creazione di una nuova comunità. Gli edifici sono stati ristrutturati in modo da accogliere 5 diverse unità residenziali secondo le esigenze dei residenti e una struttura comune che, posta al centro del sito, ospita tutti i servizi collettivi. La varietà degli spazi privati e dei servizi collettivi ha permesso l’insediamento di categorie di utenti considerate “forti” come famiglie con bambini, single e coppie con o senza figli e categorie più “deboli” come studenti. Il progetto, infatti, prevede l’inserimento di tutti gli studenti in un edificio, nel quale possono condividere spazi e attrezzature comuni, appositamente progettate per soddisfare le proprie esigenze.

Inoltre, stanno nascendo sempre più Co-housing specifici per alcune categorie di utenti, per esempio per ragazze madri sole e per anziani autosufficienti o con bisogno di assistenza (persone over 60). In questi esempi di comunità si perde il carattere multi-generazionale che sta alla base del Co-housing, ma allo stesso tempo si assume un carattere di unicità e specificità ed è sempre più spesso considerato come unica alternativa sociale per il miglioramento delle condizioni di vita di queste particolari categorie di utenti<sup>12</sup>.

Silver Sage (Stati Uniti) è un Senior Co-housing di 16 unità residenziali, opportunamente progettato per soddisfare le esigenze delle persone anziane. La sua collocazione urbana strategica e l’ottima integrazione con il tessuto abitativo circostante, lo rendono un punto strategico per tutta la comunità e per i residenti stessi, che



**Fig.158**-Vista aerea della comunità di Washington School Boulder.



**Fig.159**-Immagine del gruppo promotore della comunità di Washington School Boulder durante una riunione.

*Note:* <sup>12</sup>Chris & Kelly Scottthanson, “The cohousing handbook. Building a place for community”, New society publishers, Gabriola Island, Canada, 2004.

possono trovare non solo all'interno del Co-housing ma anche all'esterno tutti i servizi di cui necessitano. Iniziato nel 2002 e terminato nel 2005, Silver Sage è stato fortemente voluto da un gruppo promotore di anziani con lo scopo di eliminare l'isolamento dell'individuo in terza età e dedicandosi ad attività collettive sane per il corpo e per la mente, attraverso la cura del corpo, la meditazione, lo yoga e la buona cucina. Le unità residenziali private sono di alto livello, tutte sostenibili e dotate di cucine, camere matrimoniali e bagni molto spaziosi. Gli appartamenti dei piani superiori sono collegati con ballatoi e ponti. L'intero sito è pedonale e non sono presenti zone di parcheggio esterne. La casa comune, collocata in posizione centrale all'interno del sito, è dotata di molti servizi soprattutto per la meditazione (sala per lo yoga) e la cura del corpo (palestra-fitness), mentre all'esterno sono presenti luoghi comuni che favoriscono la socializzazione, come il giardinaggio e la cura dell'orto. La comunità è l'esempio di Co-housing progettato e realizzato specificatamente per una sola categoria di utenti (anziani autosufficienti).

Un discorso diverso va fatto per alcune comunità europee, dove il carattere multi-generazionale e sociale delle comunità ha "contaminato" la progettazione degli spazi comuni e privati. Munksogard (Danimarca) è il prototipo europeo di comunità multi-generazionale. Nel luglio del 1995 una dozzina di giovani ambientalisti di Copenhagen si riunirono per creare un nuovo progetto di Co-housing con uno sviluppo particolare verso il "senior Co-housing". I giovani furono spinti da un forte senso ecologico e sociale e allo stesso tempo immaginarono una comunità con una grande diversità di età dei residenti. Il progetto attualmente è costituito da 5 comunità diverse di Co-housing, ognuna delle quali disposte a corte attorno ad un cortile e ad una Common house. La comunità 1 (20 unità) con giovani di età massima 30 anni. La comunità 2 (20 unità) con famiglie e single. La comunità 3 (20 unità) con anziani oltre 50 anni di età. La comunità 4 (20 unità) con mixité di utenti in affitto. La comunità 5 (20 unità) con mixité di utenti proprietari della propria abitazione. Munksogard rappresenta tutti i caratteri sociali e architettonici dominanti del Co-housing, grazie alla sua particolare conformazione tipologica (divisione in 5 comunità), nella quali trovano posto una grande varietà di utenti e modelli di

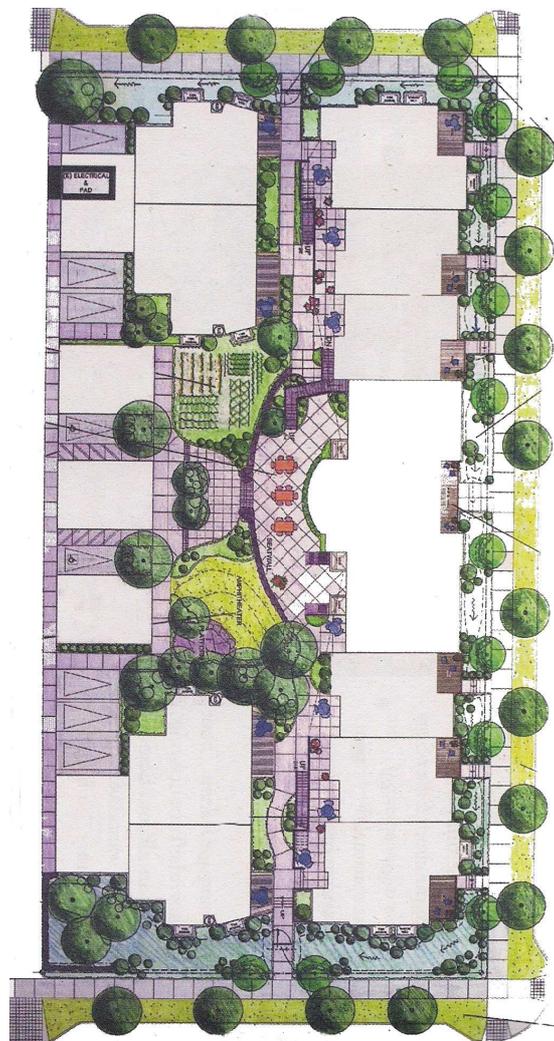


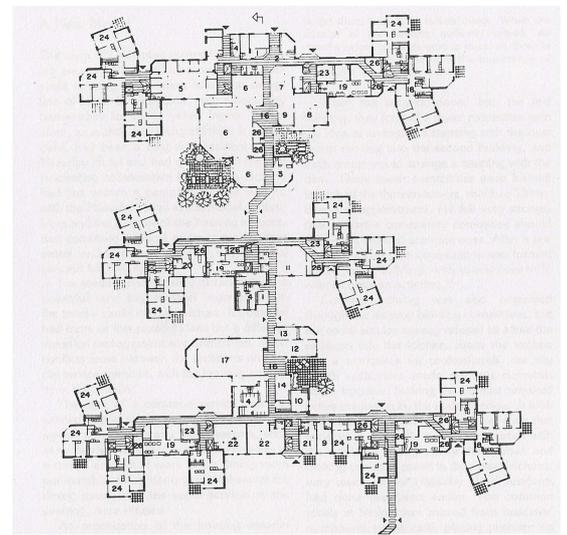
Fig.160-Planimetria generale della comunità di Silver Sage.



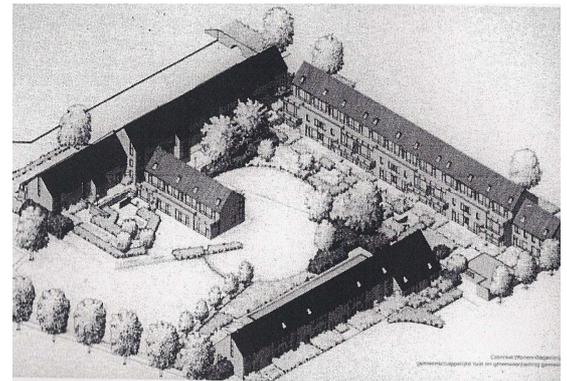
Fig.161-Planimetria generale della comunità di Munksogard.

gestione sociale. La comunità, quindi, è un grande contenitore sociale nel quale sono racchiuse tutte le principali categorie di utenti verso cui il modello Co-housing si propone.

In Egebjerggard (Danimarca), il Co-housing comprende una clinica con appartamenti per anziani e unità residenziali per molti giovani. In Stolplyckan (Svezia), le unità per gli anziani fragili sono mescolate fra le abitazioni delle famiglie della comunità di Co-housing. In Wageningen (Olanda), quattro appartamenti nella casa comune, vengono messe da parte per i giovani provenienti da famiglie in difficoltà. Una comunità proposta in Olanda, ma non ancora realizzata, avrà diverse unità per le famiglie di immigrati per aiutarli ad adattarsi al loro nuovo paese. A Santa Rosa Commons Creek, in California, dieci unità a basso reddito sono offerte alle famiglie in difficoltà, compresi i genitori single e gli immigrati. Questi sono solo alcuni esempi della flessibilità sociale che offre il modello Co-housing.



**Fig.162-**Planimetria generale della comunità di Stolplyckan.



**Fig.163-**assonometria della comunità di Wageningen.

## .Modello di gestione

Il modello di gestione di un Co-housing riguarda il tipo di proprietà della comunità. Esistono per la gestione dei Co-housing modelli pre-stabiliti. Il capitale e il finanziamento per la realizzazione di una comunità sono strettamente connessi al tipo di proprietà e alle questioni non economiche tra cui: i tempi di sviluppo del progetto e la scelta dei membri del gruppo promotore<sup>13</sup>. Una comunità di Co-housing promossa da un'associazione, da liberi cittadini o da un ente pubblico deve stabilire i criteri base delle proprie potenzialità finanziarie e il modello di gestione a cui ispirarsi per rendere economicamente e strategicamente forte la propria comunità. Il gruppo promotore nelle fasi iniziali di formazione e progettazione della comunità deve valutare il tipo di gestione che vuole assumere al suo interno.

I modelli di gestione-proprietà possono essere riassunti nello schema seguente<sup>14</sup>:

- *Individual ownership*: è il modello maggiormente diffuso nelle comunità Co-housing. Ogni nucleo familiare possiede individualmente la propria abitazione e il terreno sul quale si trova.

- *Common-Interest ownership*: è un modello condominiale diffuso in molte comunità. La famiglia è proprietaria dell'abitazione che occupa più una quota divisa tra i residenti per le aree comuni e del sito sul quale è costruito il Co-housing. I residenti si governano attraverso un'associazione di proprietari durante le assemblee "condominiali".

- *Nonprofit ownership*: è un modello senza scopo di lucro, dove i residenti del Co-housing riuniti in un'associazione di vicinato firmano un contratto gestionale con il proprietario della comunità. Il proprietario si impegna a realizzare il progetto mentre i residenti pagano un affitto mensile e sono liberi di gestire la comunità liberamente, dalla manutenzione degli spazi alle attività svolte all'interno e persino alla scelta di nuovi inquilini da insediare.

- *Partnership ownership*: è un modello poco utilizzato, nel quale gli inquilini riuniti in piccoli gruppi formano una partnership. Il Co-housing viene inteso più come

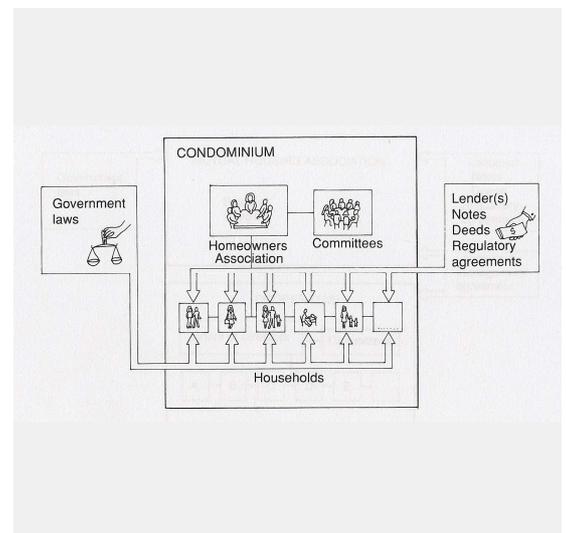


Fig.164-Modello di gestione condominiale.

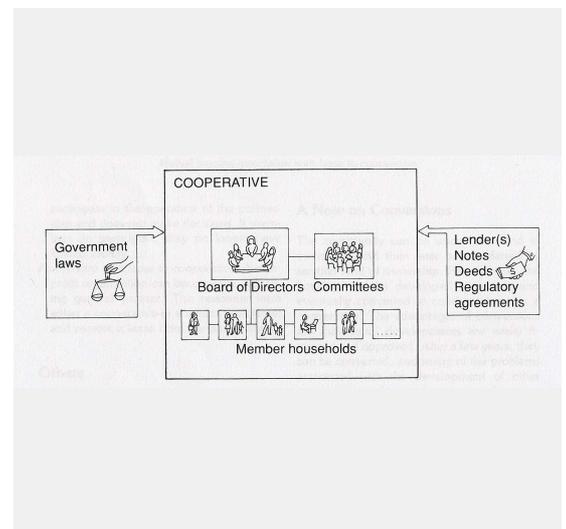


Fig.165-Modello di gestione cooperativo.

Note: <sup>13</sup>D. Fromm, "Collaborative Housing: Cohousing, central living and others new forms of housing with share facilities", Van Nostrand Reinhold, New York, 1991.

<sup>14</sup>D. Fromm, "Collaborative Housing: Cohousing, central living and others new forms of housing with share facilities", Van Nostrand Reinhold, New York, 1991.

società per azioni dove ogni partner ha la propria quota di partecipazione all'interno della comunità

I primi tre modelli sono i più utilizzati nella gestione economica delle comunità Co-housing, poiché riservano una maggiore uguaglianza tra residenti e non presentano strutture gerarchiche di controllo e gestione<sup>15</sup>.

Un modello di proprietà può essere attraente da un punto di vista finanziario, ma può avere limitazioni di tempo o di rifinanziamento che vale la pena considerare. Spesso, infatti, l'ammontare dei finanziamenti che i membri del gruppo promotore hanno a disposizione e le leggi statali possono restringere la scelta della proprietà.

La comunità di Hefra Til Evigheden (Danimarca), è anche un'associazione costituita da un gruppo di persone attive con età compresa tra i 46 e 70 anni, in prevalenza coppie. La comunità rientra quindi nella categoria dei Senior Co-housing di nuova generazione, costituito da persone over 50 completamente autosufficienti. HTE è gestito dai residenti come un condominio dove ogni coppia possiede la propria casa, il giardino privato esterno, annesso all'abitazione e una quota della casa comune e degli spazi esterni collettivi, rifacendosi pienamente al modello "individual ownership".

Al contrario, la comunità CW Haarlem (Olanda) è organizzata secondo il modello di gestione condominiale. Ogni famiglia deve versare ogni mese una quota in denaro per la pulizia e la manutenzione degli spazi comuni. Inoltre la quota versata copre anche le spese per i pasti in comune che si tengono all'interno della comunità. A differenza di molti altri Co-housing olandesi CW Haarlem non ha al suo interno la tipica divisione in cluster olandesi, ma rispecchia per certi versi le modalità di gestione e di organizzazione dei Kollektivhuset svedesi. Tutti i membri fanno parte "dell'associazione residenti" che ogni due mesi si riunisce in sessione plenaria per discutere delle decisioni da prendere e dei problemi interni da risolvere. All'interno della sessione plenaria sono presenti diversi gruppi di lavoro, che organizzano e dirigono tutte le attività svolte all'interno della comunità:

- gruppo editoriale;
- gruppo giardinaggio;
- gruppo sito web;

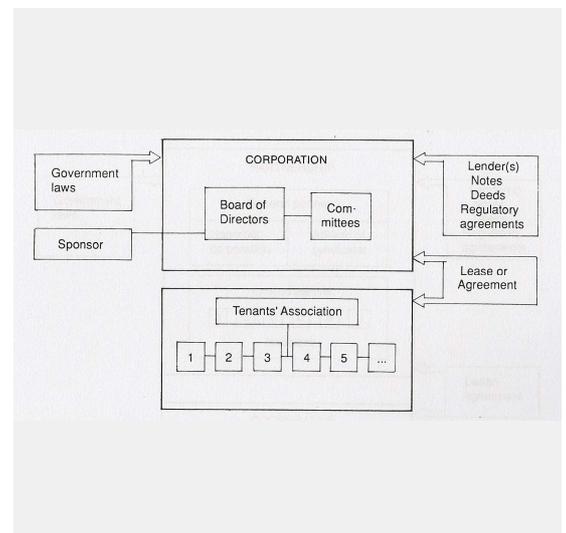


Fig.166-Modello di gestione di corporazione.

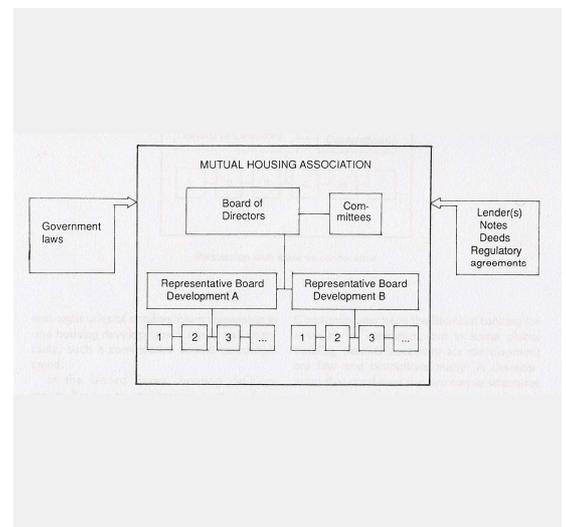


Fig.167-Modello di gestione di associazione mutua di abitazioni.

Note: <sup>15</sup>D. Fromm, "Collaborative Housing: Cohousing, central living and others new forms of housing with share facilities", Van Nostrand Reinhold, New York, 1991.

- gruppo sicurezza e ambiente;
- gruppo di lavoro (lavanderia);
- gruppo di gestione e reclutamento residenti.

In America, invece, sono molti gli esempi di autogestione che spesso non rientrano nelle condizioni sopracitate. Per esempio Manzanita Village, comunità di Co-housing nel centro storico di Prescott, in Arizona, per sostenere e promuovere la propria comunità i membri hanno sviluppato un sistema innovativo e funzionale allo stesso tempo per la gestione intergenerazionale dei residenti, alimentando la creatività, la vicinanza, la collaborazione e la gestione ambientale. La gestione di tutta la comunità è affidata a 7 “commissioni permanenti”, controllate da un “comitato direttivo” composto da un membro di ciascuna delle “commissioni permanenti”. Le 7 commissioni principali sono così divise:

- Common House: gestisce, in collaborazione con altre commissioni, acquisti e forniture di consumo.
- Finanza: prepara il bilancio annuale, sovrintende tutte le transazioni finanziarie, paga le fatture.
- Integrazione: integra i nuovi membri nel quartiere, organizza le squadre per le cene della comunità e i piani di frequenza di eventi informali come serate di cinema, feste e viaggi.
- Manutenzione: esegue riparazioni e manutenzioni.
- Marketing & Records: recluta abitanti con attività di pubblicità, mantiene il sito web e tutti i record di affiliazione.
- Pianificazione e miglioramenti: sovrintende allo sviluppo di tutte le nuove infrastrutture, funge da “Architectural Review Committe”, approva modifiche alle case esistenti e nuove linee guida di progettazione.
- Processo: sovrintende al processo di consenso, facilita le riunioni, le opinioni e raccomanda le procedure di incontro.

In questo modo tutti i residenti sono partecipi alla gestione della propria comunità, anche se il modello risulta essere differente dagli “schemi classici” proposti per le comunità di Co-housing.

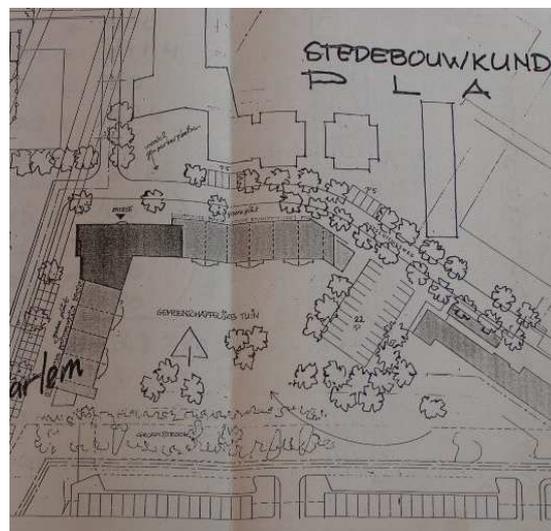


Fig.168-Planimetria generale della comunità di CW Haarlem.



Fig.169-Vista aerea della comunità di Manzanita Village.



Fig.170-Planimetria generale di Manzanita Village.

## . Tipologia di aggregazione

In un Co-housing lo sviluppo collaborativo e il senso della comunità appare molto tempo prima della costruzione vera e propria del progetto. Il senso di comunità per un gruppo appena formatosi comprende un “sentimento di appartenenza al gruppo”, un “contatto diretto” tra le persone per sostenersi a vicenda, una “soddisfazione dei bisogni” sapendo che esso può contribuire a soddisfare le esigenze di ogni membro, una “storia comune” e una “condivisione di esperienze”<sup>16</sup>. Il processo di sviluppo inizia con l’aggregazione di alcuni singoli individui in membri di un gruppo ristretto. I membri del gruppo, riuniti per raggiungere determinati obiettivi attraverso la creazione di una più vasta comunità, si riuniscono periodicamente e insieme cercano di realizzare il proprio sogno comune di Co-housing. Il gruppo promotore solitamente non ha esperienza a sufficienza per portare a termine tutto l’iter di sviluppo per una comunità Co-housing quindi è necessario appoggiarsi a tecnici ed esperti del settore delle costruzioni e del modello Co-housing<sup>17</sup>.

Esistono tre modelli di base che rendono un gruppo solido, coeso e unito:

1- Forma autonoma: i membri del gruppo decidono di comune accordo di assumere loro stessi il governo dello sviluppo della comunità. Il gruppo spinto da interessi e obiettivi comuni cerca il sito, si auto-finanzia e progetta gli edifici senza l’aiuto di consulenti esterni. Solitamente anche la realizzazione avviene grazie agli sforzi personali di ogni singolo componente del gruppo, che attraverso la propria esperienza realizza il progetto o parti di esso. Il gruppo promotore dirige il lavoro e supervisiona tutte le fasi di realizzazione.

2- Forma consultiva: i membri del gruppo assumono uno “sviluppatore” esterno che cura gli interessi dei futuri residenti. Lo sviluppatore cerca e acquista il sito, si preoccupa dei finanziamenti economici, assume un architetto e cerca l’impresa edile per la costruzione della comunità. I membri perdono gran parte del loro potere decisionale ma i costi e i tempi di realizzazione vengono notevolmente abbassati.

3- Forma non-profit: i membri del gruppo negoziano con uno sviluppatore non-profit, per aiutarli a realizzare la comunità. L’organizzazione non-profit possiede la proprietà e gli edifici realizzati. I residenti sono quindi

---

Note: <sup>16</sup>McCamant & Durrett, *“Cohousing: A Contemporary Approach to Housing Ourselves”*, Ten speed, Berkeley, 1994.

<sup>17</sup>La distinzione dei modelli di gestione è presente in appendice al testo di D. Fromm, *“Collaborative Housing: Cohousing, central living and others new forms of housing with share facilities”*, Van Nostrand Reinhold, New York, 1991.

disposti a pagare l'affitto per le proprie abitazioni e per gli spazi comuni. In questo modo per i residenti non esistono costi prima della realizzazione degli edifici e i tempi di costruzione sono contenuti dall'impresa non-profit. Il gruppo e le decisioni prese da esso sono marginali rispetto allo sviluppo della comunità.

In Danimarca, per esempio, i gruppi promotori nascono spontaneamente e autonomamente, gestendosi e aggregandosi privatamente. Questo risulta un metodo di aggregazione ideale perché è il gruppo promotore ad avere il pieno controllo decisionale. Per esempio in Skraplanet, uno dei primi Co-housing danesi della storia, il gruppo promotore formatosi e gestitosi privatamente ha preferito chiedere un consulto al massimo esponente del settore, il quale, in quel periodo, stava proprio applicando concretamente le sue teorie nella realizzazione di diversi interventi architettonici per la formazione di queste "nuove comunità". Egli cerca di creare una comunità "perfetta", sia dal punto di vista dello stile di vita sia dal punto di vista della ricerca architettonica e degli spazi comuni, applicando i principi fondatori del Co-housing da lui stesso idealizzati. Affidandosi ad uno sviluppatore esterno di tale calibro il gruppo promotore di famiglie si convinse che la strada dell'auto-realizzazione era impraticabile e sfruttando le conoscenze e le esperienze dell'architetto riuscì a contenere costi e tempi di realizzazione. Invece il gruppo di avvio per la comunità di Drejebanken emerse da un seminario sulle alternative residenziali per le persone che volessero riconsiderare la propria "situazione abitativa". I partecipanti del seminario formarono un'organizzazione chiamata "Alternative Tipe Housing", il cui scopo era quello di riunire persone che volessero sviluppare "comunità locali di vicinato" (Co-housing). Gli otto fondatori del gruppo pubblicizzarono la loro proposta in molte città e ben presto si unirono altre 25 persone (7 single e 9 coppie). Già qualche mese dopo la formazione del gruppo trovarono un sito di proprietà della contea, abbastanza grande da contenere 20 unità abitative. La fase di progettazione e successivamente quella di costruzione durarono 3 anni, fino al 1978, quando i primi residenti cominciarono a trasferirsi all'interno delle nuove abitazioni. Attraverso l'auto-gestione, l'auto-costruzione e una grande campagna

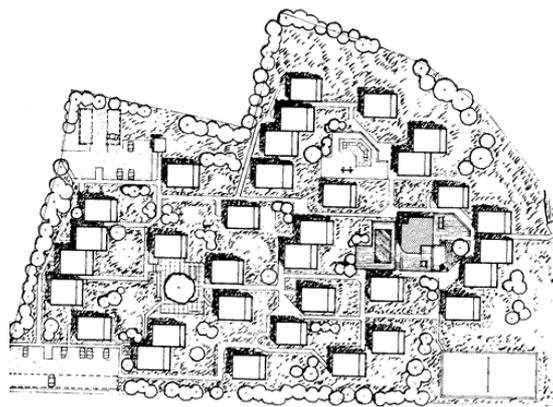


Fig.171-Planimetria generale della comunità di Skraplanet.

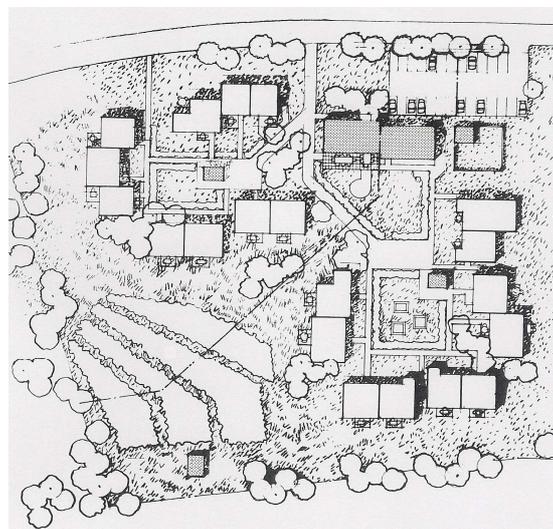


Fig.172-Planimetria generale della comunità di Drejebanken.



Fig.173-Vista aerea della comunità di Drejebanken.

pubblicitaria, il gruppo riuscì a realizzare il proprio sogno di comunità, segno che anche la volontà dei singoli residenti privati può portare alla creazione di un Co-housing. La forma privata utilizzata in Emita Cohousing (Australia) è interessante poiché l'obiettivo iniziale e la sua possibile realizzazione, che ha portato alla formazione del gruppo, ha superato le difficoltà finanziarie e di progettazione. Segno che i "gruppi privati" sono i principali realizzatori di Co-housing, un modello cioè che parte dal basso. Infatti, la comunità è l'esempio di come un gruppo promotore con un obiettivo primario può realizzare la propria comunità di Co-housing. Nel gennaio del 2000 un gruppo di genitori si riunì nell'associazione "Housing Inc." con l'obiettivo primario di costruire una comunità che potesse essere situata vicino alla Rudolf Teiner School. La comunità doveva essere in grado di "vivere" accanto alla scuola in modo che i figli potessero raggiungerla facilmente a piedi e partecipare ad eventi culturali ed educativi presso la città di Tarremah. Da allora il gruppo ha avuto incontri regolari ogni 15 giorni. Si trattava di incontri formali e informali nei quali condividere idee, rafforzare il gruppo e socializzare. Nella primavera del 2001 il gruppo ha assunto un avvocato per scrivere una presentazione per l'acquisto definitivo di 8 ettari di terreno adiacente alla scuola della città. La presentazione fu sostenuta anche dal Dipartimento di salute e servizi umani australiano e fu definitivamente presentata nel dicembre del 2001.

Negli Stati Uniti, invece, la maggior parte dei gruppi promotori viene supportata e aiutata nelle decisioni da "sviluppatori" esterni, che velocizzano notevolmente il processo.

In Olanda e in Svezia i gruppi si appoggiano a aziende non-profit per la realizzazione del progetto e il suo ruolo decisionale è in parte depotenziato<sup>18</sup>.

Solitamente i gruppi promotori sono composti da famiglie che cercano di realizzare ambienti più sicuri e confortevoli dove crescere i propri figli. Non mancano, però, esempi in cui i componenti dei gruppi promotori sono formati da associazioni di residenti, persone anziane (over 50), amministrazioni pubbliche locali, architetti-sviluppatori e gruppi eterogenei di utenti (coppie e single con o senza figli).

Il gruppo promotore di Egebakken (Danimarca), formato da 5 famiglie di età over 50 anni, grazie all'aiuto



Fig.174-Planimetria generale della comunità di Emita Co-housing.

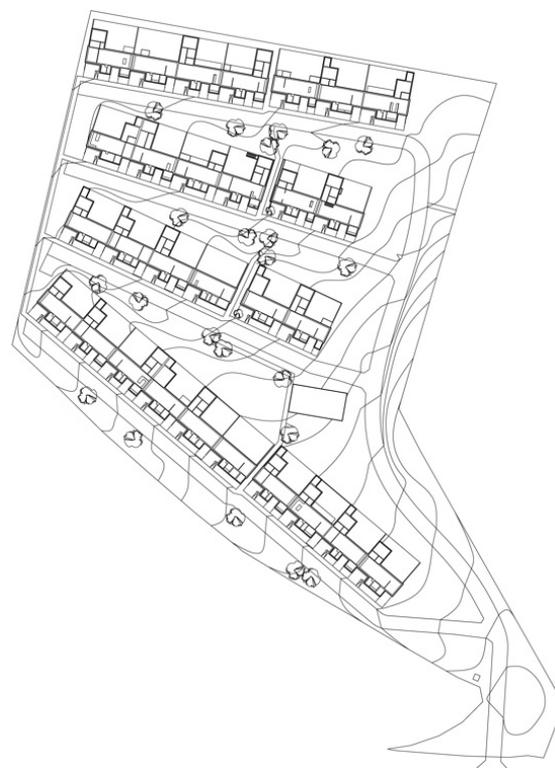
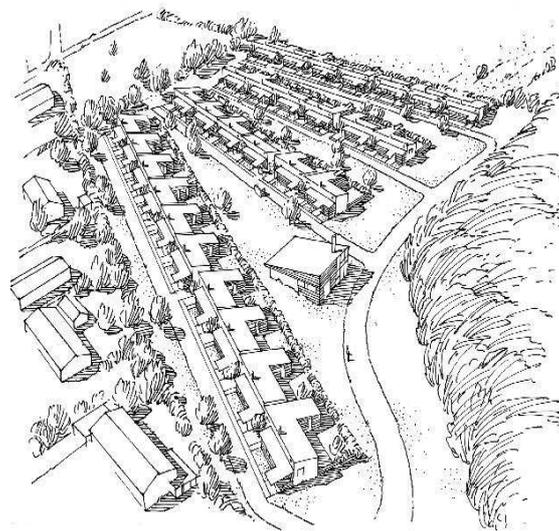


Fig.175-Planimetria generale della comunità di Egebakken.

Note: <sup>18</sup>Graham Meltzer, "Sustainable Community. Learning from the cohousing model", Trafford, 2005.

dell'architetto Michael Stone Johnsen, autore del progetto, nel 2000, durante la revisione del piano regolatore della città, scelse il sito appropriato per la realizzazione della propria comunità. Nel 2001 i membri del gruppo si riunirono in un'associazione senza scopo di lucro, pubblicizzando la propria idea di senior Co-housing al resto della cittadinanza. Nell'autunno del 2002 il gruppo, allargatosi ad altri partecipanti, completò il progetto di massima della comunità e nell'estate del 2003 la maggior parte delle 29 unità era già stata venduta e la realizzazione poteva avere inizio. La particolarità di questa comunità è costituita dai componenti del gruppo promotore: un insieme di persone over 50 che cerca e trova nel modello Co-housing una soluzione abitativa adeguata alle proprie esigenze.



**Fig.176**-Assonometria della comunità di Egebakken.

### 3- Caratteri collettivi

#### . Servizi integrati

La Common house è lo spazio di incontro della comunità, il cuore e il focus del Co-housing, dove si svolgono tutte le attività collettive. All'interno di essa trovano posto una serie di spazi comuni, ben attrezzati per svolgere attività collettive quali mangiare, preparare pasti e socializzare.

#### -Posizione

La posizione della casa comune è uno dei principali determinanti del suo successo. Una posizione centrale, lungo sentieri pedonali, ben accessibile incoraggia l'uso degli spazi al suo interno. Le sale comuni e l'accesso diretto verso lo spazio aperto comune esterno è molto efficiente per la socializzazione e per la fruibilità delle aree collettive. Gli spazi comuni presenti nella Common house o altri ambienti collocati in prossimità della casa comune (luoghi di passaggio) incoraggiano i residenti a utilizzare le strutture collettive. Grandi aperture e parti vetrate su settori di attività all'interno della casa comune, come la cucina, possono anche fungere da magneti "attirando" i residenti e funzionano al meglio quando hanno una certa trasparenza e in grado di sostenere un flusso di persone sia all'interno che al di fuori dello spazio<sup>19</sup>. I residenti hanno la scelta di passare a fianco e di vedere in essa senza impegnarsi a rimanere.

Un collegamento visivo dalle abitazioni private alla casa comune, è importante poiché rende più sicuro, come un sorvegliante, il controllo di tutte le costruzioni da diversi punti all'interno del sito. Questo è più difficile da realizzare per gli spazi comuni nei progetti Co-housing a più piani e per il "retrofit Co-housing".

In Trudslund la casa comune offre la possibilità di partecipare ogni giorno alle attività comuni. I principali spazi comuni della Common house sono: sala pranzo, cucina comune, sala da ballo (anche pattinaggio su rotelle), sala giochi per bambini (dove si trova uno spazio per la lotta con i cuscini), "camere tranquille" dove è possibile disegnare, leggere e giocare, sala TV che ospita anche un bar, un soggiorno con camino dove ci sono anche tavoli da biliardo e biliardino, centro giovanile dove i giovani possono riunirsi in piccoli gruppi, lavanderia comune e deposito per biciclette. Sono presenti, anche, spazi comuni aperti come il bosco dove si trova un parco giochi, un'area falò e una sandbox. La partico-

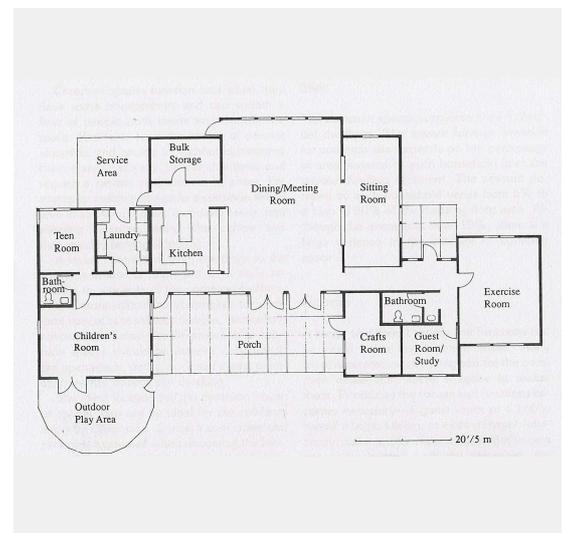


Fig.177-Planimetria del piano terra della Common house di Muir Commons.

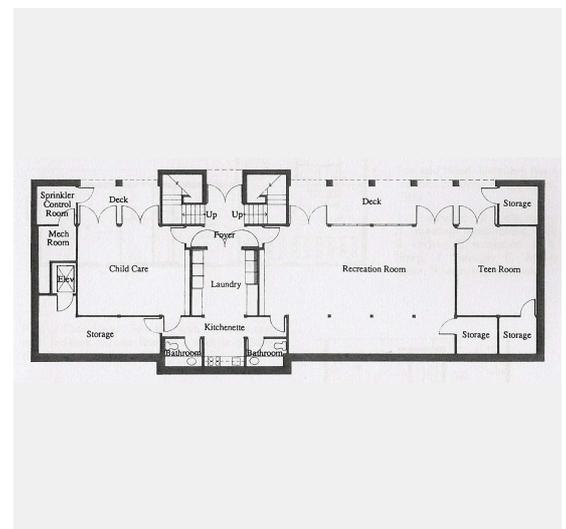


Fig.178-Planimetria del piano terra della comunità di Winslow.

Note: <sup>19</sup>D. Fromm, "Collaborative Housing: Cohousing, central living and others new forms of housing with share facilities", Van Nostrand Reinhold, New York, 1991.

larità di questa comunità è la varietà degli spazi comuni, raggiunta grazie ad una perfetta organizzazione e razionalizzazione degli spazi interni attorno ad un corridoio perimetrale, che percorre due lati della Common house e sul quale si affacciano tutti gli spazi comuni. La distribuzione interna permette una elevata fruibilità di tutti gli spazi interni e rende la costruzione altamente accessibile a tutti i residenti.

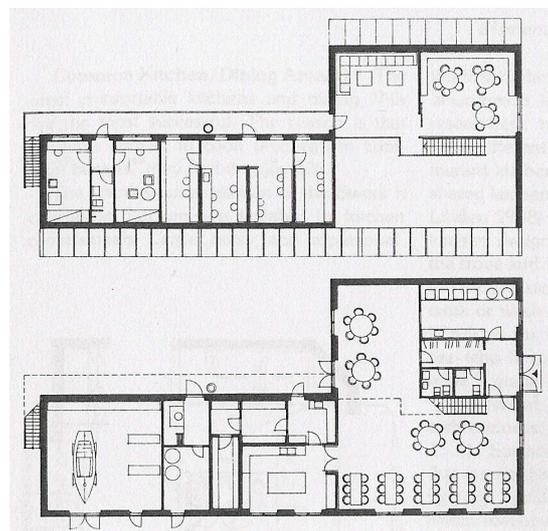
#### -Dimensioni

Gli spazi comuni devono integrare le abitazioni individuali. La metratura disponibile per l'uso comune dipende dalla percentuale di superficie di dotazione presente nell'abitazione privata. La percentuale varia dal 6% ad un massimo del 50% della superficie<sup>20</sup>. Il valore di riferimento che si ripete in molti Co-housing è vicino al 10%.

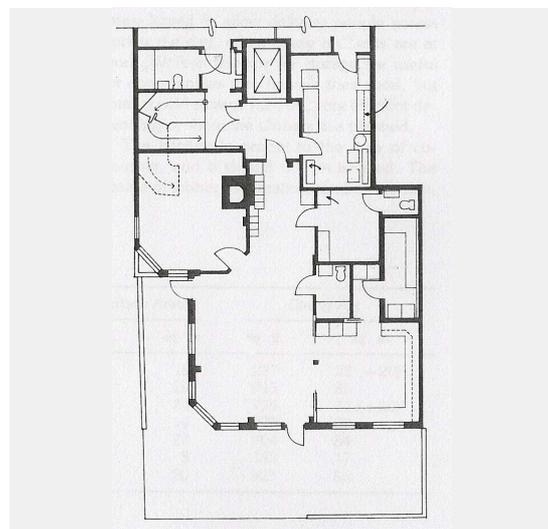
#### - Spazi comuni

Una vasta gamma di stanze e funzioni diverse possono essere progettati all'interno della casa comune. Dare la priorità a certe funzioni piuttosto che ad altre può garantire la perfetta armonia di tutti gli spazi e un maggiore utilizzo da parte dei residenti. Inoltre deve esistere una gerarchizzazione di tutti gli spazi, che devono risultare funzionali tra loro, per esempio: la cucina e la sala pranzo devono essere collegati, i servizi igienici devono essere situati nei pressi della sala giochi per bambini, la stanza della musica dovrebbe essere più isolato, e la sala riunioni deve essere posizionata pensando al suo utilizzo pubblico (anche esterno alla comunità)<sup>21</sup>.

Saettedammen (Danimarca) è stato considerato da molti un progetto pilota per altre comunità anche per la disposizione interna della Common house. La casa comune è inserita lungo la cortina delle case a schiera residenziali ed è visibile da ogni alloggio privato. Entrando nella comunità dal lato est, dove si trova il parcheggio, la Common house è ben visibile e collocata al centro del sito svolge un'azione di centralizzazione di tutti i servizi collettivi. Oltre alla particolare disposizione all'interno del sito, che la rende il luogo principale di tutta la comunità, al suo interno troviamo i servizi di base tipici di un Co-housing: sala pranzo, cucina, sala giochi per bambini e per adulti, sala tv e lavanderia. Esistono due ingressi principali, uno sul lato nord e uno sul lato sud. Il primo immette in un corridoio sul quale si affacciano tutte le sale comuni, giungendo al grande salone della sala pranzo, mentre il secondo immette diret-



**Fig.179**-Planimetria del piano terra della comunità di Sol og vind.



**Fig.180**-Planimetria del piano terra della comunità di Cat's head.

*Note:* <sup>20</sup>D. Fromm, "Collaborative Housing: Cohousing, central living and others new forms of housing with share facilities", Van Nostrand Reinhold, New York, 1991.

<sup>21</sup>D. Fromm, "Collaborative Housing: Cohousing, central living and others new forms of housing with share facilities", Van Nostrand Reinhold, New York, 1991.

tamente nel grande spazio comune dove vengono consumati i pasti. Le particolarità della Common house di Saettedammen sono il collegamento diretto tra sala pranzo e cucina (requisito fondamentale per una comunità), la presenza di una sala giochi per bambini che si affaccia direttamente sul grande salone centrale per un miglior controllo delle attività ludiche dei figli e la zonizzazione e gerarchizzazione degli spazi interni. Infatti, si nota una netta divisione degli spazi all'interno della Common house: sul lato nord sono collocati tutti gli ambienti di servizio (lavanderia, sauna, ripostiglio, ecc.), mentre sul lato sud sono disposti gli ambienti più cari alla vita della comunità (sala giochi, cucina, sala pranzo) con accesso diretto al giardino esterno.

#### - Cucina comune e sala da pranzo

Il rapporto che si crea tra sala pranzo e cucina è considerato un aspetto vincente del Co-housing. Il motivo è che i residenti possono scegliere di cucinare (e mangiare) in comune, divertendosi e socializzando tra loro, cosa che molti cohousers ritengono divertente. I due ambienti devono essere direttamente collegati e ben attrezzati per svolgere regolarmente tutte le attività al loro interno.

Per esempio, la cucina in acciaio inox del cohousing Stacken svedese è stata installata da professionisti della cucina. Questa attrezzatura ha ispirato una riconsiderazione del disegno della cucina comune per altre comunità. Tre ricercatori svedesi (Lauters, Ljungberg, e Linden 1988), rendendosi conto che le cucine comuni hanno requisiti di progettazione diversi dalle altre, hanno iniziato una ricerca per una forma ideale di cucina comune<sup>22</sup>. I risultati possono essere visti nel progetto della cucina di Rainbow, in Svezia, dove si trova una stufa nel centro della stanza, invece che sui lati. La disposizione per mette ai residenti di cucinare e lavare uno di fronte all'altro. Le finestre disposte su tre lati permettono ai passanti di vedere chi è in cucina e può vedere cosa sta succedendo. Cucine di successo devono coniugare l'efficienza con l'intimità, la loro dimensione è riportata nella tabella a fianco. La dispensa e altri spazi di stoccaggio degli alimenti devono essere accessibili e consentire la consegna o l'accesso delle persone durante il giorno, quando molti residenti sono al lavoro.

La cucina è l'idea centrale di un Co-housing e non dove essere isolata. Il "dramma" di preparare la cena può es-

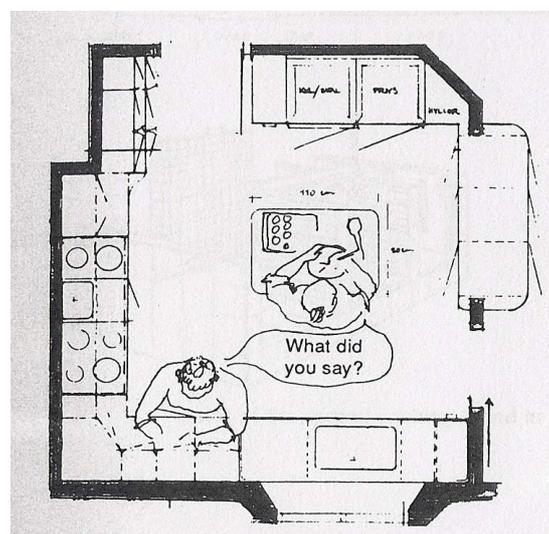


Fig.181-Schema della cucina attrezzata di Rainbow.

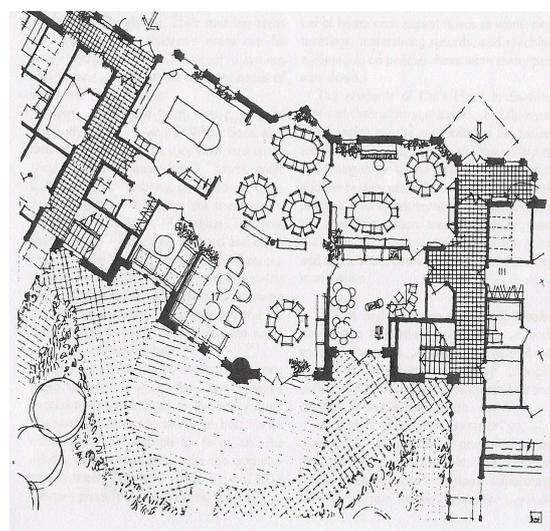


Fig.182-Planimetria generale della cucina e della sala da pranzo comune di Rainbow.

Note: <sup>22</sup>D. Fromm, "Collaborative Housing: Cohousing, central living and others new forms of housing with share facilities", Van Nostrand Reinhold, New York, 1991.

sere divertente e invitante per i residenti. La posizione della cucina dipende anche dalla facilità di consegna di generi alimentari e di ritiro dei rifiuti (un orto di erbe e verdure, un deposito per il riciclaggio e il compostaggio).

Una delle difficoltà di pranzare insieme è data anche dalla presenza di bambini. Molte comunità hanno una sala giochi nei pressi della sala da pranzo comune. In Rainbow per esempio la posizione centrale della sala da pranzo e la vicinanza del locale di gioco incoraggia i bambini a correre per la zona pranzo in un ampio cerchio e viceversa<sup>23</sup>.

Le cucine dei cluster (più piccole), con sala da pranzo per cinque o dieci famiglie, hanno esattamente gli stessi problemi di un'unica "cucina comune". Se ci sono bambini, le cucine cluster raramente dispongono di spazio sufficiente per includere una buona area giochi per i più piccoli. Essi tendono ad essere di piccole dimensioni, come in Wageningen, e funzionano meglio in combinazione con la zona pranzo, come in Purmerend. Completato nel 1985, ospita al suo interno 71 unità abitative divise in 10 gruppi, secondo il modello olandese dell'aggregazione in cluster. Ogni cluster è dotato di una cucina comune e serve con una scala interna 7 appartamenti. Questi spazi comuni sono legati insieme, dando l'apparenza di un edificio omogeneo, con case a schiera di grandi dimensioni. Un corridoio interno, come una strada pedonale, attraversa il piano terra da un capo all'altro della costruzione, collegando tutti i cluster e gli spazi comuni. L'edificio forma una grande corte con un giardino centrale comune, aperta ad una estremità sul lato sud-ovest verso il quartiere circostante. Oltre ai cluster è presente anche una casa comune collocata nell'estremità aperta, alla fine della costruzione, più vicina al quartiere circostante. All'interno si trovano un pub, un cucina, sale riunioni, un centro diurno, una lavanderia e spazi per uffici. L'architetto Jan Verhoeven ha utilizzato dettagli e colori per sottolineare le differenze tra i livelli dei cluster, in modo da enfatizzare questa suddivisione interna. La collocazione strategica della Common house è interessante perché permette l'utilizzo degli spazi interni sia da parte dei residenti della comunità sia da parte delle persone del quartiere vicino, dando la possibilità a tutti di usufruire dei servizi integrati, che in questo esempio non riguardano solo ed

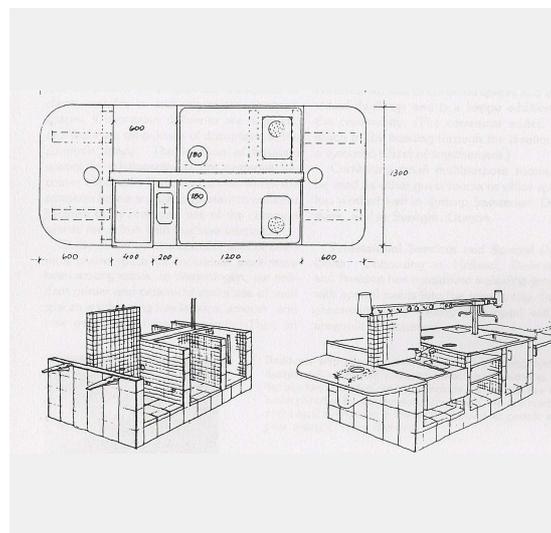


Fig.183-Assonometria della cucina (Rainbow).

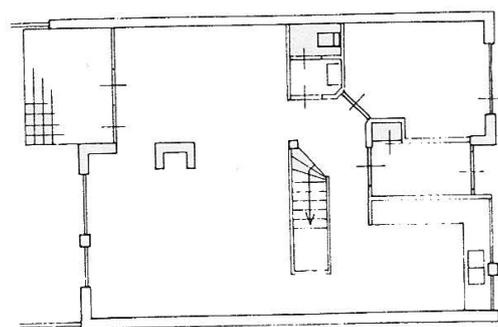
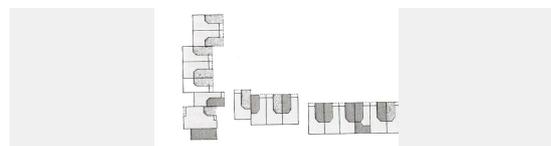


Fig.184-Schema e pianta degli spazi comuni della comunità di Purmerend.

Note: <sup>23</sup>D. Fromm, "Collaborative Housing: Cohousing, central living and others new forms of housing with share facilities", Van Nostrand Reinhold, New York, 1991.

esclusivamente i cohousers.

Inoltre nei Co-housing, le sale da pranzo hanno bisogno di una zona accessibile dall'esterno per mangiare all'aperto. Lo spazio esterno può essere piccolo e privato o di grandi dimensioni e pubblico, a seconda della localizzazione dello spazio comune. La sala da pranzo è spesso trasformata in una sala polivalente per mangiare, meeting, discussioni, danze, conferenze e feste<sup>24</sup>.

- *Meeting Zone.*

In un Co-housing esistono anche sale particolari, che devono rispondere alle esigenze di particolari categorie di utenti in base all'età: bambini piccoli (2-6 anni), bambini più grandi (7-12 anni), adolescenti (13-19 anni), adulti, e anziani (over 60 anni). Le aree per bambini possono essere in gran parte all'aperto, con una sala giochi interna che tenga conto delle diverse esigenze dei bambini. Le "Camere Teen" sono molto popolari in Olanda, Danimarca e Svezia. Vista come una "tana" o un'area di ritrovo, funzionano meglio quando sono lontano dal passaggio costante dei residenti. Gli adolescenti utilizzano queste stanze per ascoltare musica e per il proprio divertimento. Quelli di maggior successo sono stati progettati dagli stessi ragazzi residenti nella comunità<sup>25</sup>.

- *Sala giochi per bambini.*

La stanza dei giochi serve un certo numero di funzioni. Nel corso della mattinata e del pomeriggio, può essere utilizzato per la cura dei figli. Durante e dopo la cena, i bambini possono giocare mentre i loro genitori preparano da mangiare e parlare tra loro. Per la custodia dei bambini, la stanza dovrebbe essere situata vicino ad un bagno e vicino alla cucina. Una stanza più formale per la cura dei bambini può essere una grande potenzialità per la comunità. Infatti, molti Co-housing hanno al proprio interno un asilo aperto sia alla propria comunità che al resto della cittadinanza, offrendo un servizio collettivo a tutti.

I residenti di Cat's Head in Svezia affittano i propri spazi comuni per la custodia dei bambini. I vantaggi sono: la disponibilità della struttura di ospitare i bambini della città, la capacità di soddisfare anche i vicini e il denaro versato può essere utilizzato per la manutenzione dei servizi comuni. Gli svantaggi sono che alcune delle aree nelle vicinanze dell'asilo comune non possono essere utilizzate durante le ore di assistenza ai bambini a causa del rumore e che le persone esterne alla comunità pos-

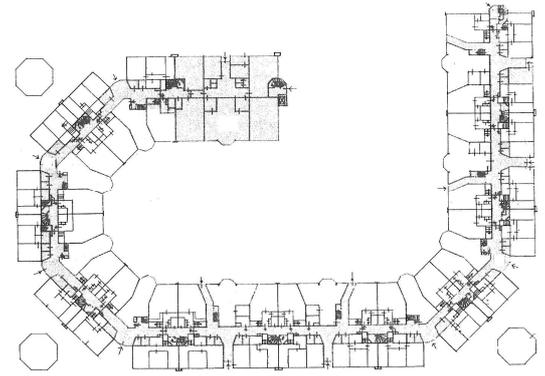


Fig.185-Planimetria generale della comunità di Purmerend.

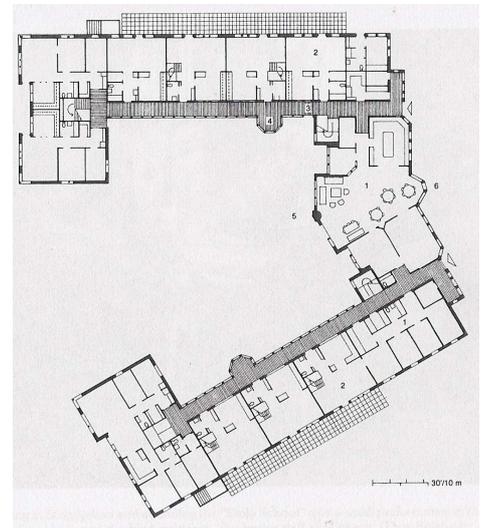


Fig.186-Planimetria generale di Wageningen.

Note: <sup>24</sup>D. Fromm, "Collaborative Housing: Cohousing, central living and others new forms of housing with share facilities", Van Nostrand Reinhold, New York, 1991.

<sup>25</sup>McCament & Durrett, "Cohousing: A Contemporary Approach to Housing Ourselves", Ten speed, Berkeley, 1994.

sono entrare e uscire dalla Common house<sup>26</sup>.

#### - Uffici ed esercizi per gli individui.

La progettazione di uffici e ambienti di lavoro a domicilio nella casa comune è una naturale estensione dello spazio libero di condivisione. In Europa, le comunità di Co-housing condividono computer e fotocopiatrici, oltre che spazi per il lavoro da casa. In diverse comunità americane, la casa comune viene utilizzata dalle imprese private (per meeting e incontri). La combinazione di lavoro e spazi per il tempo libero in una zona porta con sé qualche inconveniente, quando i soci di affari o i clienti vagano dentro e fuori degli spazi comuni<sup>27</sup>.

#### - Lavanderia

Mentre il Co-housing europeo ha posto come obiettivo la progettazione di una lavanderia comune, non tutte le comunità americane hanno scelto questa opzione a causa delle preoccupazioni per una possibile rivendita. Servizi di lavanderia in comune con il minor numero due lavatrici per oltre 25 famiglie (Saettedammen) funzionano molto bene. La lavanderia è progettata con molti degli stessi requisiti di qualsiasi altro ambiente, posto per le lavatrici, spazio per piegare i vestiti, per asciugarli e scaffali. Inoltre, la lavanderia può essere dotata di ampie finestre per permettere ai residenti di vedere gli altri negli spazi comuni<sup>28</sup>.

#### - Magazzini

Gli spazi comuni richiedono una notevole quantità di spazio di archiviazione. La sala da pranzo è spesso utilizzata come sala riunioni o spazio per feste, è necessaria quindi la conservazione di tavoli e sedie. La cucina richiede la conservazione degli alimenti. Sale giochi con accesso esterno può richiedere lo stoccaggio per i tricicli, i carri, e piscine di plastica. Le esigenze di ripostigli e magazzini possono servire spazi tra cui un piccolo ufficio per la contabilità e le chiavi, attrezzature per la pulizia quali aspiratori, forniture, detersivi per bucato, una zona per abiti usati, una zona di riciclaggio, e così via. I ripostigli possono anche contenere un piccolo negozio con oggetti comuni acquistati all'ingrosso o per il deposito di biciclette, carrozzine e abbigliamento invernale<sup>29</sup>.

In molti Co-housing sono presenti anche spazi commerciali rivolti al pubblico esterno alla comunità. Infatti in alcuni complessi, all'interno della Common house trovano posto servizi rivolti alla cittadinanza e soprattutto

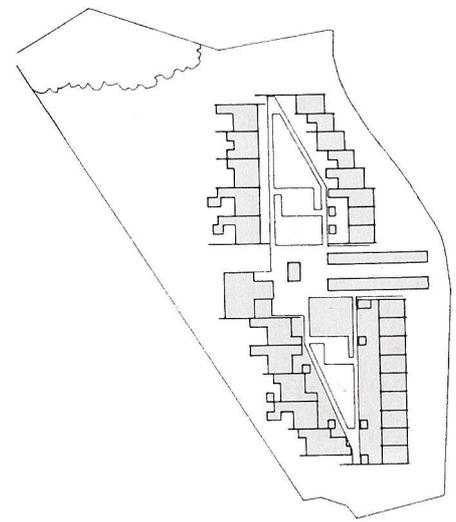


Fig.187-Schema della comunità di Saettedammen.

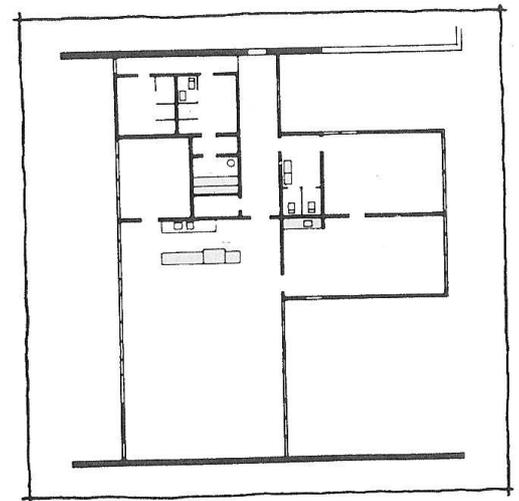


Fig.188-Planimetria della Common House di Saettedammen.

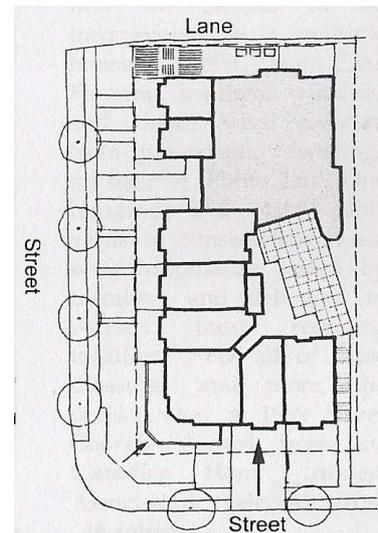
Note: <sup>26</sup>McCamant & Durrett, "Cohousing: A Contemporary Approach to Housing Ourselves", Ten speed, Berkley, 1994.

<sup>27</sup>McCamant & Durrett, "Cohousing: A Contemporary Approach to Housing Ourselves", Ten speed, Berkley, 1994..

<sup>28</sup>McCamant & Durrett, "Cohousing: A Contemporary Approach to Housing Ourselves", Ten speed, Berkley, 1994.

<sup>29</sup>McCamant & Durrett, "Cohousing: A Contemporary Approach to Housing Ourselves", Ten speed, Berkley, 1994.

nel nord America ci sono esempi di veri e propri piccoli centri commerciali dove i cohousers possono vendere liberamente i propri prodotti di artigianato realizzati durante le attività collettive. L'esempio di questo connubio si ritrova in Swan's Market ma anche in molti altri casi come Quayside Village. La comunità si presenta come un unico edificio multipiano anche se in realtà la parte degli alloggi privati forma un blocco a sé stante rispetto alla Common house, dove sono collocati i principali spazi comuni. La comunità è un esempio di come all'interno di spazi comuni, per certi versi propri dei residenti, possa trovar una collocazione precisa, rivolta a tutto il vicinato un piccolo negozio. Il negozio, fondamentale per il sostegno economico della comunità, è uno strumento prezioso per la vendita di opere di artigianato eseguite dai residenti del Co-housing stesso. Aperto durante le ore lavorative offre generi di vario tipo a tutto il vicinato, proponendo un'alternativa alle attività commerciali del luogo. Il mix tra spazio collettivo e spazio pubblico assume, in questo esempio, un'apertura verso l'esterno da parte della comunità, in modo da diventare punto di riferimento per l'intero quartiere. Pur rimanendo staccata dall'attività commerciale, la Common house diventa uno spazio di aggregazione e fruizione per tutti gli abitanti del quartiere, grazie al proprio punto vendita e ai servizi presenti in essa.



**Fig.189**-Planimetria generale della comunità di Quayside Village.



**Fig.190**-Immagine dell'ingresso alla zona commerciale di Quayside Village.

## 4- Caratteri individuali

. Tipologia delle residenze e degli alloggi privati

Il progetto del sito e la casa comune sono chiaramente nel dominio del gruppo, ma l'alloggio residenziale è visto come parte della sfera privata dell'individuo. Molte attività possono essere ospitate nelle aree comuni, dalla cucina alla sala pranzo. La quantità di metri quadrati per gli alloggi privati deve essere accuratamente progettata dare una sensazione di spaziosità e per funzionare in armonia con gli ambienti della Common house<sup>30</sup>.

### - Standardizzazione e flessibilità

La progettazione partecipata di abitazioni non significa che ciascuna unità sarà unica. La tentazione di personalizzare le abitazioni porta con sé costi spesso troppo elevati per permettere di individuare tutte le abitazioni<sup>31</sup>. Per esempio, il gruppo Winslow ha iniziato la progettazione degli alloggi con abitazioni su misura, la stima dei costi però risultava essere troppo elevata. Hanno, quindi, considerato un "kit" di abitazioni standardizzate, dove le famiglie possono aggiungere stanze da letto extra e ottenere molteplici combinazioni di appartamenti. Il team di designer ha trovato un modo per tenere bassi i costi di costruzione, progettando un nucleo di base con cucina-sala da pranzo, soggiorno, bagno e scale che portano alle camere da letto, a cui si possono aggiungere spazi a seconda delle necessità degli utenti. La maggior parte degli architetti europei di Co-housing progetta disegni con planimetrie flessibili delle unità residenziali private all'interno del piano. L'abitazione diventa più piccola e viene "spremuta", riconsiderando gli spazi del piano terra<sup>32</sup>.

La pianta tradizionale per un alloggio tipo comprende cucina, sala da pranzo, camera da letto e bagno. Quando aree di ripostiglio-magazzino, sala hobby, studio e garage sono "tolti" dall'alloggio, vi è una sostanziale diminuzione della superficie necessaria per l'abitazione. Le planimetrie degli alloggi coniugano cucina, zona pranzo e soggiorno in una camera più grande. Molte delle abitazioni cohousing danesi hanno un "piano aperto" per sfruttare la luce disponibile, per allargare gli spazi e per creare maggior spazialità interna.

Esistono anche variazioni sul "piano aperto", i quali prevedono muri e pareti mobili progettati come chiusura dell' open-space, per divide il soggiorno dalla cucina e

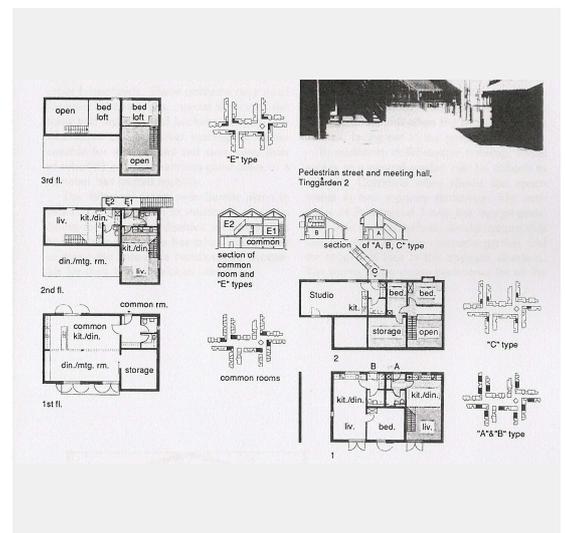


Fig.191-Piante delle tipologie di alloggi per Tinggarden 2.

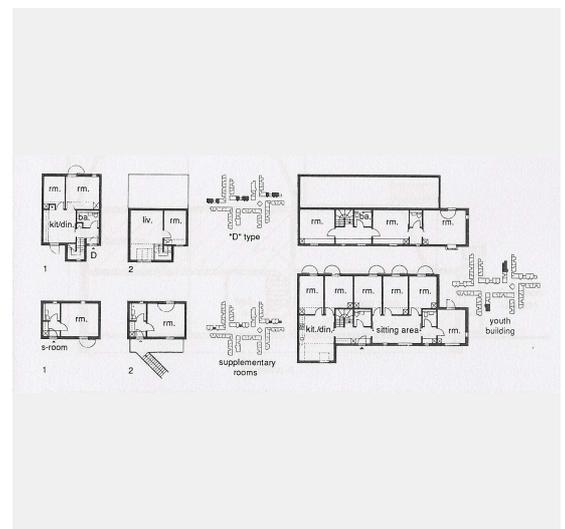


Fig.192-Piante delle tipologie di alloggi per Tinggarden 2.

Note: <sup>30</sup>McCamant & Durrett, "Cohousing: A Contemporary Approach to Housing Ourselves", Ten speed, Berkeley, 1994.

<sup>31</sup>D. Fromm, "Collaborative Housing: Cohousing, central living and others new forms of housing with share facilities", Van Nostrand Reinhold, New York, 1991.

<sup>32</sup>McCamant & Durrett, "Cohousing: A Contemporary Approach to Housing Ourselves", Ten speed, Berkeley, 1994.

dagli altri spazi interni. Un esempio di successo è Saettedamen, dove la costruzione combinata di ampi spazi, permette ai residenti di suddividere la propria dimora in diversi modi. In Tinggarden (Danimarca) la varietà delle unità è stata raggiunta attraverso un piano terra con camere da letto molto flessibili che possono essere “inglobate” in un alloggio o nell’altro a seconda delle esigenze dei residenti. In Wageningen, in Olanda, il problema di diversa unità è stato risolto in diversi modi. I residenti possono aggiungere o rimuovere alcune pareti all'interno di alcuni degli appartamenti in modo che lo stesso sia in grado di ospitare un open-space con cucina-sala pranzo o di un piano meno aperto.

Un altro tipo di flessibilità è di avere una grande varietà di unità con dimensioni e planimetrie che danno ai residenti la possibilità di muoversi all'interno della comunità attraverso le fasi della vita. Per esempio la nascita di un nuovo bambino può far spostare di alloggio i genitori che prendono in considerazione soluzioni di alloggio con dimensioni maggiori, mentre una persona divorziata può muoversi ad una unità più piccola e modesta.

In Windsong Cohousing (Canada) sono stati progettati alloggi standardizzati, per la particolare conformazione dell’edificio che presenta una tipologia “street” con la strada pedonale chiusa e completamente vetrata a forma di “L”. Gli alloggi privati si dividono in 4 tipologie (A-B-C-D) e risultano altamente standardizzati e flessibili. Il modulo di base è la tipologia A (65 mq) sul quale si basano tutti gli alloggi privati. L’accento posto dai residenti sulla flessibilità degli alloggi interni ha permesso l’inserimento di altre tipologie (B-C-D), combinando e aggiungendo spazi interni tra cui camere e soggiorno. Le superfici risultano così combinate tra loro fino ad arrivare ad un massimo di 120 mq. Si è trattato comunque di una flessibilità avvenuta in fase di progetto e in fase di vendita, con l’aggiunta o meno di ulteriori spazi interni che permettono l’aumento di metrature per gli alloggi, a seconda delle esigenze personali dei residenti. Parlando di standardizzazione degli alloggi non si può tralasciare l’esempio della comunità di Tornevangsgarden (Danimarca). La comunità, un tempo sede di una fattoria dista solo cinque isolati dal centro della piccola città di Birkerod e al suo interno erano già presenti alcune costruzioni, un agriturismo con tetto in paglia (ora sede della casa comune), stalle e alcune preesistenze



Fig.193-Piante degli alloggi di Wageningen.



Fig.194-Piante degli alloggi della comunità di Tinggarden 2.

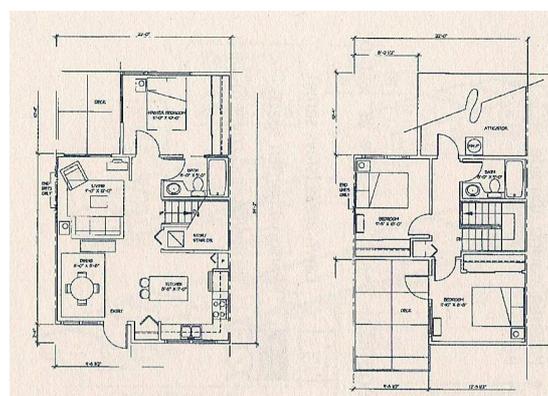


Fig.195-Piante dell'alloggio tipo di Windsong.

naturali quali alberi da frutto e stagni. La comunità si presenta quasi come uno dei primi retrofit Co-housing per il suo progetto di ristrutturazione di alcuni edifici e allo stesso tempo presenta un elevato grado di standardizzazione e zonizzazione degli alloggi privati.

Le abitazioni sono orientate attorno ad una piccola corte che permette ai genitori di tenere d'occhio i bambini piccoli mentre giocano. Ogni unità residenziale è situata su 140 mq di proprietà. Ogni alloggio si basa su un unico modulo standard (tipologia A) con possibilità di espansione futura, che aumenta il livello di flessibilità, ma che ancor oggi non ha comportato nessuna modifica sostanziale agli edifici residenziali privati. L'alloggio occupa a terra una superficie di 125 mq ed è combinato con un altro modulo identico a formare una bifamiliare. La zonizzazione degli spazi interni (di cui parleremo in seguito) ha "diviso" in due parti l'alloggio: le zone più private sono collocate nella parte posteriore della corte, mentre quelle comuni si affacciano direttamente sulla corte interna.

Al contrario Pleasant Hill Co-housing, comunità suburbana situata nella città di Pleasant Hill, in California ha scelto di personalizzare al massimo i propri alloggi privati. Pur mantenendo la stessa tipologia "townhouse" i residenti, grazie alla progettazione partecipata, hanno preferito personalizzare gli ambienti interni delle proprie abitazioni. Le tipologie variano infatti da "A" a "F" e hanno dimensioni variabili da 58 mq a 160 mq. Di seguito vengono riportate la divisione tipologica completa, per evidenziare la personalizzazione delle unità residenziali:

Tip.A: da 58 mq a 63 mq-Cucina, soggiorno, bagno, camera matrimoniale.

Tip.B: da 80 mq a 85 mq-Cucina, soggiorno, bagno, 2 camere matrimoniali.

Tip.C: da 102 mq a 111 mq-Cucina, soggiorno, sala pranzo, 2 bagni, 2 camere matrimoniali.

Tip.D: da 110 mq a 120 mq-Cucina, soggiorno, 2 bagni, 3 camere matrimoniali.

Tip.E: da 126 mq a 137 mq-Cucina, soggiorno, 3 bagni, 2 camere matrimoniali e 2 camere singole.

Tip.F: da 146 mq a 158 mq-Cucina, soggiorno, 3 bagni, 2 camere matrimoniali e 2 camere singole.

#### -Zonizzazione

Le abitazioni private consentono l'accesso visivo verso



Fig.196-Piante dell'alloggio tipo della comunità di Tornevangsgarden.

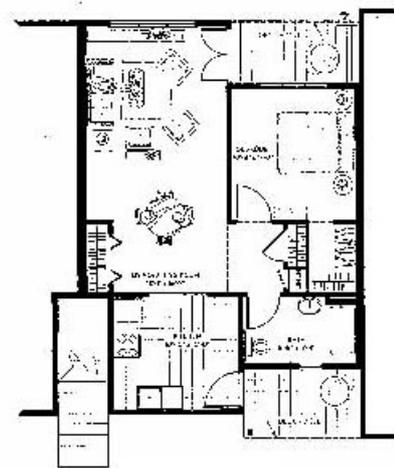


Fig.197-Pianta dell'alloggio A di Pleasant Hill.

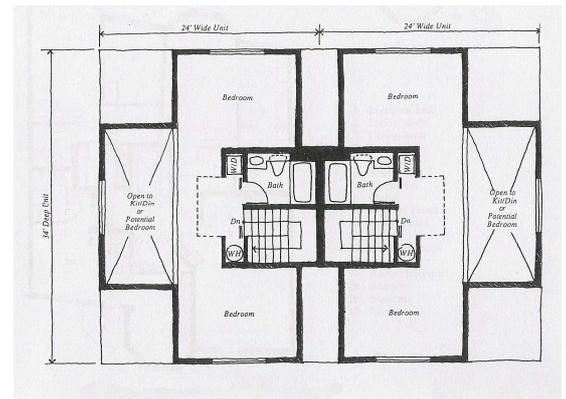


Fig.198-Pianta dell'alloggio B di Pleasant Hill.

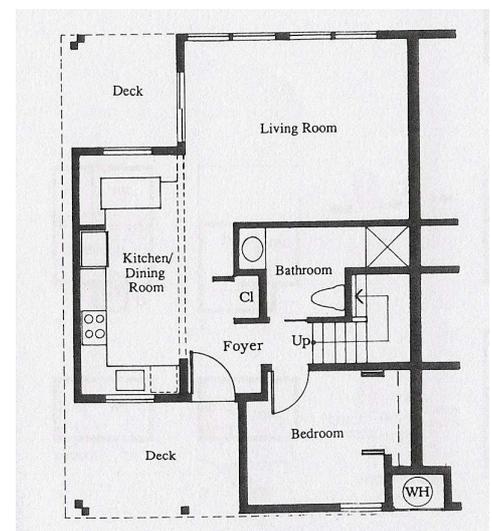
aree comuni e allo stesso tempo devono garantire la privacy ai residenti. La pianta dell'alloggio è suddivisa in zone con un'area semi-pubblica con una finestre e aperture vetrate di fronte ai percorsi comuni. Di solito questo settore più pubblico è la cucina-sala da pranzo. Le aree private, camere da letto e soggiorno sono collocate sul retro, con affaccio diretto sul giardino privato, ove presente<sup>33</sup>.

#### -Special Needs

Le piante possono anche essere personalizzate per gruppi di utenti particolari, come anziani e disabili. Questi requisiti "speciali" possono essere costosi e potrebbero dover essere sovvenzionate dalle altre famiglie. Per questi residenti potrebbe essere necessario abbassare interruttori della luce, progettare bagni speciali e cucine che permettano l'uso della carrozzina. Inoltre, è necessario rendere il sito accessibile per tutte le categorie di utenti. Il gruppo di Winslow ha incluso l'ascensore nella sua casa multilivello comune per uno dei membri disabili. Il gruppo Muir Commons ha progettato l'intero sito per renderlo accessibile ai portatori di handicap e per i loro due membri disabili.



**Fig.199**-Pianta piano terra dell'alloggio A di Winslow.



**Fig.200**-Pianta del piano terra dell'alloggio B di Winslow.

*Note:* <sup>33</sup>McCamant & Durrett, "Cohousing: A Contemporary Approach to Housing Ourselves", Ten speed, Berkley, 1994.

## 5- Caratteri ambientali

. Materiali, risorse tecnologiche e sostenibilità

Il carattere fortemente ambientale degli edifici di un Co-housing comprende l'utilizzo di materiali naturali e tecnologie innovative ed è uno dei pilastri fondamentali del Co-housing. Durante tutto l'iter progettuale, dalla scelta del sito, fino alla realizzazione vera e propria, la comunità assume un forte senso ambientale e di salvaguardia delle risorse naturali. Le comunità di Co-housing hanno al proprio interno una forte componente naturalista, che si traduce in progetti talvolta sostenibili (o a impatto zero) e in azioni quotidiane di rispetto per l'ambiente (compostaggio e riciclaggio dei rifiuti). Infatti uno degli obiettivi che le comunità vogliono raggiungere sia dal punto di vista delle proprie costruzioni e del proprio senso civico, è realizzare edifici sostenibili e che abbiano il minor impatto possibile sull'ambiente<sup>34</sup>. Per esempio la comunità "Sol og vind" e conosciuta anche con il nome "Sun and wind", costruita nel 1980-81 a Beder in Danimarca, ha rivolto l'attenzione alla salvaguardia ambientale. Qui il termine "Co-housing" non significa solo condividere spazi collettivi pur avendo il proprio alloggio privato, ma anche rispettare l'ambiente e adottare tutte le tecniche per poter creare edifici sostenibili. Infatti il nome dato dai residenti alla propria comunità, che tradotto significa "Sole e vento", deriva dall'installazione (i fase di costruzione) di pannelli solari per la produzione di acqua calda e di un mulino a vento per la produzione di energia elettrica. La particolarità di "Sole e vento" è la combinazione di sistemi e impianti per la produzione di energia, infatti tutti gli edifici hanno sul tetto pannelli solari che soddisfano il 50% del fabbisogno di acqua calda e energia elettrica per la comunità. Attualmente la turbina elica non è in funzione, poiché i costi di manutenzione sono stati ritenuti troppo alti, ma grazie al suo funzionamento, per i primi 15 anni, la comunità è rimasta autosufficiente dal punto di vista energetico. Un'altra caratteristica ambientale presente nel Co-housing è la dimensione spaziale degli edifici residenziali che ospitano gli alloggi privati, progettati e realizzati con materiali eco-compatibili e con dimensioni "speciali" (molto alti e stretti) per favorire e sfruttare al meglio il calore passivo ed evitare al massimo le dispersioni. Oltre alla collocazione strategica della turbina eolica e dei pannelli solari,

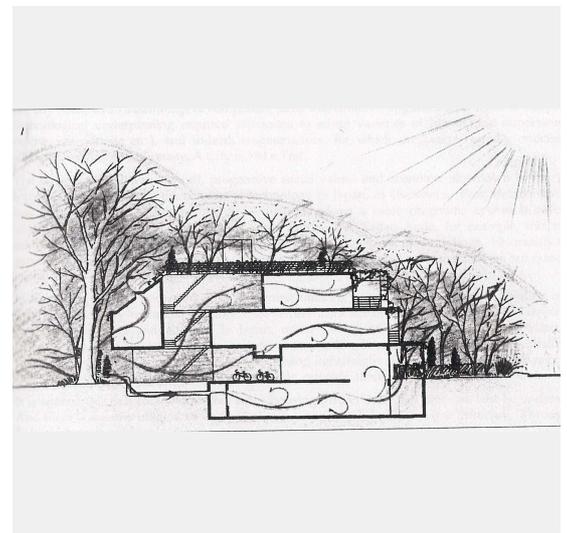


Fig.201-Schema dei principi bioclimatici da seguire per la progettazione di un Co-housing.

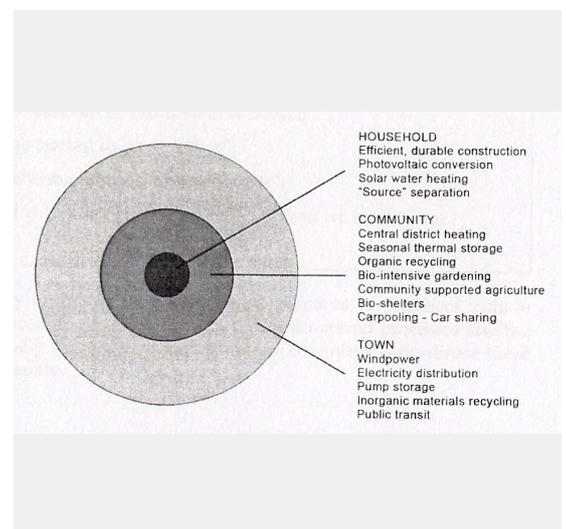


Fig.202-Schema circolare sull'efficacia dei sistemi di sostenibilità architettonica a livello locale e sovra locale.

Note: <sup>34</sup>Graham Meltzer "Sustainable Community. Learning from the cohousing model", Trafford, 2005 (vedere nota n°16 capitolo 1).

è stato predisposto un piccolo inceneritore, collocato a fianco della Common house. La centralità della costruzione rispetto al sito e la vicinanza alla casa comune, favoriscono lo stoccaggio, il riciclaggio e lo smaltimento dei rifiuti, i quali bruciando producono calore che viene messo a sistema per favorire il riscaldamento delle unità residenziali private. Tutti questi accorgimenti e interventi rendono il Co-housing autosufficiente dal punto di vista energetico e rispettoso dei principi dell'architettura sostenibile.

All'interno di un Co-housing, dove i legami sociali tra le persone permettono alla comunità di agire come una sola entità, sono molte le opportunità di ottimizzare le tecnologie per ridurre i consumi e gli sprechi di risorse, come ad esempio il riscaldamento centralizzato, il trattamento delle biomasse e degli scarichi delle acque nere.

Il legame tra Co-housing e ambiente è sempre al centro del dibattito delle nuove comunità, le quali mettono in pratica scelte sostenibili tra cui<sup>35</sup>:

- sistemi solari passivi per il riscaldamento degli edifici;
- utilizzo di risorse rinnovabili (impianti fotovoltaici, eolici e solari termici);
- risparmio e riduzione dei consumi (riutilizzo dell'acqua piovana);
- utilizzo di materiali eco-compatibili e senza emissioni nocive;
- riciclaggio e compostaggio dei rifiuti;
- utilizzo di impianti geotermici;
- utilizzo di sistemi di fito-depurazione per il riciclo delle acque nere.

Infatti, la comunità "Christie Walk" porta il nome di un'attivista ambientale (Scott Christie) e i residenti si sono ispirati alla sua storia per creare un Co-housing con un forte orientamento architettonico sostenibile. La comunità situata nella città di Adelaide (Australia), è stata "contaminata" anche dal forte senso ambientalista presente nel Paese, che ha spinto i residenti a porre l'accento sui seguenti temi di intervento come l'utilizzo di materiali atossici e riciclati, il riutilizzo delle acque meteoriche, il riscaldamento solare passivo, l'impianto fotovoltaico, la riduzione dei consumi attraverso sistemi di ventilazione e illuminazione naturale e l'utilizzo di materiali isolanti naturali.

Il fabbisogno energetico di tutte le abitazioni è ridotto



Fig.203-Particolare della turbina eolica della comunità di Sol og vind.

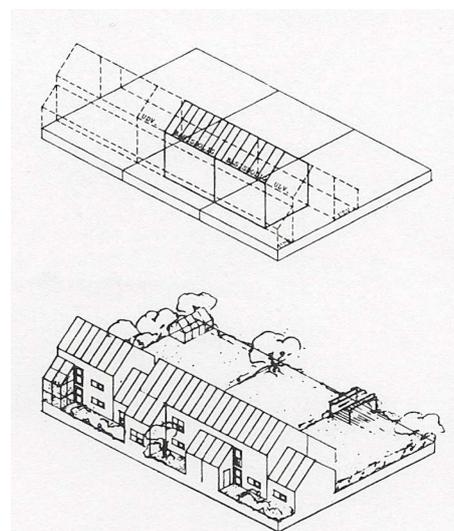


Fig.204-Assonometria e studio dell'impatto ambientale di Sol og vind.

Note: <sup>35</sup>Graham Meltzer, "Sustainable Community. Learning from the cohousing model", Trafford, 2005.

dal design della costruzione, dai sistemi solari passivi, dall'utilizzo di elevati strati di isolamento termico e dalla produzione di energia attraverso fonti rinnovabili. Sono stati utilizzati, per la realizzazione degli edifici, materiali naturali e riciclati. Per esempio è stato utilizzato legno riciclato per tutti i serramenti, tutti i materiali utili alla realizzazione dei fabbricati provengono da riutilizzi precedenti e le finiture sono state scelte sulla base di criteri ambientali e di non tossicità. Uno sforzo considerevole è stato fatto anche per dare ad ogni alloggio il massimo della luce naturale possibile, utilizzando lucernari e grandi aperture vetrate in facciata.

La maggior parte dell'elettricità è fornita dall'impianto di pannelli fotovoltaici posti sulla copertura della costruzione.

Ogni alloggio funziona come un camino termico che consente il rilascio controllato di aria calda. Infatti l'aria fresca viene filtrata dalla folta vegetazione dei giardini comuni e convogliata all'interno delle abitazioni per convezione, passando attraverso apposite aperture. Questo permette un notevole risparmio di sistemi di climatizzazione durante la stagione estiva. Sfruttando l'effetto camino dei vani scala, l'aria calda si sposta verso l'alto ed esce dai lucernari, favorendo così la ventilazione naturale. Durante la stagione invernale, invece, il calore è "stoccato" dagli elementi in cemento presenti in facciata e all'interno degli edifici. Gli elementi in cls consentono il graduale rilascio di calore all'interno degli edifici. L'isolamento dei muri perimetrali degli alloggi varia da 30 a 45 cm ed è formato da una fibra di cellulosa naturale (carta riciclata) che consente di ottenere elevati livelli prestazionali termici.

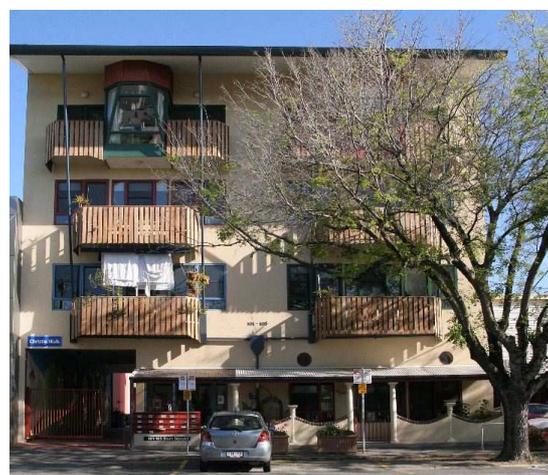
Tutta l'acqua piovana viene raccolta dal tetto giardino, dai balconi e dai tetti e convogliata in due serbatoi sotterranei da 20.000 litri. Dopo il filtraggio, l'acqua viene utilizzata per l'irrigazione del giardino comune e dei servizi igienici, riducendone le importazioni totali nel sito e gli sprechi inutili.

Tutte queste soluzioni adottate dal Co-housing, rendono Christie Walk una comunità che consuma pochissima energia e causa una minor percentuale di emissioni di CO2 nocive rispetto alla media delle abitazioni australiane, utilizzando al minimo i sistemi di aria condizionata e di sprechi elettrici.

L'obiettivo di un Co-housing è anche l'abbattimento dei



**Fig.205**-Planimetria del piano terra di Christie Walk.



**Fig.206**-Fronte principale dell'edificio di Christie Walk.



**Fig.207**-Schizzo dell'edificio principale di Christie Walk.

consumi evitando lo spreco di risorse naturali, cercando di salvaguardare l'integrità dell'ambiente, attraverso l'utilizzo di impianti, di materiali e di tecnologie atte a questo scopo. Gli edifici delle comunità devono rispettare, quindi, determinati standard ambientali ed ecologici, senza i quali il carattere sostenibile del Co-housing non può essere garantito. Le qualità di un edificio residenziale o di una Common house, hanno una rilevanza ambientale aggiuntiva, poiché la qualità degli spazi, la disponibilità di luce e ventilazione naturale, il comfort termico e la qualità dell'aria degli ambienti interni, contribuiscono alla salute e al benessere degli utenti, nonché alla frequenza d'uso di una costruzione, collettiva o privata che sia.

Infatti, per esempio Earthsong è un Co-housing in cui gli aspetti ambientali possono convivere in un sistema urbano sovralocale in perfetto equilibrio tra loro. L'aspetto ambientale e naturalistico della comunità non è solo rivolto alla sfera prettamente architettonica ma soprattutto al contesto che circonda il Co-housing. Situato nella città di Rangiitira in Nuova Zelanda, gli edifici della comunità rispettano gli standard ecologici e sostenibili dei caratteri "imposti" dal modello Co-housing. Tutti gli edifici sono ben isolati, energeticamente autosufficienti e costruiti con materiali eco-compatibili, per ridurre al minimo l'impatto dell'uomo sull'ambiente. La particolarità risiede nello sviluppo che questa comunità ha ottenuto nell'ultimo decennio. Infatti il progetto, inserito nel centro città, vuole essere il centro di riferimento per tutto l'abitato circostante, creando le premesse per trasformare l'intera zona in un quartiere eco-sostenibile. La comunità possiede all'interno della proprietà un appezzamento di terra non edificato, uno stagno per la fito-depurazione delle acque nere e una varietà di orti e frutteti biologici. In questa porzione di area alcuni residenti del Co-housing, vogliono realizzare delle aziende eco-friendly. L'obiettivo è di inserire percorsi pedonali, orti e serre biologiche, spazi commerciali e di rivendita dei prodotti naturali coltivati nel Co-housing, per rendere la comunità il punto centrale della città e simbolo di un futuro più sostenibile. I prodotti coltivati all'interno della comunità potrebbero essere venduti all'interno di questi nuovi spazi e permettere una maggior sensibilizzazione del vicinato verso i principi sostenibili, e non, del vicinato.



Fig.208-Immagine della corte interna della comunità di Christie Walk.



Fig.209-Schema dei principi sostenibili per la comunità di Earthsong.

In questo senso la sostenibilità assume per il Co-housing un aspetto diverso, spostando la propria attenzione verso un concetto più ampio, non legato e vincolato ai principi della bio-edilizia residenziale.

In generale, tuttavia, il potenziale intrinseco a piccola scala delle comunità Co-housing non rappresenta un successo vero e proprio della sostenibilità architettonica e sociale, si tratta piuttosto di tentativi isolati che, pur con grandi sforzi, cercano di sensibilizzare il vicinato e i settori delle costruzioni edili verso una cultura più attenta all'ambiente<sup>36</sup>.

Il modello Co-housing è in continua evoluzione e la dimostrazione di questa affermazione risiede nell'analisi eseguita sulla futura comunità chiamata "LILAC". Situada a Brambley in Inghilterra, questa comunità in fase di realizzazione ha concentrato tutti i suoi sforzi nel raggiungimento di un carattere fortemente ambientale. Il progetto, infatti, mira a costruire una comunità Co-housing di 20 unità residenziali e una Common house con una grande impronta ecologica, rispettando elevati livelli di standard ecologici. La sigla "LILAC" della comunità sta a significare "Low Impact Living Affordable Community", segno degli obiettivi progettuali che il gruppo promotore di residenti ha specificato durante tutto l'iter di formazione del Co-housing. Il progetto sarà realizzato con materiali e tecniche sperimentali, che comprendono l'utilizzo di materiali innovativi. Infatti le strutture portanti saranno realizzate in legno riciclato e i tamponamenti saranno per la maggior parte realizzati in paglia pressata, rivestiti poi da appositi isolanti termici naturali e da intonaci non tossici. Secondo gli obiettivi progettuali sarà il primo Co-housing a impatto zero e totalmente autosufficiente grazie agli impianti tecnici solari e fotovoltaici per la produzione di acqua calda, riscaldamento e energia elettrica.



Fig.210-Planimetria generale della futura comunità di LILAC.



Fig.211-Immagine renderizzata della comunità di LILAC.

Note: <sup>36</sup>Graham Meltzer, "Sustainable Community. Learning from the cohousing model", Trafford, 2005.

## Capitolo 5

*“Per noi e per l’associazione CoAbitare, da cui il nostro gruppo ha avuto origine, il cohousing consiste prima di tutto in uno stile di vita, una modalità abitativa e di relazione con il prossimo, una scelta di cittadinanza attiva che investe sulla condivisione e sulla solidarietà come antidoto contro l’isolamento, la solitudine, la diffidenza e la paura”.*

*Membro dell’associazione “CoAbitare”*

## 5.1 Introduzione

La fase di ricerca sul modello socio-architettonico Co-housing ha preparato una solida base per affrontare il progetto di una nuova comunità. Durante la ricerca, infatti, sono state affrontate tematiche sociali, economiche, ambientali e architettoniche, utili a indirizzare le mie conoscenze verso la realizzazione di un progetto. Tutto il materiale raccolto, analizzato, catalogato e studiato insieme a tutti gli esempi delle comunità hanno contribuito alla mia crescita personale nella progettazione di comunità intenzionali come il Co-housing.

La sfida che mi si pone davanti è di realizzare un progetto che rispetti in tutto e per tutto i caratteri fondamentali del Co-housing. Come ultima fase, a completamento del mio lavoro, è stato necessario applicare tutte le mie conoscenze al servizio di una “potenziale” e, perché no, futura comunità di Co-housing.

Il progetto e tutta la sua fase di studio e pianificazione si divide nei seguenti punti:

- inquadramento dell'area di progetto (localizzazione geografica e presentazione del sito scelto per la realizzazione della comunità).

- ricerca cartografica (ricerca e analisi della cartografia storica e contemporanea a disposizione per una valutazione generica dell'area).

- analisi urbanistiche (sviluppo di analisi e di studi specifici riguardanti l'area di progetto e il quartiere circostante).

- studio delle potenzialità e criticità dell'area di progetto (analisi delle problematiche e degli elementi caratterizzanti l'area di progetto e del quartiere circostante).

- presentazione degli obiettivi di progetto (esposizione degli obiettivi, basati sui principi del Co-housing, da raggiungere con il progetto).

- descrizione del progetto (presentazione di tutte le scelte progettuali, dalla Common House agli alloggi privati, dagli spazi aperti collettivi a quelli privati e semi-privati).

- conclusioni (riassunto, in breve, di tutta la fase progettuale e degli obiettivi raggiunti).

Infine, come ultima nota personale, aggiungo che il progetto deve essere considerato uno studio preliminare, una sorta di meta-progetto per una comunità di Co-housing poiché non voglio snaturare il concetto stesso di “Co-abitare”. Come spiegato nei capitoli precedenti esiste, per la creazione di una comunità intenzionale, un iter procedurale per la formazione del gruppo, per la scelta del sito, per la ricerca di finanziamenti, per la progettazione e per la realizzazione di un Co-housing. Attualmente, nella

mia situazione, credo sia impossibile rispettare tutti i dogmi e le caratteristiche “imposte” dal modello Co-housing. Infatti, prima di arrivare alla fase di progettazione, il gruppo deve essere già formato, avere solide basi economiche e possedere un sito per la realizzazione della comunità, ma ciò comporterebbe anni di attesa prima di arrivare alla definizione del progetto. Inoltre, una delle basi fondamentali della pianificazione di una comunità di Co-housing è la “progettazione partecipata”, in cui i membri del gruppo e i progettisti propongono e decidono di valutare insieme quali strategie e quali ipotesi di progetto possono soddisfare i bisogni della comunità stessa.

Presentando questa situazione abbastanza complessa, l’obiettivo primario del mio lavoro è la creazione di un progetto per una futura comunità di Co-housing. Il progetto non vuole, in qualche modo “svalutare” le fasi precedenti per la creazione di una comunità, ma intende presentarsi come una possibile soluzione per i futuri membri del gruppo, una solida base sulla quale “appoggiarsi” per ridurre i costi e i tempi della pianificazione. Per questo motivo il progetto presenta obiettivi comuni che rispettano i principi cardine del Co-housing, senza però imporsi come unica scelta possibile, lasciando margini di miglioramento e di future modifiche in base alle decisioni dei potenziali cohousers.

Il progetto si presenta, dunque, come una base di partenza, un’idea sperimentale e un concept di idee utili ai futuri membri della comunità, i quali, in seguito, saranno comunque liberi di apportare modifiche e soluzioni alternative secondo le proprie esigenze.

## 5.2 Inquadramento dell'area di progetto

L'area scelta per la realizzazione di una nuova comunità di Co-housing è il quartiere situato in Via Gradaro, nella Città di Mantova. Il quartiere sviluppatosi nella zona est della città, "chiuso" da un lato (ovest) dalla grande infrastruttura di Corso Garibaldi e dall'altro (est) dal Lago Inferiore, si presenta come un'area con grandi problematiche di pianificazione. Situato vicino a grandi infrastrutture di collegamento e a pochi minuti dal centro storico della città, sembra rispecchiare tutte le caratteristiche di un quartiere periferico, disgregato, senza una propria identità e con poche prospettive di sviluppo.

All'interno di esso sono presenti molti punti di interesse che "attirano" un bacino di utenti molto esiguo e la sua "marginalità" rispetto al resto della città consolidata lo rende povero di prospettive future e con molte criticità attualmente difficilmente risolvibili. I luoghi di interesse non sembrano soddisfare totalmente le esigenze della cittadinanza, inoltre la mancanza di collegamenti e la presenza di aree dismesse o abbandonate non facilitano lo sviluppo del quartiere. I maggiori punti di interesse dell'area sono:

- Centro culturale G. Baratta;
- Centro commerciale Coop;
- Istituto Santa Paola;
- Convento Suore Oblate Dei Poveri;
- Istituto tecnico femminile Mantegna;
- Istituto Statale d'arte G.Romano;
- Porto Catena;
- Oratorio via Gaetano Benzoni;
- Mercato equo-solidale Mondo sano.

L'area di studio per la pianificazione della comunità è collocata a nord del quartiere preso in esame, in particolare nell'area occupata dalla Ex-Comated, in Via Daino. L'area attualmente è occupata da una fabbrica dismessa (Ex-Comated) e da un piccolo parco verde sotto-utilizzato. L'area risulta attualmente abbandonata e sede di due edifici dismessi. Un edificio fronte strada, probabile sede di uffici e di spazi gestionali per la fabbrica e un edificio molto grande per tutto il ciclo di produzione industriale. L'area è chiusa da un cancello e da un muro perimetrale nella parte est del lotto, mentre per tutto il perimetro sud e ovest è circondata da edifici residenziali. La parte nord è anch'essa chiusa da un muro perimetrale che divide la fabbrica dal confinante spazio verde. Inoltre nella parte nord-ovest è presente un accesso secondario che porta all'interno di un piccolo piazzale utilizzato per il carico-scarico delle merci. Dalle informazioni a mia disposizione, all'interno del sito è presente uno spazio verde a sud della fabbrica (chiuso dagli edifici circostanti) e un piccolo spiazzo cementato vicino all'ingresso principale.

La scelta del luogo è ricaduta sull'area Ex-Comated per tre motivi principali: la posizione strategica all'interno del quartiere, la possibilità di recupero di una zona dismessa e abbandonata e l'attuale situazione di degrado sociale presente nel quartiere. In



Fig.212-Inquadramento dell'area di progetto  
Vista della Città di Mantova

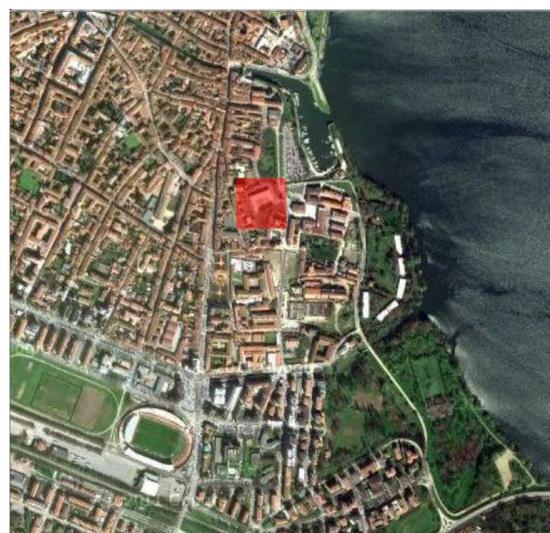


Fig.213-Inquadramento dell'area di progetto  
Vista del quartiere



Fig.214-Inquadramento dell'area di progetto  
Vista del lotto

primo luogo la disposizione dell'area è interessante per la vicinanza al centro e ai diversi punti di interesse sparsi puntualmente all'interno del quartiere. Questa particolare posizione consente di mettere al "centro" del quartiere la comunità di Co-housing e di poter sviluppare anche le aree vicino alla nuova costruzione. In secondo luogo la presenza di un'area dismessa all'interno del quartiere è da considerarsi, in ambito Co-housing, un'occasione irripetibile per creare una comunità di "retrofit Co-housing", recuperando e ristrutturando un edificio degradato per dare nuova linfa vitale a tutto il quartiere.

Infine, la situazione attuale che interessa il quartiere, ed in particolare l'area Ex-comated è considerata molto delicata dal punto di vista sociale. Infatti, dopo una ricerca on-line, sono venute a conoscenza delle problematiche sociali che interessano l'area di progetto. Pochi mesi fa, la fabbrica dismessa era luogo di dimora abusiva e di fortuna per molti "disperati" senza casa, disoccupati e immigrati, che non potendosi permettere un'abitazione hanno trovato rifugio nel blocco centrale dell'industria abbandonata. Questa situazione di disagio sociale, unita alle volontà dell'amministrazione comunale di creare un'ulteriore parcheggio a pagamento proprio accanto a quello libero di Anconetta e Fiera catena, mi ha convinto a proporre una valida alternativa progettuale per la riqualifica dell'area dismessa e dell'intero quartiere.

Il sopralluogo effettuato in loco ha confermato tutte le mie preoccupazioni sull'area ed ha rafforzato la mia convinzione progettuale un nuovo Co-housing per migliorare la situazione sociale, ambientale ed economica del quartiere.



**Fig.215**-Limiti e confini dell'area di progetto e del quartiere



Fig.216-Rilievo fotografico dell'area di intervento



Fig.217-Vista aerea generale del quartiere e dell'area di progetto

### 5.3 Cartografia utilizzata

Per avere una miglior comprensione di tutto il quartiere e dell'area di progetto è stato necessario ricostruire, seppur per brevi tratti, la storia e l'evoluzione di tutto il comparto insediato. La mia ricerca si è dunque concentrata sull'analisi di alcune cartine storiche in mio possesso, delineando quattro soglie storiche e quindi l'evoluzione del tessuto urbano. Le quattro soglie storiche sono:

- 1- 1628: Mappa del Bertazzolo;
- 2- 1770: Catasto Teresiano;
- 3- 1865: Catasto Lombardo-Veneto;
- 4- 1945: Mappa del Dopoguerra.

Il confronto e lo studio dell'area di progetto seguendo le linee guida della cartografia storica possono chiarire lo sviluppo del quartiere e mettere in evidenza eventuali problematiche che si sono trascinate nel corso dei secoli.

#### 1- 1628: Mappa del Bertazzolo

Analizzando la mappa del Bertazzolo, possiamo riscontrare alcuni elementi che ancora oggi caratterizzano il tessuto urbano del quartiere ad est della Città di Mantova. Sono tre gli elementi che sono rimasti nel loro complesso "intatti" nel tempo: il Porto della Catena, la cinta muraria e gli edifici sacri (chiese e conventi). Difficile stabilire con precisione e con certezza l'area di progetto, ma questi tre elementi danno le giuste "coordinate" per la comprensione del quartiere, come unici punti di riferimento ancor oggi presenti nel tessuto urbano. Come ultimo elemento importante da segnalare, è l'asse stradale (direzione da sud a nord) che collega il quartiere del Tè a Palazzo Ducale, costeggiando via Gradaro. Questo elemento infrastrutturale ha condizionato notevolmente lo sviluppo del quartiere, limitandone l'espansione verso ovest e chiudendolo in una sorta di "sacca", tra il limite delle antiche mura e del Lago Inferiore. Da sottolineare, infine, il grande spazio "vuoto" sul lato ovest del quartiere, chiamato "Piazza della Fiera".

#### 2- 1770: Catasto Teresiano

Nel Catasto Teresiano il tessuto urbano sembra leggermente differente rispetto alla precedente mappa. Rimangono alcuni segni indelebili già riscontrati nella mappa del Bertazzolo, tra cui Porto della Catena, l'attuale Corso Garibaldi, le mura della città, Piazzale della Fiera e alcuni edifici sacri.

La maggior parte delle abitazioni si sviluppa a ridosso dell'attuale corso Garibaldi, nella parte a nord e a sud di Piazzale della Fiera. Ad est del principale asse infrastrutturale il tessuto urbano non presenta una forma definita, risulta infatti disomogeneo e nella parte più orientale del quartiere l'area è quasi totalmente ineditata. Tali aree, forse di proprietà degli edifici ecclesiastici che sorgono puntualmente qua e là nel quartiere, sono adibite a campi per le coltivazioni. Rispetto alla parte ovest

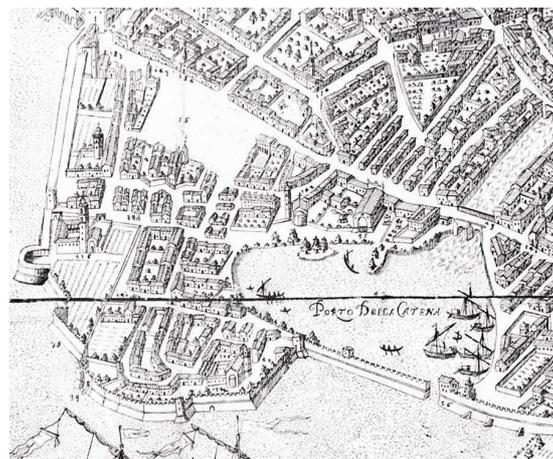


Fig.218-Estratto Mappa del Bertazzolo

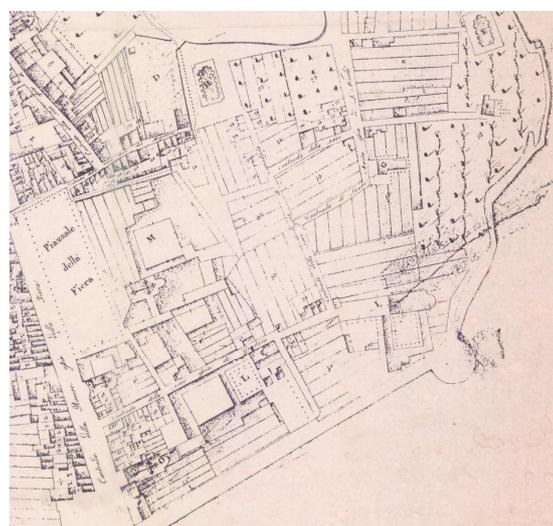


Fig.219- Estratto Catasto Teresiano

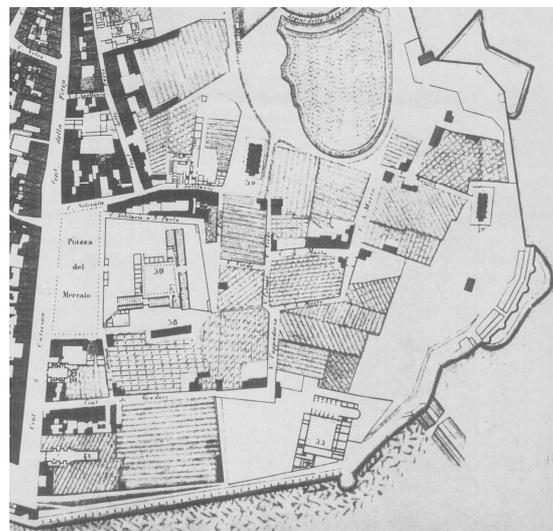


Fig.220-Estratto Catasto Lombardo-Veneto

della città, oltre Corso Garibaldi, il quartiere non ha una morfologia consolidata e densamente concentrata, ma è costellato da piccole costruzioni o “spot” che sorgono slegati e indipendenti tra loro. Importante elemento che non si riscontra nella mappa del 1628 è la presenza della zona paludosa di Anconetta, a sud di Porto della Catena.

### 3- 1865: Catasto Lombardo-Veneto

Passati circa cento anni, attraverso il Catasto Lombardo-Veneto, la situazione sembra immutata. Gli elementi emergenti che caratterizzano il tessuto insediativo e la morfologia del territorio hanno consolidato la propria presenza, imponendosi come “luoghi del vivere” della città, diventando sempre più punti di riferimento per i cittadini.

Mentre da un lato, a ovest, oltre l’attuale Corso Garibaldi, il tessuto urbano ha una propria conformazione tipologica e si consolida via via che il tempo passa, nella parte est i possedimenti ecclesiastici “paralizzano” il possibile sviluppo urbano della città. La presenza di Porto della Catena, luogo di scambi e attività commerciali, non incrementa l’espansione urbana in tutto il quartiere. Solo a ridosso del porto e attorno a Piazza Anconetta sono presenti agglomerati urbani in via di sviluppo, ma non ancora del tutto consolidati. Il quartiere pur all’interno delle mura cittadine risulta ancora molto sfrangiato e quasi del tutto periferico al resto della città.

### 4- 1945: Mappa del Dopoguerra

In questa mappa probabilmente datata 1945, il tessuto urbano presenta notevoli cambiamenti. Dai dati ISTAT consultati sullo sviluppo demografico di Mantova, la popolazione residente ha subito una crescita esponenziale nei primi 20-30 anni del Novecento. Segni di questa crescita è, appunto, lo sviluppo urbano che ha caratterizzato anche la parte ad est del quartiere Gradaro.

Lungo corso Garibaldi sono sorti molti edifici a bordo strada, con al piano terra attività commerciali e ai piani superiori residenze civili; alcuni degli edifici ecclesiastici sono rimasti intatti, mentre altri sono stati demoliti o destinati ad altre funzioni; infine sono sorte anche piccole medie industrie, a completamento delle aree dismesse o lasciate “libere” dalle proprietà ecclesiastiche. Nonostante gli interventi eseguiti nel Dopoguerra il tessuto urbano risulta poco omogeneo e disgregato, senza una logica progettazione, segno forse, di una pianificazione poco attenta e concentrata solo a colmare i “vuoti” urbani presenti nel quartiere.

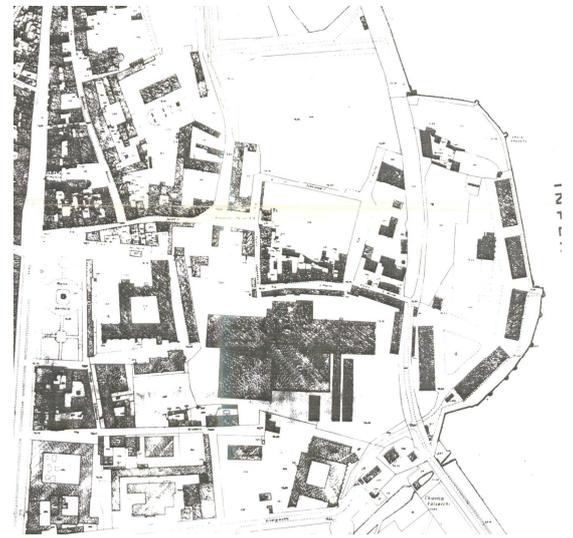


Fig.221-Estratto Mappa 1945



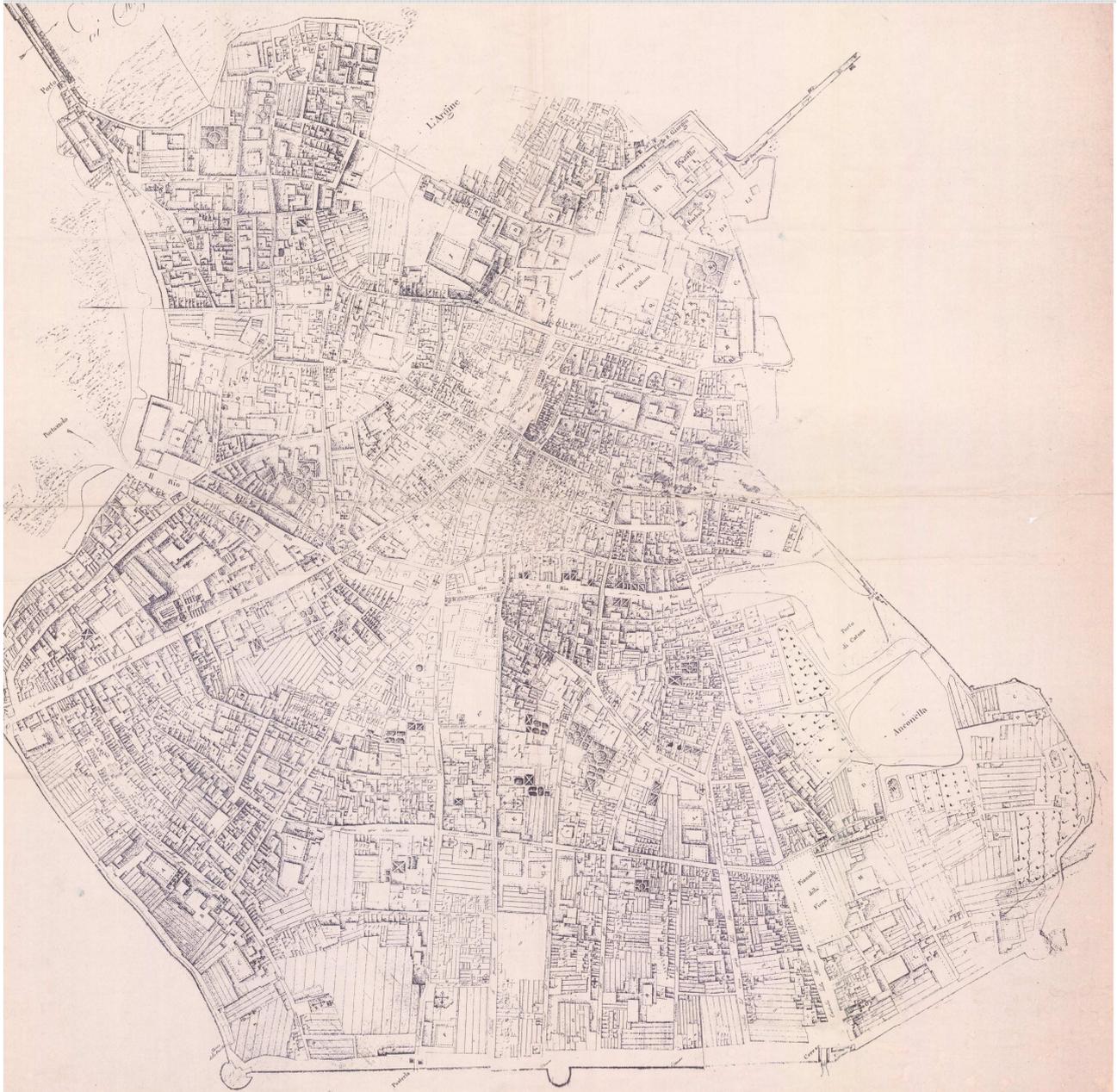


Fig.223-Catasto Teresiano





Fig.225-Mappa del 1945

La cartografia storica è uno strumento molto importante per la comprensione del quartiere, ma non può bastare. Infatti è opportuno appoggiarsi anche alla cartografia attuale (PRG e PGT) per capire lo stato di fatto dell'area e le strategie future che l'amministrazione comunale ha pianificato per i prossimi anni. La mia ricerca non si è fermata, dunque, al solo studio della storia, ma è progredita fino all'analisi del PRG datato 2005 del Comune di Mantova.

Nei materiali messi a disposizione, ho analizzato, in particolare, quattro documenti presenti nel PRG 2005 e eventuali aggiornamenti, che di seguito riporto:

- 1- PRG 2005: contesto urbano;
- 2- PRG 2005: destinazioni d'uso;
- 3- PRG 2005: piano dei servizi;
- 4- PRG 2005: struttura della città pubblica.

Il PRG vigente permette una comprensione a 360 gradi del quartiere e dell'area di progetto, considerando non solo lo stato attuale ma anche tutte le strategie future che condizioneranno tutto il comparto urbano.

#### 1- PRG 2005: contesto urbano

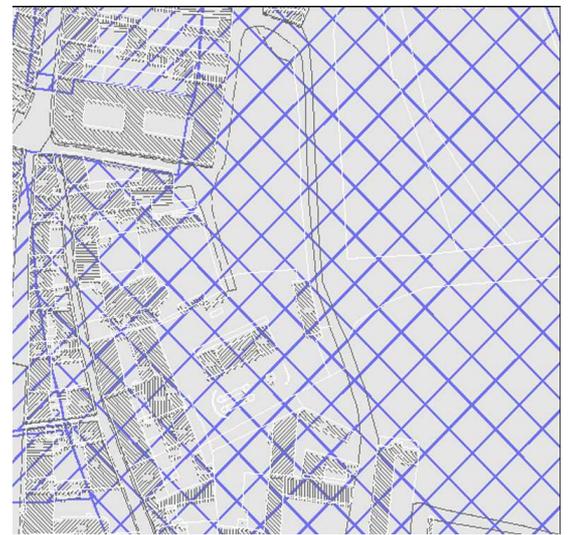
L'analisi dell'assetto urbano attuale, è importante per capire come risulta oggi tutto il comparto del quartiere. Infatti se da un lato, ad ovest oltre Corso Garibaldi, il tessuto è definito "consolidato", segno cioè di una struttura e di una pianificazione omogenea, dall'altro il quartiere Gradaro presenta i "sintomi" di una progettazione poco ragionata e caratterizzato da elementi puntuali disgregati tra loro. Questa zona della città è definita come "ambito di trasformazione", segno che la pianificazione e lo sviluppo degli anni del Dopoguerra non ha migliorato la situazione urbana anzi l'ha resa più complessa e poco leggibile.

#### 2- PRG 2005: destinazioni d'uso

Il Piano Regolatore Generale del 2005, con successive modifiche, conferma tutte le analisi svolte fin qui. Tutta l'area del quartiere, infatti, è definita come Zona B1, cioè zona saturata o di completamento. Allo stesso tempo tutto il quartiere rientra in un piano esecutivo già approvato dall'amministrazione comunale, ciò significa che, in previsione, verranno eseguiti interventi mirati e puntuali per migliorare i servizi, i collegamenti e la struttura generale del quartiere.

#### 3- PRG 2005: piano dei servizi

Il Piano dei Servizi offre ottimi spunti per la lettura del quartiere e per la comprensione delle strategie che verranno adottate in futuro. Infatti, anche se la zona rimane definita come "area soggetta a piano esecutivo approvato" attorno ad essa si muovono strategie utili alla rinascita e alla valorizzazione del quartiere. Per esempio la zona stadio dove sorgeranno nuove attività economiche e commerciali e la Zona F1, a sud del quartiere, dove troveranno posto aree verdi e attrezzature pubbliche o ad interesse



**Fig.226-Estratto PRG 2005: contesto urbano**



**Fig.227-Estratto PRG 2005: destinazioni d'uso**



**Fig.228-Estratto PRG 2005: piano dei servizi**

pubblico.

#### 4- PRG 2005: struttura della città pubblica

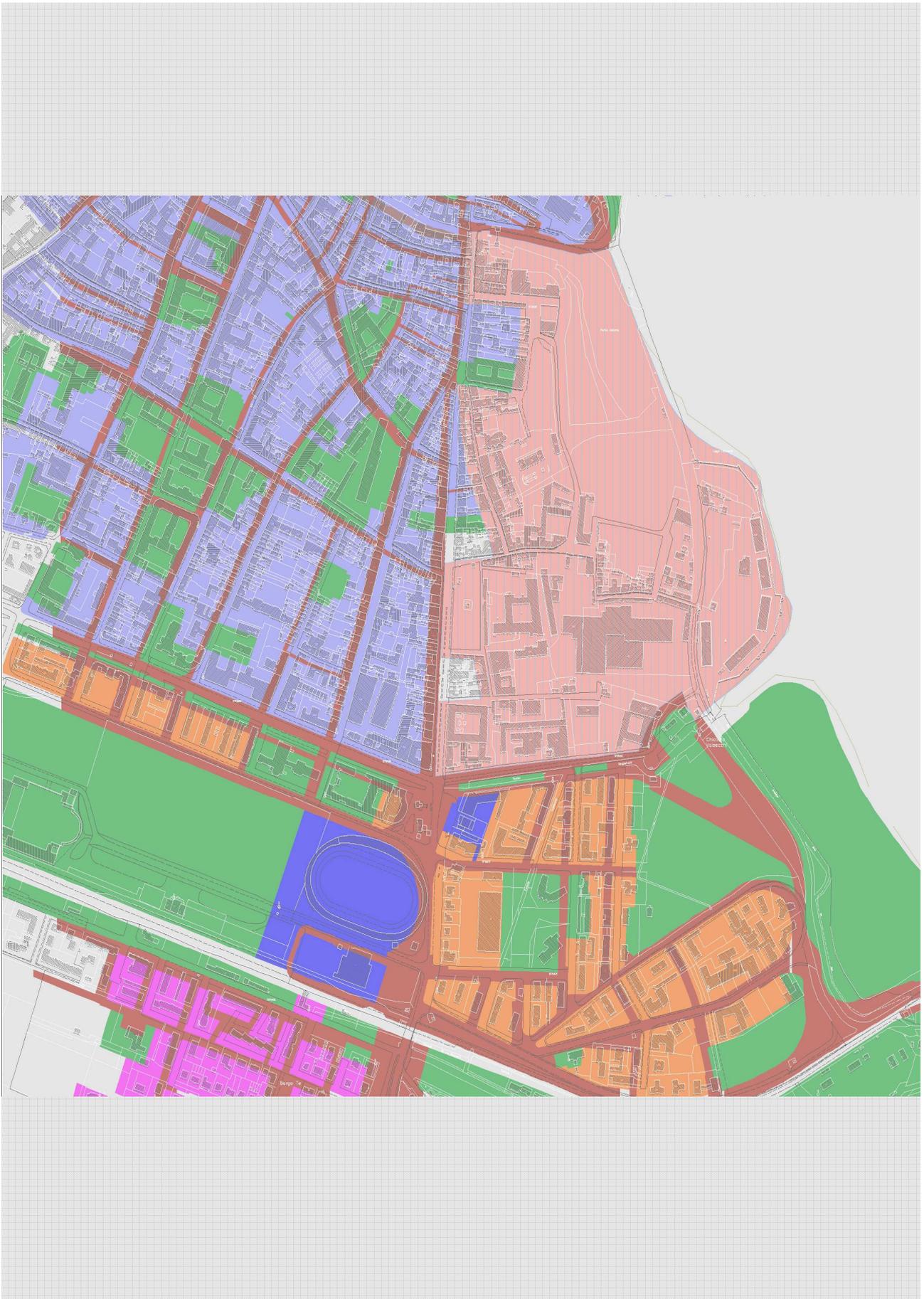
Nel quadro della struttura della città, il quartiere Gradaro risulta al centro di una serie di interventi e modifiche da attuare per dare nuovi servizi e attrezzature atte alla rivalorizzazione di tutto l'isolato. Gli interventi interessano in particolare la parte sud, oltre il quartiere, ma ciò potrebbe comportare un nuovo sviluppo per tutto il Gradaro.



**Fig.229**-Estratto PRG 2005: struttura della città



**Fig.230**-Estratto PRG 2005: contesto urbano



**Fig.231**-Estratto PRG 2005: destinazioni d'uso

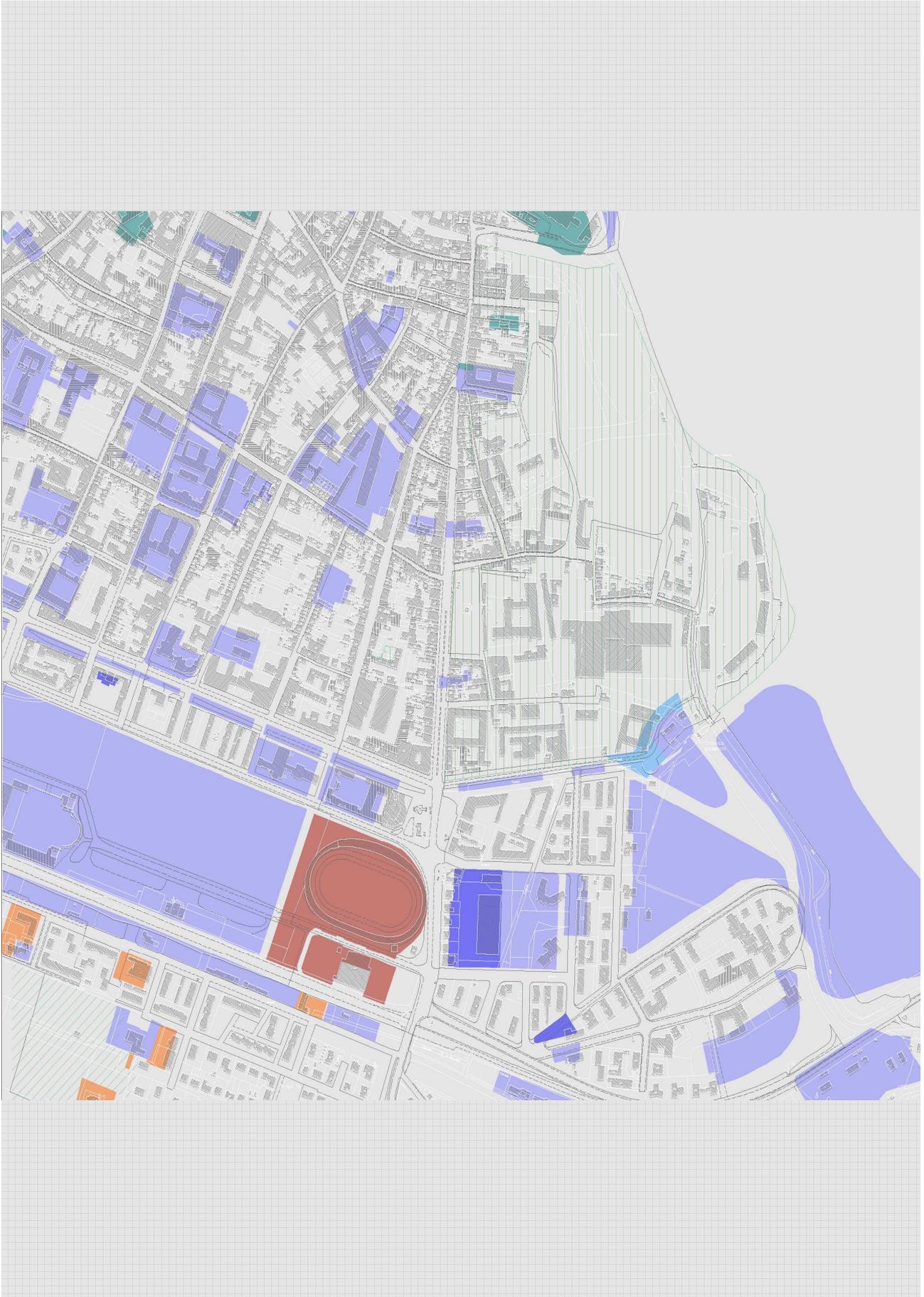


Fig.232-Estratto PRG 2005: piano dei servizi



**Fig.233**-Estratto PRG 2005: struttura della città

## 5.4 Analisi urbanistiche

Dopo la fase di ricerca e dopo un sopralluogo nel quartiere e attorno all'area di progetto (attualmente l'accesso alla fabbrica dismessa non è permesso a nessuno) ho affrontato un'analisi approfondita delle caratteristiche di tutto il tessuto urbano attuale. Le analisi eseguite, a livello urbanistico, sono state affrontate secondo tre temi principali:

- 1- analisi "pieni-vuoti" e degli spazi pubblici aperti;
- 2- analisi delle infrastrutture e dei collegamenti principali;
- 3- analisi delle funzioni e delle destinazioni d'uso.

L'analisi urbanistica è stata svolta in modo critico, facendo emergere problematiche e punti critici presenti all'interno del quartiere e nelle aree circostanti, che in diversi modi possono aver influenzato lo sviluppo del quartiere.

### 1- Analisi "pieni-vuoti" e degli spazi pubblici aperti

L'analisi dei pieni e dei vuoti presenta un quadro abbastanza preciso e allo stesso tempo complesso della situazione del quartiere. La distribuzione dei pieni è notevolmente sbilanciata se confrontata con quella dei vuoti. Infatti, i principali vuoti urbani sono caratterizzati da giardini pubblici e dal grande parcheggio di Anconetta. La maggior parte del tessuto "pieno" è collocata a ridosso di Corso Garibaldi, dove la presenza della grande infrastruttura storica ha favorito e, in un certo senso, consolidato la struttura dell'edificato. Lungo tutto l'asse si concentra la maggior parte dei pieni del quartiere, oltre la quale (verso est) si assiste ad una "rottura" del tessuto.

La parte del quartiere verso il Lago Inferiore della città, presenta una serie di pieni-vuoti totalmente disorganizzati e figli di una pianificazione caratterizzata da parte di completamento senza una logica ed una "messa a sistema" di tutto il quartiere.

La pianificazione "per parti" ha determinato uno squilibrio tra pieni e vuoti e le porzioni di territorio "riempite" anno dopo anno, hanno contribuito ad un ulteriore disgregazione e sfrangiamento del tessuto. Inoltre, la presenza dei due edifici industriali conferma questa tendenza a colmare alcuni vuoti presenti nel quartiere. La presenza di molti luoghi storici ha condizionato notevolmente il tessuto urbano, poiché i confini dei possedimenti ecclesiastici non sono mai stati valicati e il quartiere, quindi sembra un grande "puzzle" dove i vuoti sono stati colmati con "pezzi" pieni.

### 2- Analisi delle infrastrutture e dei collegamenti principali

L'analisi della viabilità mette in luce alcuni punti chiave per la comprensione del quartiere. L'assetto della viabilità si basa principalmente sulla direttrice determinata da Corso Garibaldi. L'asse infrastrutturale, già presente da molti secoli, ha condizionato parte dello sviluppo del quartiere, poiché considerata l'unico accesso sud della città di Mantova. Come evidenziato dalle analisi svolte, il sistema viario si concentra proprio su questo asse prin-



Fig.234-Espansione storica della Città di Mantova

cipale e tutte le strade secondarie si collegano direttamente ad esso. L'importanza di questa infrastruttura ha portato con sé alcuni aspetti negativi che si riflettono sul quartiere oggetto del mio studio.

La problematica che viene subito evidenziata è l'emarginazione del quartiere rispetto al resto della città. Il tessuto urbano risulta infatti spaccato e isolato da tutto il resto. Nonostante l'importanza e l'alta densità di traffico e di percorrenza, Corso Garibaldi sembra assumere tutte le caratteristiche di un limite urbano invalicabile, sia per i residenti del quartiere per i cittadini che non oltrepassano questo confine immaginario.

Altri problemi, che aumentano l'isolamento del quartiere, sono la carenza, per non dire la totale assenza, di percorsi ciclo-pedonali. Tali percorsi, infatti si interrompono a nord in prossimità di Porto Catena e a sud vicino allo stadio nella zona del Tè. Tutti questi elementi sono il segno indelebile di un mancato collegamento tra il quartiere e il resto della città che lo rendono un ambiente a sé stante e senza possibilità di sviluppo.

### 3- Analisi delle funzioni e delle destinazioni d'uso.

L'analisi dei servizi amplifica per certi aspetti molte delle ipotesi fatte finora. La disomogeneità del quartiere viene amplificata considerando i servizi presenti al suo interno. La concentrazione maggiore di tutte le attività commerciali e non, si affacciano direttamente su Corso Garibaldi e ciò determina due scenari chiave per la lettura del quartiere:

- la congestione di traffico e percheggi per accedere a tali servizi;
- l'aumento dell'isolamento della parte est del quartiere oltre Corso Garibaldi.

La presenza di scuole e centri culturali, non messi a sistema, non ha favorito lo sviluppo del quartiere.

Da una prima analisi si potrebbe pensare che il quartiere è ben dotato di servizi, anche di livello sovralocale, ma questi si presentano come punti di interesse pubblico sparsi qua e là senza una logica. Infatti il quartiere è costellato da punti di interesse che non sono messi a sistema tra loro, anzi risultano slegati e senza correlazioni. Tanti piccoli "spot" che non attirano i cittadini nel quartiere, o comunque risultano poli attrattori solo per pochi momenti, lasciando quasi senza vita il quartiere. La mancanza di poli messi a sistema in un quadro di urbanizzazione più ampio limitano notevolmente il quartiere e il suo sviluppo.

Inoltre, si notano alcune carenze primarie per il quartiere, ad esempio, la mancanza di spazi verdi attrezzati, che possono rendere più vivibile tutta la zona e attirare più utenti. La presenza di aree dismesse e di zone disabitate rendono comunque povero tutto il quartiere.

Ogni analisi urbanistica svolta ha permesso di delineare un quadro completo sulle caratteristiche specifiche del quartiere e ha messo in luce problematiche (criticità) e potenzialità proprie di tutto il tessuto urbano interessato. Questo ha aperto la strada a un'indagine critica sui nodi problematici e sulle possibili soluzioni da adottare con l'inserimento del progetto di Co-housing.

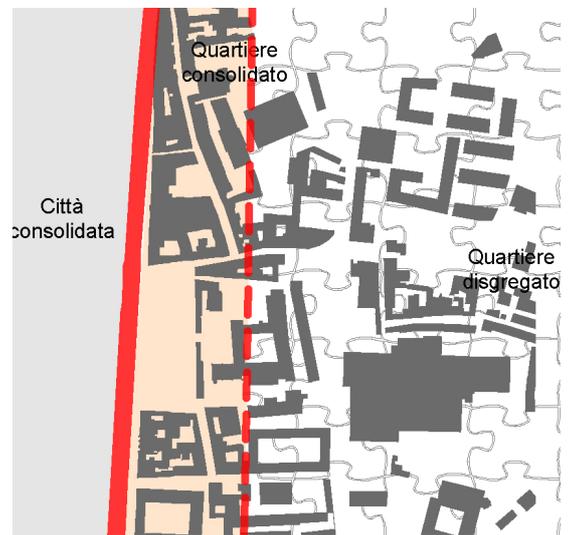


Fig.235-Riassunto analisi pieni-vuoti

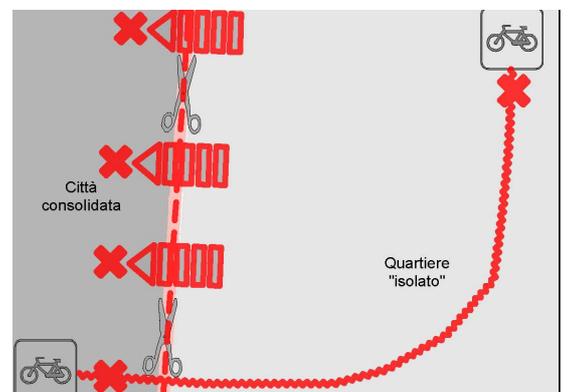


Fig.236-Riassunto analisi infrastrutturali e collegamenti

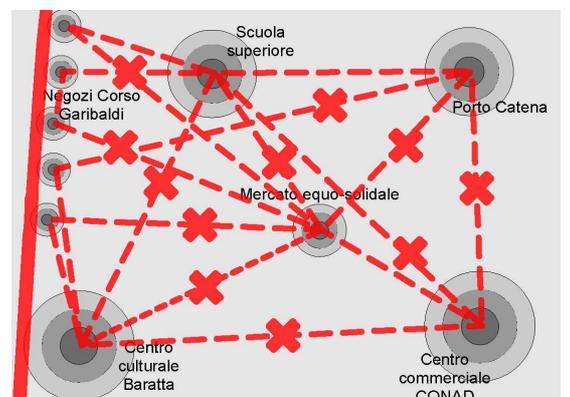


Fig.237-Riassunto analisi funzioni e destinazioni d'uso



## 5.5 Criticità e potenzialità

Le analisi svolte sin qui hanno messo in luce alcuni aspetti negativi e allo stesso tempo positivi del quartiere. Infatti studiando con attenzione tutto il tessuto urbano emergono criticità e potenzialità dello stesso. Esistono elementi, infatti, che sono stati considerati critici, poiché presentano una o più problematiche all'interno del quartiere, ma che allo stesso tempo possono essere viste come potenzialità inesprese a causa di fattori esterni e che possono essere rivalorizzate proprio con l'inserimento di un progetto di Co-housing.

Durante la mia fase di analisi ho riscontrato nove punti di criticità e nove corrispondenti potenzialità inesprese.

Elenco dei punti critici e dei problemi riscontrati:

### 1- VIABILITA' PRINCIPALE

**Criticità:** l'infrastruttura principale, Corso Garibaldi, delimita la parte ovest del quartiere e isola tutto l'edificato e i suoi servizi dal resto della città. Carezza di parcheggi e elevato flusso di traffico veicolare.

**Potenzialità:** grande via di comunicazione e di collegamento per il quartiere e per la città.

### 2- COLLEGAMENTI

**Criticità:** all'interno del quartiere mancano "sbocchi" e collegamenti con il resto della città, non sono presenti piste ciclo-pedonali che permettano lo sfruttamento delle risorse per e verso il quartiere.

**Potenzialità:** sono presenti alcuni sentieri naturali che possono essere convertiti favorevolmente in percorsi ciclo-pedonali.

### 3- PUNTI DI INTERESSE

**Criticità:** esistono molti punti di interesse locale e sovralocale, ma non sono messi a sistema per favorire lo sviluppo del quartiere, sono collocati senza una logica ed una pianificazione "pensata".

**Potenzialità:** la presenza di questi luoghi di interesse pubblico favorisce l'afflusso più o meno costante di diverse categorie di utenti.

### 4- MERCATINO EQUO-SOLIDALE

**Criticità:** la posizione del mercato equo-solidale è "nascosta" e poco accessibile, non si avverte la presenza di questo luogo di interesse commerciale.

**Potenzialità:** è una valida alternativa al commercio globale e globalizzato, può attirare un bacino di utenti molto ampio.

### 5- SPAZI APERTI-SPAZI VERDI

**Criticità:** mancano molti spazi verdi e parchi pubblici attrezzati, quelli presenti non sono abbastanza valorizzati e risultano sotto utilizzati.

**Potenzialità:** possono essere messi a sistema con il grande parco pubblico a sud del quartiere per creare un sistema di "spazi ver-

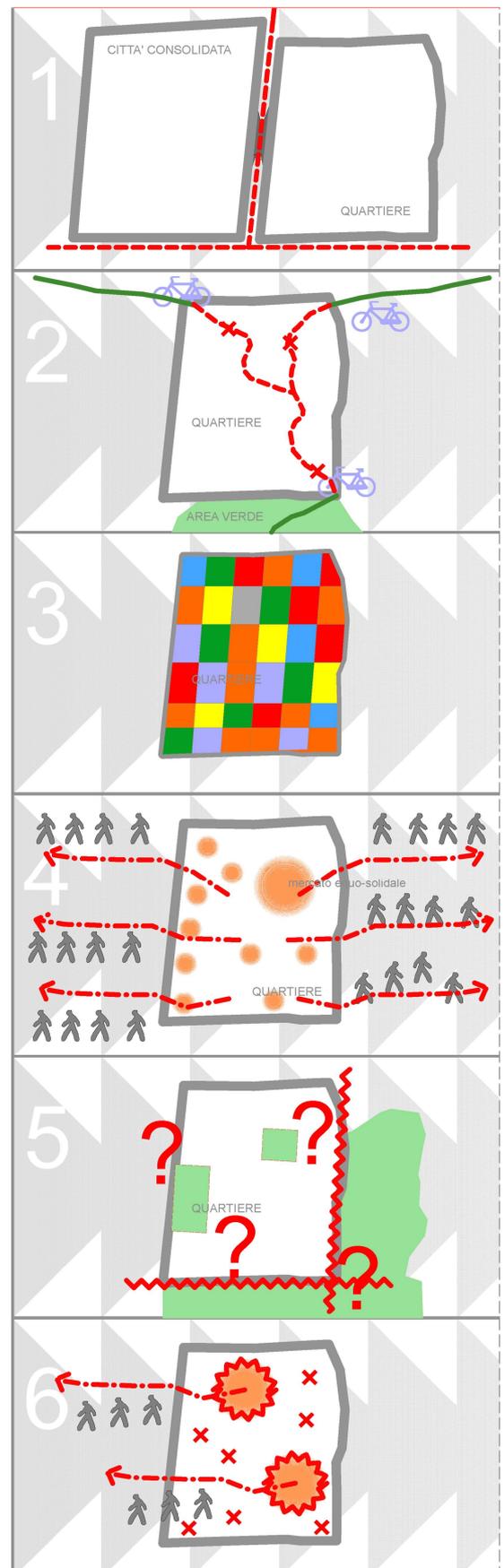


Fig.240-Sintesi delle criticità emerse

di" collegati e ben attrezzati per i residenti.

## 6- EDIFICI DISMESSI

**Criticità:** le due industrie dismesse sono ormai fatiscenti e totalmente lasciate al degrado, non danno un contributo economico e sociale al quartiere.

**Potenzialità:** possono essere riprogettate e ristrutturare per creare nuovi spazi verdi, nuovi servizi e nuove aree residenziali per i cittadini.

## 7- TESSUTO URBANO

**Criticità:** molto disgregato e frammentato, non organizzato, determina un senso di non appartenenza e di disorientamento nei residenti.

**Potenzialità:** molte aree possono essere riutilizzate e riqualificate per migliorare tutto l'edificato e dare un maggior senso di appartenenza.

## 8- ELEMENTO NATURALE

**Criticità:** non sembrano esserci rapporti diretti tra il quartiere e il lago inferiore.

**Potenzialità:** grande punto di interesse per i cittadini per le opportunità di attività e di contatto con la natura che esso stesso offre.

## 9- ATTIVITA' COMMERCIALI

**Criticità:** carenti e concentrate soprattutto lungo Corso Garibaldi, creano congestione di traffico e lungo l'asse stradale e "vuoto" il resto del quartiere.

**Potenzialità:** sono importanti punti di attrazione per i cittadini, possono essere sfruttati per scopi migliori.

Per risolvere le criticità emerse e valorizzare le potenzialità ancora inespresse ho deciso di apportare soluzioni concrete dettate dal modello Co-housing. Infatti, il mio progetto di Co-housing mira a risolvere sei problematiche emerse, considerate le più importanti e più bisognose di un intervento immediato per la riqualifica del quartiere. Allo stesso tempo un nuovo Co-housing, proprio per le sue caratteristiche sociali e architettoniche, valorizza le potenzialità presenti sul territorio e cerca di porle in primo piano per una "rinascita" di tutto il sistema insediativo.

Per ogni criticità, quindi, ho proposto una soluzione che, mettendo in risalto la propria potenzialità, affonda le proprie radici nel nuovo progetto di Co-housing da me proposto:

1-

**Criticità:** VIABILITA' PRINCIPALE

**Soluzione proposta:** riconnessione del quartiere con il resto della città.

**Soluzione dettata dal progetto di Co-housing:** La problematica legata a Corso Garibaldi può essere affrontata attraverso la creazione di un Co-housing che possa connettere il quartiere Gradaro con il resto della città consolidata. Uno degli obiettivi primari di

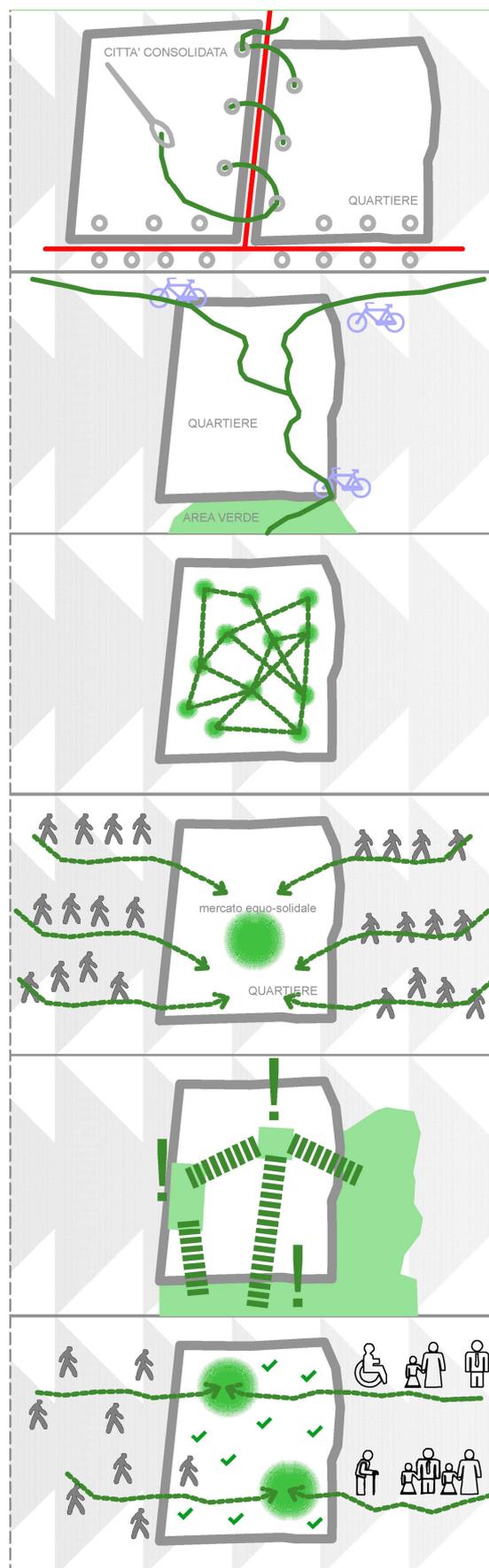


Fig.241-Sintesi delle soluzioni da applicare

una comunità di Co-housing è la connessione che si stabilisce con la città e il vicinato circostante. Il Co-housing è una strategia progettuale per collegare il quartiere in cui si trova con il resto della città circostante e tutti gli elementi che lo caratterizzano fanno parte proprio di questa connessione. La presenza di una comunità di Co-housing potrebbe migliorare l'accessibilità al quartiere e dare a tutto l'intorno una strategia non solo locale ma anche sovralocale. La dimensione del Co-housing può assumere aspetti di connessione locale e sovralocale, in base alla portata dell'intervento. La situazione attuale del quartiere quasi completamente separato dal resto della città può essere risolta con un intervento di Co-housing che favorisca l'interazione tra i quartieri vicini e tra i residenti, per annullare l'idea di isolamento percepita all'interno del tessuto urbano.

### 2-Criticità: COLLEGAMENTI

*Soluzione proposta: inserire nuovi percorsi ciclo-pedonali*

*Soluzione dettata dal progetto di Co-housing:* La mancanza di percorsi ciclo-pedonali influenza notevolmente lo sviluppo e l'accessibilità del quartiere. Il modello Co-housing può ovviare a questi problemi permettendo una maggiore e migliore connessione dei percorsi all'interno del tessuto urbano. La presenza di una comunità di Co-housing determina una redistribuzione e una nuova organizzazione dei percorsi ciclo-pedonali, poiché uno degli obiettivi è l'eliminazione della dipendenza dalle automobili, favorendo lo sviluppo di zone pedonali e ciclabili. Il Co-housing risulterebbe, all'interno del sistema di percorsi ciclabili, un "nodo" di collegamento e un punto strategico per tutti i passanti. Il luogo di passaggio ideale per un'escursione o per una sosta in completo relax, immersi nel proprio quartiere cittadino e a stretto contatto con la natura circostante.

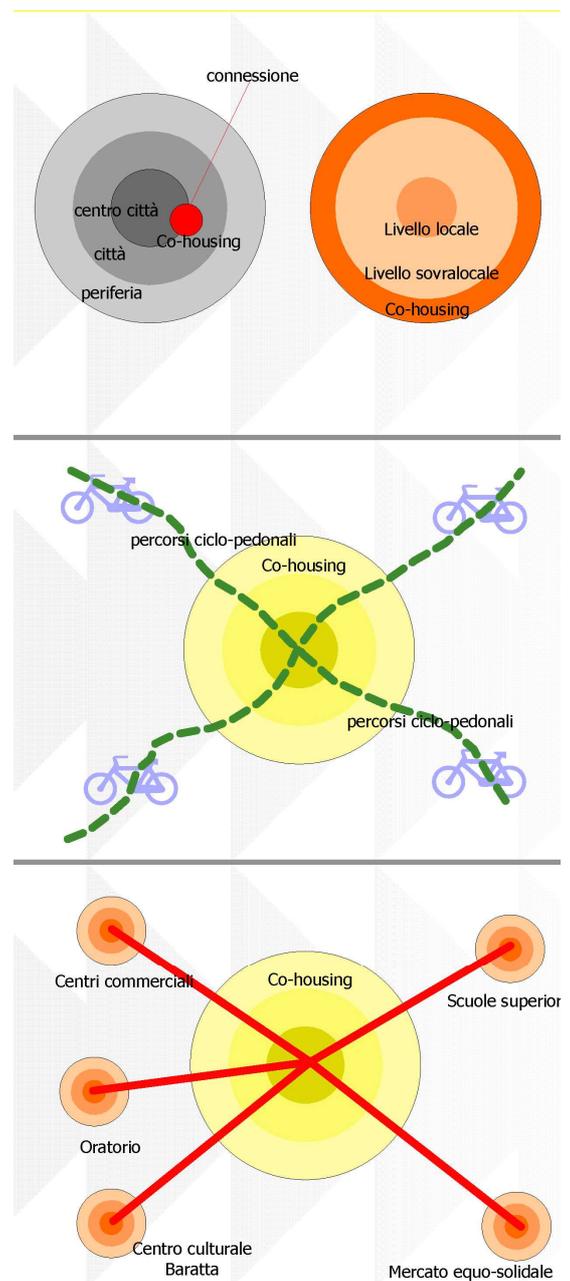
### 3-Criticità: PUNTI DI INTERESSE

*Soluzione proposta: mettere a sistema tra loro tutti i punti di interesse*

*Soluzione dettata dal progetto di Co-housing:* All'interno del quartiere sono presenti molti poli attrattori per i residenti e per i non-residenti. Vanno sfruttati diversamente da come si presentano ora, tutti a sé stanti e scollegati l'uno dall'altro. La presenza di una comunità di Co-housing può essere un polo attrattore per tutti gli altri luoghi di interesse pubblico. Diventa il centro gravitazionale di tutto il quartiere e a cui anche gli altri servizi fanno riferimento. All'interno della comunità potrebbero trovare spazio luoghi e aree per favorire, coordinare e amplificare tutti i servizi sparpagliati del quartiere. La Common house presente nel Co-housing potrebbe essere un polo attrattore per tutti i cittadini e potrebbe ospitare funzioni e spazi collettivi per tutti il quartiere e organizzare tutte le attività che non trovano posto nel vicinato o che sono troppo isolate e poco accessibili. Il Co-housing diventa il centro gravitazionale di tutto il quartiere, con la sua Common house, i suoi spazi e i suoi servizi per i cittadini.

### 4-Criticità: MERCATINO EQUO-SOLIDALE

*Soluzione proposta: valorizzazione di questa importante attività*



**Fig.242**-Sintesi delle soluzioni proposte dal modello Co-housing

### commerciale alternativa

*Soluzione dettata dal progetto di Co-housing:* La presenza di un mercato equo-solidale è un forte incentivo per lo sviluppo del quartiere. Legare gli spazi già presenti del mercato con quelli del Co-housing aumenterebbero le potenzialità del quartiere e le possibilità di una nuova forma di commercio tra i popoli. Lo stretto legame che si instaurerebbe tra i due poli, porterebbe un maggior afflusso di clienti e di curiosi, che vorrebbero sperimentare nuove tipologie di commercio e darebbe spazio ad ulteriori attività ecologiche e naturali all'interno della comunità. La corretta connessione tra i due poli porterebbe ad un miglioramento generale del quartiere in termini anche economici e di sviluppo per il quartiere. All'interno della comunità di Co-housing troverebbe posto spazi aperti come orti e giardini botanici, per la coltivazione di piante, frutti e ortaggi biologici da rivendere all'interno del mercato. Inoltre anche la Common house potrebbe dotarsi di spazi per l'artigianato favorendo poi la vendita dei prodotti all'interno del mercato equo-solidale.

### 5-Criticità: SPAZI APERTI-SPAZI VERDI

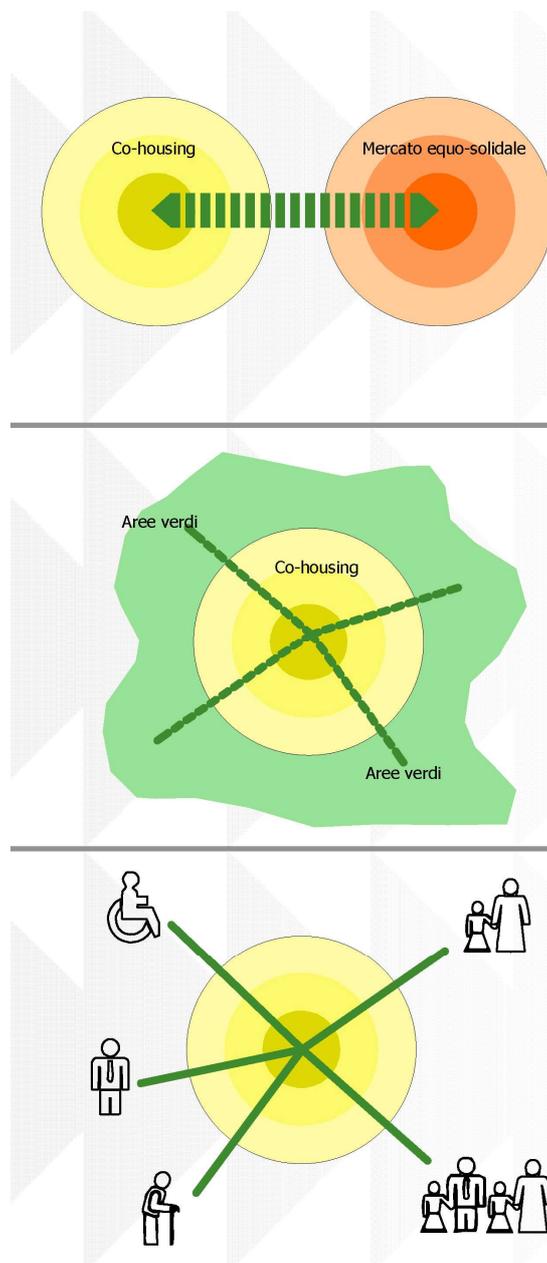
#### *Soluzione proposta:*

*Soluzione dettata dal progetto di Co-housing:* La carenza di giardini pubblici e spazi verdi limita fortemente l'interesse dei cittadini verso il quartiere e rende allo stesso tempo meno vivibile il quartiere stesso. Il Co-housing potrebbe permettere un miglioramento generale della vivibilità del quartiere, permettendo la creazione di nuovi spazi verdi, aperti alla cittadinanza e di parchi gioco per i bambini. Inoltre la comunità di Co-housing potrebbe appartenere ad un "sistema del verde" più ampio. Il Co-housing sarebbe direttamente collegato ai percorsi ciclo-pedonali per raggiungere facilmente le "aree verdi" presenti a sud del quartiere e potrebbe favorire il contatto con la natura circostante. La nuova comunità potrebbe avere accesso diretto, attraverso attività di gruppo e escursioni collettive, a Porto Catena per favorire il contatto diretto con la natura e con l'elemento acqua.

### 6-Criticità: EDIFICI DISMESSI

*Soluzione proposta: recupero e trasformazione degli edifici dismessi*

*Soluzione dettata dal progetto di Co-housing:* Le aree dismesse ed in particolare la ex-Comated sono il luogo ideale per la creazione di una comunità di Co-housing. Verrebbero ristrutturate e sistemate per ospitare alloggi privati e spazi comuni per i membri del gruppo promotore. Le aree riqualificate e riprogettate secondo il modello Co-housing, verrebbero rivalorizzate e i benefici si diffonderebbero in tutto il quartiere molto velocemente. All'interno della nuova comunità troverebbe posto categorie di utenti socialmente ed economicamente deboli, che potrebbero rivitalizzare il quartiere. Per queste categorie verrebbe abbattuto il muro di isolamento e di solitudine che li circonda nel resto della città. Qui troverebbero una casa e un luogo "speciale" dove potrebbero condividere, con altre persone, attività e momenti



**Fig.243-**Sintesi delle soluzioni proposte dal modello Co-housing

quotidiani. Il Co-housing aumenterebbe il senso di "protezione" e il senso di "appartenenza" ad un luogo per questi utenti deboli e socialmente emarginati. Essi si sentirebbero parte di qualcosa, di una comunità e aumenterebbe l'interazione sociale all'interno del quartiere.

## 5.6 Obiettivi progettuali

L'obiettivo primario del progetto è di creare una nuova comunità di Co-housing per la Città di Mantova, in modo da valorizzare e riqualificare l'area di Porto Catena e di Via Gradaro. Un progetto abbastanza ambizioso, che grazie alle tematiche e alle caratteristiche socio-architettoniche del modello Co-housing, può determinare uno sviluppo immediato e a lungo termine del quartiere. Rispettando i pochi, ma fondamentali, "pilastri" su cui si fonda tale modello è possibile ridare al quartiere e perché no anche a tutta la città un nuovo senso del vivere comune per migliorare la vita e il benessere delle persone.

Per poter raggiungere questo obiettivo primario è necessario però sviluppare altri "obiettivi cardine", tenendo sempre in considerazione da un lato i principi del Co-housing che devono essere rispettati e dall'altro i vincoli dettati dal quartiere circostante. Gli obiettivi progettuali che completano e amplifica l'obiettivo primario sono:

- 1- Insiediare diverse categorie di utenti
- 2- Creare differenti moduli abitativi per soddisfare le utenze
- 3- Creare una Common house come centro di tutti i servizi per la comunità e per il vicinato
- 4- Creare spazi aperti collettivi
- 5- Applicare i principi dell'architettura sostenibile
- 6- Regolare la dimensione e la densità della comunità
- 7- Insiediare una tipologia edilizia conforme alle esigenze della comunità

1- Gli utenti da insediare nel novo Co-housing appartengono a categorie con difficoltà economiche e con alcuni disagi sociali. L'obiettivo è di insediare una vasta gamma di utenze per rendere il Co-housing multigenerazionale e considerarlo un grande "serbatoio sociale". Gli utenti isediati sono i seguenti:

- Famiglie numerose
- Famiglie solidali
- Lavoratori e professionisti
- Mamme di giorno
- Coppie con o senza figli
- Single con o senza figli
- Studenti
- Anziani single o in coppia
- Portatori di handicap

2-Gli alloggi privati sono stati progettati con il massimo livello di fruibilità e flessibilità. Considerando le possibili utenze da insediare il blocco delle residenze è diviso in due parti: nella prima (a nord e sud) gli alloggi privati con differenti metrature per soddisfare i bisogni dei residenti e nella parte centrale il cluster con cucina e soggiorno e vano scale. La distribuzione nei piani superiori è a ballatoio interno e all'ultimo piano sono presenti due terrazze comuni. Quando si parla di "flessibilità" si considera la possibilità di modifiche dell'alloggio sia durante la fase di proget-

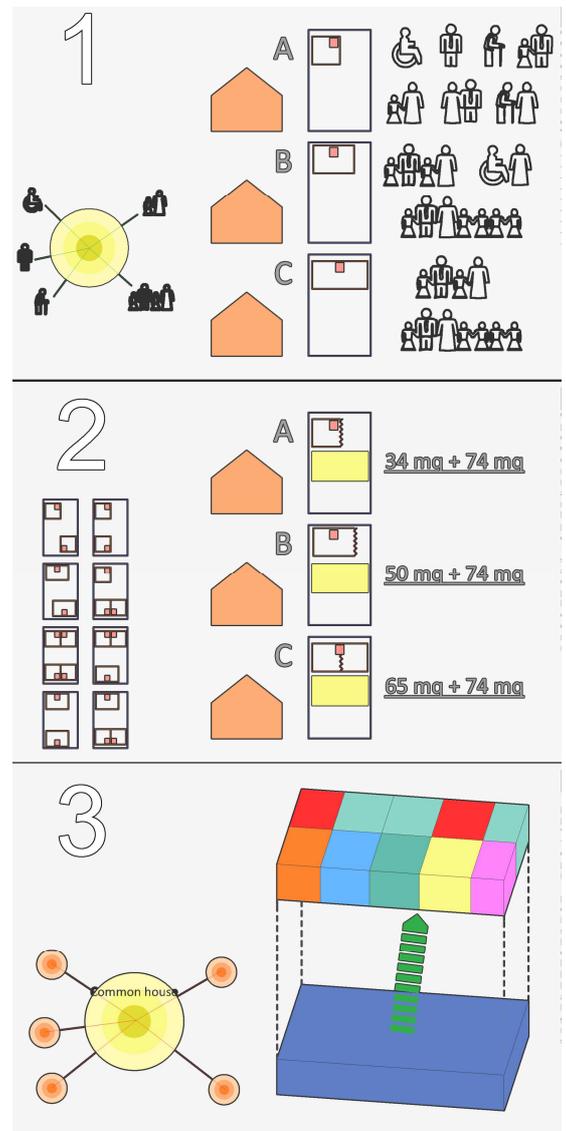


Fig.244-Schema degli obiettivi progettuali

to che dopo la realizzazione, se per esempio un alloggio viene lasciato libero.

3- Nella Common house trovano posto tutti gli spazi collettivi sia per la comunità che per il vicinato. La Common house è il focus di tutto il progetto poiché diventa un nodo fondamentale per gli incontri formali ed informali di tutto il quartiere. Essa, come polo attrattivo, si pone al centro di un fitto sistema di collegamenti e connessioni tra il Co-housing e la comunità. I servizi presenti nella Common house sono: living room, cucina comune, lavanderia comune, hall/portineria, sala giochi per bambini/asilo, palestra, bar/caffetteria, locali per artigianato, sala musica, sala lettura/club del libro, sala tv, sala giochi per adulti, sala internet, ripostiglio, sala riunioni, sala studio per studenti.

4- Gli spazi comuni aperti progettati sono stati progettati rispettando i principi base del Co-housing. Il parcheggio è stato collocato in una zona periferica con accesso esclusivo, lasciando completamente pedonale e ciclabile tutto il lotto. Sono state predisposte diverse aree all'aperto, tra cui: una zona pranzo e per il relax, una zona protetta dove i bambini possono giocare liberamente lontano dai pericoli della strada e un giardino/orto botanico per la comunità e per la rivendita dei prodotti nel vicino mercato equo-solidale. Inoltre è stata progettata una gerarchizzazione degli spazi esterni, dove gradualmente si passa da "aree comuni" ad "aree private" passando per alcune "zone filtro" semi-private.

5- Pur non entrando nello specifico dell'argomento, anche per la sua ampiezza e complessità, sono state effettuate alcune scelte progettuali che rispondono pienamente ai principi della sostenibilità ambientale e architettonica. Le scelte effettuate riguardano lo smaltimento dei rifiuti, con un piccolo centro per lo stoccaggio, il riciclaggio e il compostaggio dei rifiuti. La grande superficie della copertura della Common house potrà ospitare pannelli solari per l'acqua calda e pannelli fotovoltaici per la produzione di corrente elettrica. Le residenze private avranno un tetto giardino per il recupero delle acque piovane e infine verranno usati materiali da costruzione naturali, non tossici e a bassa emissione di CO2.

6- Per essere considerato Co-housing deve ospitare almeno 20-30 nuclei familiari e il progetto mira proprio al superamento di questo limite. Infatti, il progetto va ben oltre il numero minimo fissato. I residenti da insediare sono circa 120 con circa 40 nuclei familiari. La dimensione risulta essere molto alta a causa della maggior densità abitativa, ma in perfetta proporzione con lo standard europeo e mondiale in termini di comunità Co-housing. Potrebbe essere considerata la più grande comunità di Co-housing italiana e potrebbe essere un modello trainante per altri gruppi.

7- La conformazione e la morfologia del sito di progetto hanno vincolato abbastanza la scelta della tipologia edilizia da insediare. La scelta è caduta sulla tipologia a "Street" dove è presente

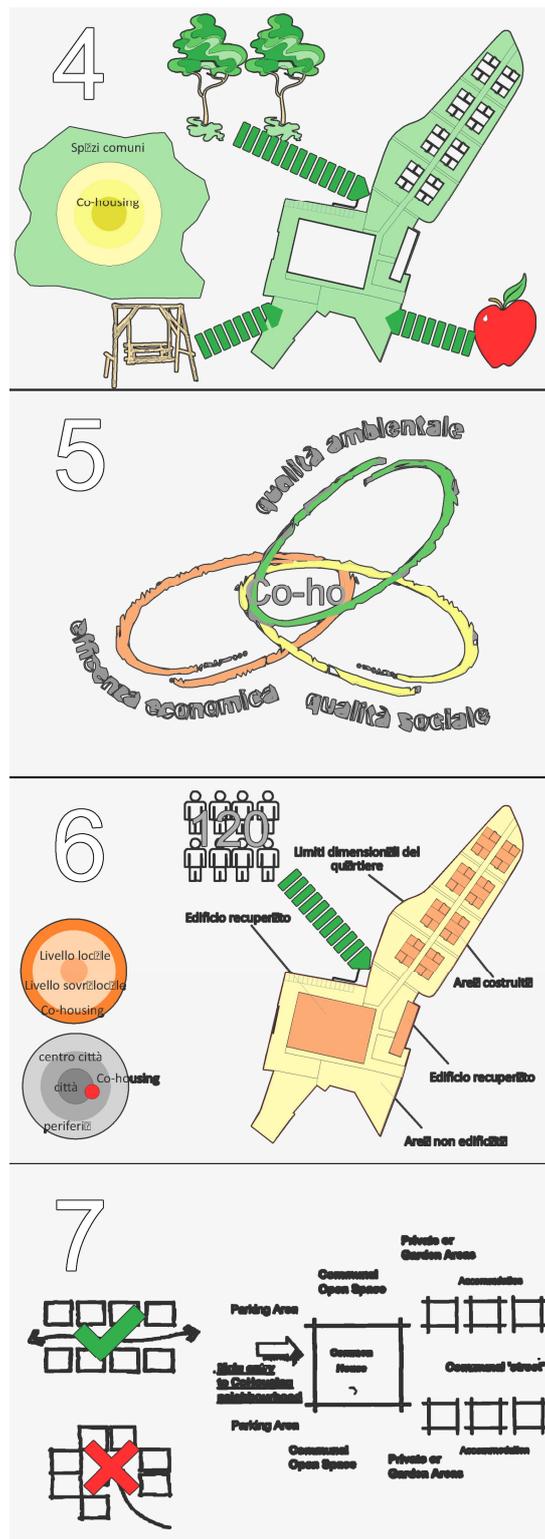


Fig.245-Schema degli obiettivi progettuali

una strada pedonale centrale (Common Street) che attraversa la comunità e collega direttamente tutti gli alloggi, per poi arrivare alla Common house. La scelta effettuata permette un collegamento diretto con la città e con il vicinato, mantenendo la tendenza architettonica europea, concentrata maggiormente su progetti con "Common Street" o con corte centrale.

## 5.7 Descrizione del progetto

Le attività comuni per lo sviluppo e gli spazi polivalenti dovrebbero dare ai residenti e agli utenti un senso di appartenenza al quartiere e alla città. Da qui l'idea di studiare una forma innovativa di Co-housing: non solo spazi di condivisione delle strutture, ma suggerendo un nuovo modo di vivere in comune. Lo scopo non è solo un progetto sostenibile che soddisfi principi ambientali ed economici, ma soprattutto una "sostenibilità sociale". Il progetto aspira a costruire (attraverso lo spazio architettonico) un elevato gradiente di apertura e allo stesso di "intimità" tra nuclei privati e lo spazio pubblico condiviso con tutta la città. Nel mio scopo, Co-housing non obbliga nessuno a condividere tutti gli aspetti della vita quotidiana, ma rappresenta una filosofia di vita in cui l'influenza dello spazio architettonico è forte: "incrementare l'opportunità di incontro sociale informale attraverso spazi pubblici, comuni e condivisi". Ogni tipo di spazio comporta una possibilità diversa di sviluppare contatti informali e soprattutto di raccolta sociale. Ho riflettuto, inoltre, su quanti limiti (fisici o solo percepiti) influenzano la crescita delle relazioni informali tra diverse tipologie di utenti (per età, sesso, abitudini ed esigenze). Tutte queste sono direttamente chiamate a dare la loro impronta allo spazio residenziale: strutture private e comuni sono tutte progettate in modo che ogni utente sia in grado di personalizzare con colori, finiture, arredi e funzioni il proprio "spazio di vita". Ho pensato a persone che vivono nella zona come una comunità che condivide strutture, ma anche internamente "divisa" in piccole sotto-comunità che condividono i cluster: lo scambio tra di loro è concessa da rapporti di vicinato (nello spazio comune), incontri informali nell'area di servizio (spazio comune), ma anche (in una scala più grande) incontri informali tra la comunità e il resto della città (spazi aperti e verdi). Alcune delle aree verdi sono finalizzate all'agricoltura e alla coltivazione e rappresentano una ulteriore opportunità di incontro e di riunione tra i membri della comunità.

### -Spazi privati

Le residenze con all'interno gli alloggi privati per tutte le utenze insediate occupano la parte nord del sito. Sono disposte secondo l'asse nord-sud e hanno un'elevato livello di fruibilità e flessibilità. La particolarità degli alloggi privati è lo spazio centrale, poiché rispecchia le caratteristiche di un cluster olandese, lasciando ampio margine e un elevato livello di libertà nella progettazione della flessibilità degli spazi interni. Tutti gli alloggi sono dotati di servizi igienici e di camere da letto, mentre nel cluster sono collocati la cucina e il soggiorno.

### -Spazi comuni

Le parti comuni si trovano all'interno degli edifici privati (cluster), con cucina e soggiorno e all'interno della fabbrica dismessa, recuperata a Common house. All'interno di quest'ultima trovano posto tutti gli spazi per le attività comuni della comunità e anche spazi aperti al resto del quartiere. Infatti, l'obiettivo è di

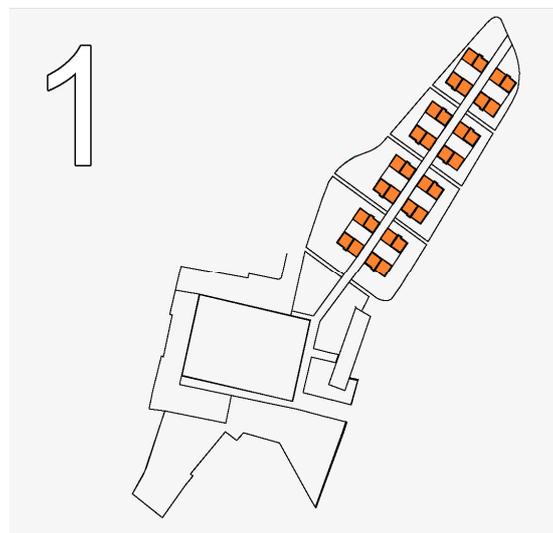


Fig.246-Alloggi privati

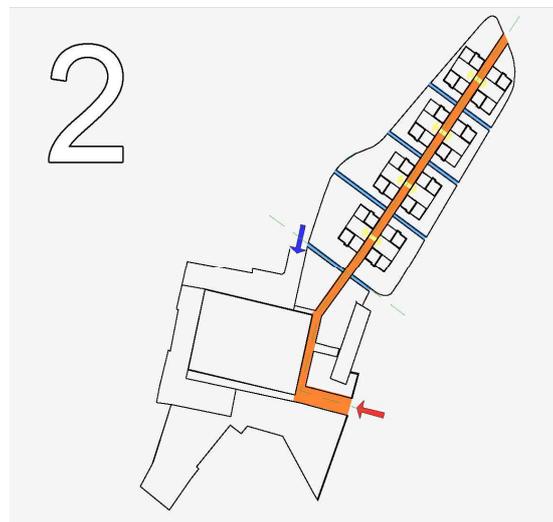


Fig.247-Percorsi

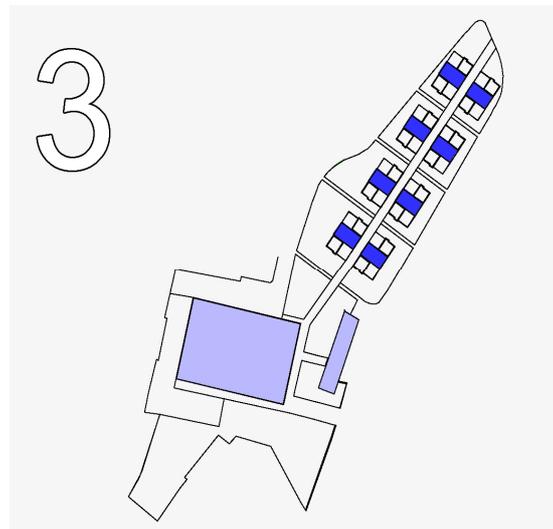


Fig.248-Spazi comuni

aprire la Common house non solo ai residenti del Co-housing ma anche a tutta la cittadinanza, promuovendo incontri e attività per tutti. Anche nell'edificio a est del quartiere (facente parte della fabbrica dismessa) è recuperato per spazi di stoccaggio, riciclaggio e compostaggio.

#### -Collegamenti

La conformazione del lotto e la disposizione degli edifici privati e il riutilizzo della fabbrica dismessa, amplificano il raggio d'azione della comunità. I collegamenti principali sono stati fatti con i maggiori servizi e poli attrattivi presenti in tutto il quartiere e nelle immediate vicinanze. Per esempio con Porto Catena, con il centro culturale G.Baratta, con l'oratorio, con il Mercato equo-solidale, ecc.

#### -Percorsi

L'accesso principale del Co-housing è posto sul lato sud-est, con vista diretta sulla Common house. L'asse centrale principale è formato da una strada ciclo-pedonale che taglia una parte del lotto a metà e arriva fino alla Common house. Gli alloggi sono accessibili attraverso il percorso ciclo-pedonale e i piccoli vialetti che si affacciano sulla strada perimetrale al sito.

#### -Spazi verdi

La gerarchia degli spazi verdi si divide in tre: aree private o semi-private, aree comuni e aree pubbliche. Le aree private o semi-private sono collocate attorno agli alloggi residenziali, quelle comuni sono disposte attorno alla Common house e quelle pubbliche occupano la parte ovest del sito, verso l'istituto d'arte superiore. Il progetto ha mantenuto integri gli spazi della fabbrica, lasciando il verde dove già era presente, senza compromettere l'integrità delle aree esistenti.

#### -Parcheggio

Il parcheggio privato è stato collocato nella parte ovest del lotto, con accesso esclusivo per le automobili, recuperando la strada chiusa, ora inutilizzata. Il parcheggio è in una posizione periferica rispetto al resto, lasciando il resto dell'area al sicuro dalle automobili. Inoltre, è stato ritenuto inutile aggiungere ulteriori posti auto, poichè può essere sfruttato il vicino parcheggio di Anconetta, così da non aggiungere ulteriore "asfalto" al quartiere.

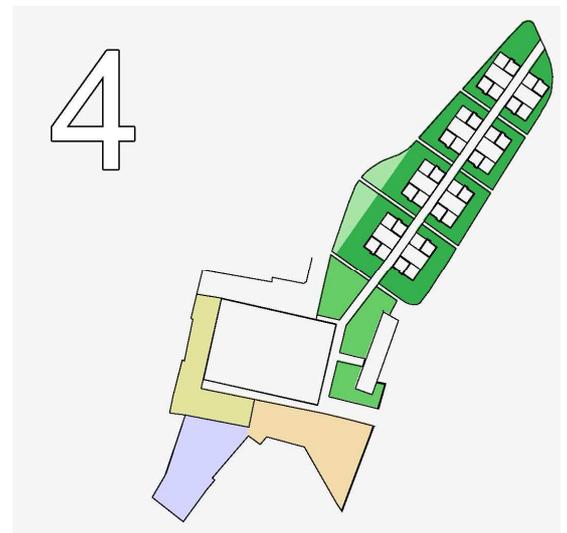


Fig.249-Spazi comuni aperti

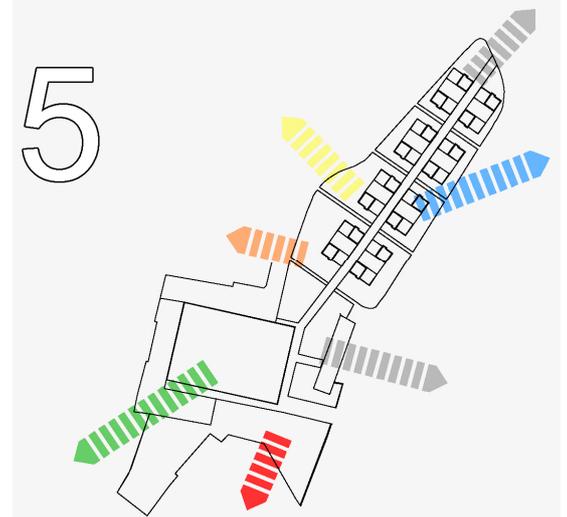


Fig.250-Collegamenti

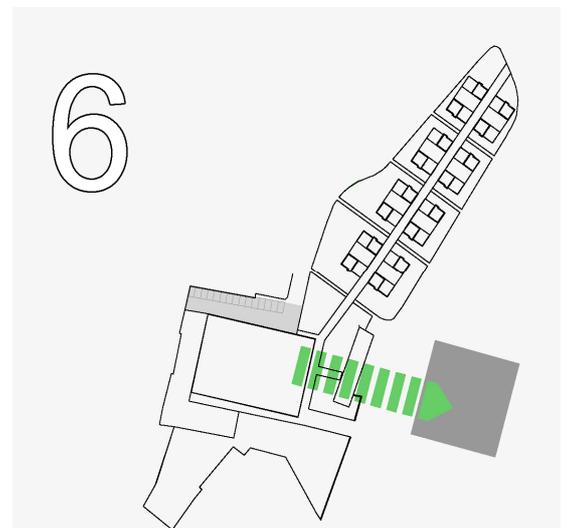


Fig.251-Parcheggi



Fig.252-Planimetria generale e studio delle funzioni per la Common House

## BIBLIOGRAFIA RAGIONATA

### Capitolo 1 Monografie

- Bramanti Donatella, *Le comunità di famiglie. Cohousing e nuove forme di vita familiare*, Ed. Franco Angeli, Milano, 2009.  
Prima ricerca a livello nazionale sulle comunità familiari dal punto di vista della riflessione sociologica, all'interno del processo familiare in atto.
- Matthieu Lietaert, *Cohousing e condomini solidali: guida pratica alle nuove forme di vicinato e vita in comune*, Aam Terra Nuova, Firenze, 2007.  
Cohousing dalle origini alla pratica attuale-esperienze europee e mondiali, con interviste ai residenti delle comunità e ai massimi esponenti del settore.
- Graham Meltzer, *Sustainable community: learning from the cohousing model*, S.L., Trafford, 2005.  
Analisi del fenomeno Cohousing e del suo sviluppo architettonico e sociale attraverso la distinzione per aree geografiche. Vengono presentati 10-12 esempi di comunità attive nel mondo e comparate tra loro attraverso parametri, indici, tabelle e grafici.
- Kathryn McCamant, *Cohousing: a contemporary approach to housing ourselves*, Ten speed, Berkeley, 1994.  
Presentazione di tutte le caratteristiche delle comunità Cohousing e degli aspetti che le caratterizzano: dalla formazione del gruppo fino alla realizzazione vera e propria, passando per l'iter progettuale e i modelli di gestione.
- *Vicine di casa vicine di vita: esperienze di cohousing tra donne per un diverso modo dell'abitare*, Ministero del lavoro della salute e delle politiche sociali, Bologna, 2009.  
Ricerca sociologica sulla possibilità di creare comunità di Cohousing di sole donne (con o senza figli), come nuovo esperimento e soluzione per risolvere problemi dell'abitare moderno per categorie sociali più deboli e indifese.
- Sapio Antonella, *Famiglie, reti familiari e cohousing: verso nuovi stili del vivere, del convivere e dell'abitare*, Ed. Franco Angeli, Milano, 2010.  
Informazioni più sociologiche che architettoniche, evoluzione sociale della famiglia post Moderna, dalle famiglie allargate alle case-famiglia con riferimenti specifici alle soluzioni dell'abitare proposte dal modello Cohousing.
- David Wann, *Reinventing community: stories from the walkways of cohousing*, Fulcrum, Colorado, 2005.  
Presentazione del fenomeno Cohousing attraverso gli occhi di chi lo ha vissuto in prima persona. Libro romanzato sulle esperienze di vita di molti cohousers, i quali raccontano momenti di vita vissuta, difficoltà, problemi, vittorie e sconfitte, prima, dopo e durante la creazione della propria comunità.

- Davies, Iestyn Rhys, *Cohousing : a means of sustainable consumption?*, Planning Practice and Research, Cardiff University, Cardiff, 2008.  
L'autore cerca di rispondere a questa domanda: "il cohousing può essere un mezzo di consumo sostenibile?". Portando esempi e studi sul fenomeno indaga tutta la sfera sociale e architettonica del modello Cohousing
- Kathryn McCamant, *Creating cohousing : building sustainable communities*, New Society ; Lancaster : Gazelle, Philadelphia, 2010.  
Affronta l'ultima parte del modello Cohousing, la realizzazione vera e propria della comunità. I temi sono affrontati per metodi di costruzione naturale, materiali e soluzioni innovative per il risparmio di tempi e costi di costruzione, con particolare attenzione all'auto-costruzione.
- Pauline S Abbott, *Re-creating neighborhoods for successful aging*, Health Professions Press, Baltimore, 2009.  
Studio sulle comunità di vicinato e della realizzazione di nuovi quartieri collettivi, come possibile soluzione abitativa e come "strada sociale" per creare gruppi di persone unite dal senso di appartenenza al proprio isolato.
- Eve Graham, *Towards a more marketable approach to cohousing*, Department of Urban and Regional Planning, Illinois, 1994.  
Presentazione di un aspetto complesso ma sempre più in via di sviluppo nelle comunità di cohousers: "la ricerca di un approccio più commercializzabile del Cohousing. L'unione, cioè, di aspetti economici (finanziamenti, punti commerciali, punti vendita, ecc.) che posso rendere più globale il modello Cohousing.
- Jennifer Fosket, *Living green : communities that sustain*, New Society Publishers, Gabriola Island, BC, 2009.  
Analisi delle "comunità verdi" e presentazione di tutti gli aspetti che le caratterizzano. Nel discorso dell'autore vengono toccati soprattutto eco-villaggi e quartieri sostenibili, ma sono presenti riferimenti espliciti sul modello Cohousing.
- Christian, Diana Leafe, *Creating a life together: practical tools to grow ecovillages and intentional communities*, New Society Publishers, Gabriola Island, BC, 2003.  
L'autore presenta soluzioni, tecniche e aspetti pratici per la creazione di eco-villaggi e comunità intenzionali, con intere parti dedicate alla formazione e alla crescita dei Cohousing.
- Andrew Edmundson, *Cohousing connections : reestablishing relationships*, University of Waterloo, Waterloo, Ontario, 2004.  
Considerazioni sul modello Cohousing, visto come una soluzione per ristabilire relazioni sociali e non all'interno di una grande comunità di persone e spiegazione di tutti i principi che lo rendono uno strumento lungimirante per la creazione di nuove comunità intenzionali.

## Riviste

- Marcus, Clare Cooper, *Cohousing-an option for the 1990s*, Progressive architecture, v.72 n°6 del giu 1991.

- Lietaert Matthieu, Cohousing: l'ecovillaggio nel condominio, Aam Terra Nuova, 01/05/2006.
- Tringale Mimmo, Cohousing e condomini solidali, Aam Terra Nuova, 01/11/2007.
- Zoppis Giuliana, Esperimento cohousing, Donne di Repubblica, 01/07/2007.
- Fantini Emanuele, Cohousing, Aggiornamenti sociali, vol.61 n°6-7 del lug/ago 2010.
- Chiodelli Francesco, Enclaves private a carattere residenziale: il caso del "cohousing", Rassegna italiana di sociologia, vol.51 n°1 gen/mar 2010.
- Middleton Scott, Co-housing development: creating "genuine communities", Crit, v.56 n°9 del sett 1997.
- Rodriguez Alicia, All together now: cohousing puts the emphasis on community, Landscape architecture, v.86 n°4 del apr 1996.
- Jane Holtz, The Green Vs The Grid, Landscape architecture, n°8 vol.79 del 1989.
- Wenz Philip S., Greening codes: sometimes it's a balancing act, Planning, v.74 n°6 del 2008.
- Baker Brian, Green cohousing, Urban land, v.66 n°6 del giu 2007.
- Tarnay Stella, Green neighborhoods: the neighborhood is a building block for sustainable development, Urban land, v.64 n°5 del mag 2005.
- Rogers Beth, Living together: cohousing can bring a deeper sense of community to new urbanist, affordable and retirement developments, Urban land, v.64 n°2 del feb 2005.
- Abrams John, A deliberate neighborhood, Fine homebuilding, n°139 del 2001.
- Levinson Nancy, Share and share a like, Planning, v.57 n°7 del lug 1991.
- Marcus, Clare Cooper, Cohousing, Design book review (DBR), n°19 del inverno 1991.
- Meltzer Graham, Cohousing: verifying the importance of community in the application of environmentalism, Journal of architectural and planning research, v.17 n°2 del 2000.

## Capitolo 2

### Monografie

- E. Guidoni, *Architettura primitiva*, Electa, Milano, 2000.  
Il volume mette in luce il ruolo dell'architettura nelle società mantenutesi fin ai nostri giorni al di fuori delle grandi società organizzate. La trattazione si svolge lungo un iter che dall'analisi del rapporto tra attività architettonica e territorio, tra casa e villaggio, tra stratificazione sociale e sviluppo delle tecniche costruttive, porta alla valutazione del passaggio tra villaggio e città attraverso il "mezzo architettonico" nelle diverse realtà locali.

- P. H. Stahl e M. Guidetti, *Le radici dell'Europa. Il dibattito ottocentesco su comunità di villaggio e familiari*, Jaca Book, Milano 1979.  
Studio sulle basi architettoniche e sociali che hanno permesso lo sviluppo di comunità di villaggio e familiari nell'Europa dell'Ottocento.
- L. Benevolo, *Storia dell'architettura moderna*, Laterza, Roma 1992.  
Il libro ricostruisce la storia del movimento moderno dell'architettura, il movimento che ha cambiato il significato dell'architettura e interrotto la classificazione dei settori tradizionali: arte, scienza, tecnica.
- D. Watkin, *Storia dell'architettura occidentale*, Ed. Zanichelli, Bologna, 2007.  
Opera che rappresenta per la prima volta "la storia dell'architettura occidentale dall'antichità ai giorni nostri apparsa dopo la caduta delle certezze del Movimento moderno". Filo conduttore è la vicenda dell'ordine classico: la sua origine, la sua diffusione in Occidente, i suoi molti rinascimenti e revival, fino a quelli recenti o contemporanei. Il testo si conclude con un primo sguardo sull'architettura del XXI secolo, dove pare accentuarsi il contrasto tra la spettacolarità dei flagship buildings e il ritorno a forme e materiali più tradizionali ed ecocompatibili.
- Rossana Guidi, *Ecovillaggi: sfide comunitarie tra natura e cultura*, Erreci Edizioni, Roma, 2009.  
Presentazione del modello eco-villaggio secondo tutti gli aspetti che lo hanno reso unica alternativa (secondo l'autore) all'abitare sostenibile e secondo i principi della natura. Il modello viene presentato come una sfida verso un costruire più sensibile ai problemi ambientali che affliggono il mondo moderno.
- Manuel Olivares, *Comuni, comunità, ecovillaggi in Italia, in Europa e nel mondo*, Aam Terra Nuova, Firenze, 2007.  
Studio delle comunità intenzionali, delle comuni e degli eco villaggi e dei principi sulle quali si fondano, con una finestra aperta sulle pratiche "collettive" italiane, europee e mondiali. Gli esempi vengono presentati e comparati tra loro secondo aree geografiche e secondo il modello a cui si ispirano.
- Gigi Capriolo, *Ecovillaggi: una soluzione per il futuro del pianeta?*, GB Edizioni, Padova, 1999.  
Testo nel quale l'autore cerca di rispondere alla domanda provocatoria che ispira la propria ricerca. Vengono esplicitati i problemi del XX e XXI secolo dando come unica risposta e soluzione ad essi il modello degli eco-villaggi. All'interno sono presentati tutti gli aspetti che contraddistinguono queste nuove comunità.
- Andrea Rottini, *Cambio casa-cambio vita: dal cohousing all'autocostruzione, dalle comunità di famiglie alle cooperative edilizie*, Terre di mezzo, Milano, 2008.  
Per famiglie e persone singole: il sogno di cambiare casa e andare a vivere in una realtà più ricca di relazioni e "umana". Ogni anno centinaia di persone cambiano vita così, e non soltanto decidendo di trasferirsi in campagna: una guida pratica per tutti, che spiega come si realizza un Co-housing, come ci si può costruire la casa con altri, come entrare nell'esperienza di comunità e famiglie oppure in una cooperativa edilizia.  
In tutti questi casi, l'unione fa la casa.

- Nelson Robert Howard, *Collective private ownership of american housing: a social revolution in local governante*, International centre for economic research, Torino, 2000.

Libro che tratta dei problemi di gestione delle comunità e dei piani di abitazione collettiva delle amministrazioni locali americane. L'autore afferma nel proprio discorso come l'abitazione collettiva unita al modello di gestione privato (Co-housing) sia una valida alternativa alla crisi dell'abitare e allo stesso tempo sia una rivoluzione dal punto di vista sociale.
- Malcolm Miles, *Urban utopias: the built and the social architectures of alternative settlements*, Routledge, Londra, 2008.

Il libro è strutturato in quattro parti. Nella prima parte sono riconsiderate utopie letterarie e teoriche fino al XIX secolo. La seconda parte indaga nel XX secolo, dove utopismo urbano e contemporaneo si concentrano su temi sociali e ambientali e sull'attivismo degli eco-villaggi. La terza parte guarda ad orizzonti più ampi nelle pratiche recenti del settore e la quarta parte su una serie di casi specifici derivati dall'esperienza diretta dell'autore. Questo libro raccoglie spunti da utopie letterarie, teoriche e pratiche, tirando fuori le caratteristiche dei gruppi e dei luoghi che fanno parte di una nuova società. Esso collega esperimenti utopistici di oggi con utopie storiche e letterarie del pensiero utopico.
- Lucy Sargisson, *Living in utopia*, Ashgate, Aldershot, 2004.

Utopia è, letteralmente, il "posto buono che c'è". In questo libro Sargisson rivolge la sua attenzione alle comunità utopiche della vita reale. Il libro si basa sul suo lavoro eseguito sul campo e su ampie ricerche archivistiche in Nuova Zelanda, un paese con un posto speciale nella storia dell'utopismo. In un utopico raccontare la storia dell'esperienza della Nuova Zelanda, "Vivere in Utopia" offre sia lezioni trasferibili in comunità, la cooperazione e cambiamento sociale e una visione unica dell'utopismo al centro della politica, della società e della vita quotidiana.
- Findhorn Foundation, *Eco-villages & sustainable communities : models for the 21st century*, Conference publication, 1995.

Una serie di saggi da attivisti che attualmente lavorano nel campo della sostenibilità, cambiando lo stile di vita "classico" come unico strumento necessario per chi è motivato a vivere in modo più sostenibile.
- Liz Walker, *EcoVillage at Ithaca : pioneering a sustainable culture*, New Society Publishers, Gabriola, BC, 2005.

Questo libro racconta la storia della vita a EcoVillage a Itaca, un esempio riconosciuto a livello internazionale dello sviluppo sostenibile. Trasporta il lettore nel bel mezzo di una vivace comunità che include quartieri di co-housing, piccola agricoltura biologica, conservazione della terra, bioedilizia e energie alternative. Dimostrando alternative sociali e ambientali in un modello di vita, EcoVillage a Itaca offre un raro sguardo in una possibile e positiva prospettiva per il futuro del pianeta.
- Diana Leafe Christian, *Finding community : how to join an ecovillage or intentional community*, New Society Publishers, Gabriola, BC, 2007.

Il libro presenta una panoramica completa di eco-villaggi e comunità intenzionali e offre consigli su come effettuare una ricerca approfondita del luogo, una valutazione in modo intelligente dei membri partecipanti e una metodologia efficace del progetto da realizzare.

- Genevieve Vachon, *Densité, mixité, habitabilité : regards sur l'habitat collectif*, École d'architecture, Quebec, 2006.  
Analisi e presentazione di esempi architettonici riguardanti il tema dell'abitare collettivo. Gli studi eseguiti si basano su tre tematiche fondamentali densità, mixité e abitabilità e sono utilizzati come strumento di comparazione tra i progetti presi in esame.

## Riviste

- F. Garofalo, "Palais Social". *Utopie della casa collettiva e politiche dell'abitazione dell'Ottocento e del Novecento*, "Edilizia popolare", n° 228, pp. 44-57, 1993.
- G. L. Von Maurer, *Geschichte der Fronhöfe, der Bauernhöfe und der Hofverfassung in Deutschland*, Erlangen 1862.
- E. de Laveleye, *Les communautés de famille et de village*, in "Revue d'Economie Politique", luglio-agosto 1888.
- O. Calabrese, *Appunti per una storia dei giovani in Italia*, in "La vita privata. Il Novecento", Laterza Bari 1988.
- Bellingeri Sara, *Cohousing: un piccolo mondo nel mondo*, InformaSi, n°15 del 2007.
- ....., *Co-Residenza-nuove famiglie e progettazione della casa*, Edilizia popolare, n°228 del 1993.
- AA.VV., *Objeto habitable: la estetización del alojamiento de masas*, AV monografias, n°113 del mag-giu 2005.
- Valenzuela Carolina, *Plantas transformables: la vivienda colectiva como objeto de intervención*, ARQ, n°58 del dic 2004.
- AA.VV., *Focus on social housing*, Architectural record, n° 7 del 1992.
- AA.VV., *Successfull village cohousing*, Wisconsin architects, v.72 n°3 del 2001.
- Hellman Peter, *Green acres, Metropolitan home*, v.32 n°5 del sett-ott 2000.
- Crosbie Michael J., *A maturing green architecture*, Progressive architecture, v.76 n°1 del gen 1995.
- Vestbro Dick, *From collective housing to cohousing: a summary of research*, Journal of architectural and planning research, v.17 n°2 del 2000.
- Zachmann Will, *Breaking new ground*, Urban land, v.58 del nov-dic 1999.

## Capitolo 3

### Monografie

- Dorit Fromm, *Collaborative Communities: Cohousing, central living and others new forms of housing with share facilities*, Van Nostrand Reinhold, New York, 1991.  
Attraverso la collaborazione, i residenti hanno sviluppato alternative per nuove abitazioni che forniscono loro i vantaggi della comunità, garantendo nel contempo la privacy della propria casa. Il libro presenta recensioni di comunità esistenti e valuta una diversità di tipologie abitative che si sono dimostrate di successo in Europa e stanno ora emergendo negli Stati Uniti.
- Charles Durrett, *The senior cohousing: handbook: a community approach to independent living*, New society publishers, Canada, 2009.  
Architetto e autore Chuck Durrett ha scritto il nuovo libro come una guida completa per la realizzazione di una nuova generazione di Co-housing: i Senior Co-housing. Il libro mostra come gli anziani possono costruire il loro quartiere per soddisfare le loro esigenze. Si tratta di alloggi costruiti dagli anziani, per gli anziani. Cohousing per anziani è una guida completa per creare un progetto di Co-housing. L'autore si occupa di tutti gli aspetti psicologici e logistici di Co-housing senior e risponde alle preoccupazioni comuni, paure e incomprensioni. Egli sottolinea i numerosi vantaggi positivi di cohousing, tra cui: miglior salute fisica, mentale, emozionale e spirituale; amicizie e contatto sociale; sicurezza e protezione; accessibilità, risorse condivise.
- Chris Scotthanson, *The cohousing handbook: building a place for community*, New society publishers, Canada, 2005.  
Come pionieri nello sviluppo di Co-housing in Nord America, l'autore offre agli individui e ai nuovi gruppi una ricchezza di informazioni e consigli pratici su come funziona il processo. Il Manuale Cohousing copre ogni elemento che va dalla creazione di un progetto di Co-housing, inclusi i processi di gruppo, l'acquisizione di terreni, la finanza e budget, la costruzione, professionisti dello sviluppo, considerazioni sulla progettazione, permessi, autorizzazioni e l'appartenenza. Una fonte di conforto e di ispirazione per coloro che vogliono creare la loro comunità ideale, il manuale Cohousing è una guida innovativa e pratica per costruire una società migliore un quartiere alla volta, un "must-have" per il numero crescente di persone che vogliono creare una comunità di Co-housing.
- Martin Field, *Thinking about cohousing, Diggers and Dreamers Publications*, Londra, 2004.  
Negli ultimi 30 anni si sono diffusi progetti di Co-housing, inizialmente in Danimarca e poi in tutta Europa e negli Stati Uniti, mentre fino a poco tempo fa erano quasi totalmente assenti nel Regno Unito. Thinking About Cohousing esplora il perché e il per come di queste difficoltà di sviluppo nel Regno Unito. Questo libro intende offrire idee a tale proposito e gli strumenti che saranno di assistenza ai gruppi che cercando di sviluppare schemi di Co-housing. Non è un manuale completo, ma uno sguardo a cosa vuol dire Co-housing nel Regno Unito.
- Francesco Calzolaio, *Mobility housing: residenze collettive per persone limitate nella mobilità*, Gangemi, Roma, 1996.  
Le residenze collettive per persone limitate nella mobilità sono edifici destinati ad accogliere non solo questo tipo di abitanti, ma anche tutti gli altri. Il termine "mobility housing" viene lasciato nella sua intraducibile accezione inglese perché rimanda

direttamente non ad una categoria di utenti, ma ad un sistema di movimento che sia accessibile per tutti allo stesso modo. Il concetto di accessibilità integrale è qui esteso al complesso edilizio nel suo insieme, che non deve più rispondere alle caratteristiche di un'inesistente persona media, ma deve divenire fattore di movimento per tutti.

- David Robson, *Homes for the third age: a design guide for extra care sheltered housing*, E & FN Spon, Londra, 1997.  
Il libro è soprattutto una guida alla progettazione di unità abitative completamente indipendenti per gli anziani. Il libro enuncia principi di progettazione e offre una serie completa di piani generici. Interamente illustrato a colori in tutto, si tratta in dettaglio con la progettazione, la costruzione e la gestione di sistemi di case protette.
- Maria Brenton, *We're in charge : cohousing communities of older people in the Netherlands : lessons for Britain?*, Policy Press, Bristol, 1998.  
Questo rapporto si basa su uno studio di gruppi di persone anziane nei Paesi Bassi che, anticipando la possibilità di una vita da soli, hanno provveduto ad avviare o partecipare a una comunità di Co-housing. L'autore esplora che cosa motiva le persone anziane a cambiare casa e a far parte di un "gruppo vivente".
- Anne Bottomley, *Changing contours of domestic life, family and law*, Hart Publishing, Oxford, 2009.  
Attingendo a una vasta gamma di metodi di materiale socio-giuridico, questa collezione raccoglie saggi originali, scritti da studiosi di fama internazionale, per indagare modelli emergenti nella forma e nella disciplina giuridica dei rapporti familiari. Prendendo come punto centrale il tema della "cura e condivisione". Questa collezione riflessiva, provocatoria e di ampio respiro sarà un must per chiunque, indipendentemente dal loro background disciplina, interessati alle intuizioni e le potenzialità offerte da un nuovo impegno con la complessità delle relazioni nazionali.
- Bradford Perkins, *Building type basics for senior living*, John Wiley & Sons, Hoboken, N.J., 2004.  
Imparare gli elementi essenziali della progettazione di ambienti di abitazioni e l'assistenza agli anziani. Comprende materiale sulle comunità attive, comunità di cura, strutture di residenza assistita, strutture per l'Alzheimer, case di riposo e altro ancora. Completamente illustrato con planimetrie descrittive, diagrammi e fotografie, questa guida pratica è ideale per i professionisti del design di oggi.
- Rudolf H. Moos, *Group residences for older adults : physical features, policies, and social climate*, Oxford University Press, New York, 1994.  
Questo importante libro descrive un procedimento unico e nuovo per valutare come le persone anziane che vivono in case di cura, strutture di assistenza residenziale, e gli appartamenti superiori sono influenzati dal loro ambiente. Riportando i risultati di una valutazione globale negli Stati Uniti, gli autori descrivono i modi in cui le impostazioni per gli anziani nelle loro caratteristiche variano residenti e del personale, risorse fisiche, politiche e servizi, e climi sociali.

- Karel Teige, *The minimum dwelling : the housing crisis, housing reform, the dwelling for the subsistence minimum, single family, rental and collective houses*, Cambridge Mass, Cambridge, 2002.  
La Dimora minimo non è solo un libro di architettura, ma anche un progetto per un nuovo modo di vivere. Essa richiede un radicale ripensamento dello spazio domestico e del ruolo dell'architettura moderna nella pianificazione, progettazione e costruzione di nuovi tipi di abitazione per il proletariato. Teige mostra come Gropius, Le Corbusier, Mies van der Rohe, e altri progettato poco più che le nuove versioni dei palazzi barocchi, soprattutto per la nuova aristocrazia finanziaria. Teige immaginato la dimora minimo non come una versione ridotta di un appartamento borghese o casetta rurale, ma come un tipo del tutto nuova abitazione costruita sulla collaborazione di architetti, sociologi, economisti, funzionari della sanità, medici, assistenti sociali, politici e sindacalisti.
- Jyotsna Sreenivasan, *Utopias in American history*, ABC-CLIO, Santa Barbara, Calif, 2008.  
Alcuni sostengono che l'America è una nazione fondata sul principio dell'individualismo, una società capitalista dove le persone agiscono nel loro interesse per se stessi e per il proprio Paese. Ma la storia d'America comprende anche una presenza sorprendentemente forte e continuo delle società, al fine di arricchire la vita attraverso la cooperazione al posto della concorrenza.
- AA.VV., *Communities directory : a comprehensive guide to intentional communities and cooperative living*, Fellowship for Intentional Community, Rutledge, Mo, 2007.  
Guida completa per comunità intenzionali e cooperative, è uno strumento di riferimento essenziale per chi è interessato a trovare o creare comunità. Include elenchi di oltre 1250 comunità e una serie di articoli utili su come trovare, entrare, e avviare delle comunità, e una panoramica della storia e degli strumenti del vivere comune.
- Martin Dubois, *Architecture et habitat collectif au Québec : 65 immeubles résidentiels*, École d'architecture, Quebec, 2010.  
Descrizione architettonica delle unità abitative collettive a Quebec, Canada. Il libro presenta esempi architettonici approfonditi con immagini, disegni tecnici e grafici per una miglior lettura e comprensione del testo.
- AA.VV., *Multiple housing for community sustainability*, Canada Mortgage and Housing Corporation, Ottawa, 2000.  
Il problema principale a cui questo studio cerca di rispondere è: “può un numero sufficiente di persone che normalmente scelgono abitazioni a bassa densità, può essere persuasi a optare per forme di media densità, se queste forme incorporano una quantità soddisfacente degli attributi che cercano in un'unica casa unifamiliare? L'obiettivo dello studio è quello di incoraggiare una maggiore quota di mercato di media densità abitative a forme di spese di minore entità.
- AA.VV., *Planning cohousing*, The Federation\National government publication, Ottawa, 1997.  
Pubblicazione e ricerca del Governo canadese sullo sviluppo e sulla pianificazione controllata dei Cohousing, considerato un modello di comunità ormai consolidato e ben integrato nel Paese e ritenuto degno di studi e approfondimenti sociali.

- John A Zsolt, *Shared servicing for rural cohousing : a sustainable approach to rural habitation*, Canada Mortgage and Housing Corporation, Ottawa, 1994.  
Un esame della fattibilità di sviluppo di abitazioni sostenibili nelle aree rurali sulla base di principi ecologici.
- Canada Mortgage and Housing, *Case study : planning cohousing : creative communities and the collaborative housing society : Toronto, Ontario*, Canada Mortgage and Housing Corporation, Ottawa, 1997.  
Pubblicazione e ricerca del Governo canadese sullo sviluppo e sulla pianificazione controllata dei Cohousing, considerato un modello di comunità ormai consolidato e ben integrato nel Paese e ritenuto degno di studi e approfondimenti sociali.
- Reuer John-Phillip, *Strategies for reducing costs in the development of cohousing in the United States and Canada*, National Library of Canada, Ottawa, 1996.  
Questo articolo esplora il potenziale di riduzione dei prezzi unitari negli Stati Uniti e in Canada, identificando ed esaminando cinque fasi principali del processo di sviluppo Cohousing: formazione di gruppo; struttura sviluppo, la scelta del sito, il finanziamento e la proprietà, e la pianificazione, la progettazione e costruzione. La ricerca è stata guidata da: visite a otto dei tredici progetti completati Co-housing in Canada e negli Stati Uniti; interviste guidate con gli sviluppatori di cohousing, architetti, costruttori e residenti; esame dei finanziari proforma e disegni costruttivi, e il confronto di cohousing procedure di sviluppo con i tradizionali alloggi a prezzi accessibili le procedure di sviluppo.
- Rob Sandelin, *The cohousing resource guide, 1995 : traveling the maze of people and processes to create a cohousing community*, 1995.  
Guida e ricerca dei Cohousing datata 1995, in cui, attraverso un viaggio dell'autore, egli stesso scopre luoghi, persone e comunità, lasciando un manuale dettagliato per la realizzazione di questo modello abitativo.
- William Sherlaw, *The cohousing myth : research examining the success of cohousing and intentional communities in Denmark and the movement's potential for application in a British Context*, University of Sheffield, Sheffield, 2010.

## Riviste

- Mia Pizzi, *Co-housing italiano. Portfolio: sostenibilità*, "Abitare" n°476, pp. 192, 2007.
- Abitare sociale in Danimarca, *Edilizia popolare*, n°192 del 1986.
- Del Co Francesco, *Ville e case collettive*, Casabella, v.74 n°788 del apr.2010.
- AA.VV., *Case collettive e unifamiliari a Siviglia, Spagna*, *Industria delle costruzioni*, v.37 n°372 lug.2003.
- Botta Marina, *Case collettive in Svezia*, *Abitare*, n°209 del nov.1979.
- Trincanato Egle, *Residenze collettive a Venezia*, *Urbanistica*, n°42-43 del feb. 1962.
- AA.VV., *Complesso di alloggi ecosostenibili a Rennes, Francia*, *Industria delle costruzioni*, v.41

n°397 sett.2007.

- Amann Atxu, Lugares sin ombre: el futuro del ambito colectivo, Arquitectura viva, n°114 del 2007.
- Caceres Rafael, El confort espacial como argumento del diseno de la vivienda colectiva, Quaderns d'arquitectura i urbanisme, n°256 del invierno 2007.
- AA.VV., Residencia en porciones-Casa Moriyama, Tokyo, Arquitectura viva, n°112 del 2007.
- Mozas Lerida Javie, Vivienda colectiva: 10 sellos, A + t, n°21 del primavera 2003.
- Kempe Andrè, Neutralidad especifica: un manifesto sobre la nueva vivienda colectiva, A + t, n°20 del autunno 2002.
- AA.VV., Residencia colectiva, Amsterdam (Holland), AV monografias, n°86 del nov-dic 2000.
- Domenech Girbau Luis, Habitatge: noves alternatives - Housing: new alternatives, Quaderns d'arquitectura i urbanisme, n°210 del 1995.
- Velez Catrain Antonio, Tradicion y consecuencias de la arquitectura de la vivienda colectiva, Arquitectura, v.70 n°278-279 del 1989.
- Richman Neal, Collaborative communities: Cohousing central living, and other new forms of housing with shared facilities, Journal of architectural and planning research, v.12 n°3 del autunno 1995.
- Verzone Craig, The landscape of collective housing - case study: Rome, Landscape journal, v.21 n°2 del 2002.
- De Guzman-Maria Carina D., The changing role of tradition and culture in the development of Japanese housing, International journal for housing science and its applications, v.24 n°3 del 2000.
- Vestbro Dick, Collective housing in Scandinavia , Journal of architectural and planning research, v.14 n°4 del invierno 1997.
- Fromm Dorit, Aging together: self-planned cohousing communities for seniors, Urban land, v.65 n°5 del mag.2006.
- Zimmerman Martin, Senior cohousing: a community approach to independent living , Urban land, v.65 n°5 del mag 2006.
- Zimmerman Martin, Private neighborhoods and the trasformation of local government, Urban land, v. 64 n°10 del ott 2005.
- Spain Daphne, Redesigning the American dream: gender, housing and family life, Journal of planning literature, v.17 n°4 del mag 2003.

- Rafkin Louise, You can co-home again: a commune survivor finds contentment in a free-form kind of cohousing, *Metropolitan home*, v.34 n°3 del mag 2002.
- Stannard Sandy, Culture and community: can Americans adapt to a cohousing lifestyle?, *Arca-de*, v.13 n°2 del mar-apr 1993.
- Fromm Dorit, American cohousing: the first five years, *Journal of architectural and planning research*, v.17 n°2 del 2000.
- Stannad Sandy, Bofaelleskaber: a study of cohousing in Denmark, *Crit*, n°26 del 1991.
- AA.VV., Alternative housing models: architects respond to America's changing demographics through new dwelling types, *Architecture magazine*, v.82 n°1 del gen 1993.
- Hellman Peter, It takes a co-op, *Metropolitan home*, v.29 n°1 del gen-feb 1997.
- Elena Morcheso, Cohousing comes to the U.S.: shared facilities on the Scandinavian model, *Architecture magazine*, v.78 n°7 del lug 1989.
- Rood Timothy, Collaborative communities, *Design book review (DBR)*, n°24 del primavera 1992.
- Bevington, Christine Benglia, Collaborative communities: Cohousing central living, and other new forms of housing with shared facilities, *Landscape journal*, v.11 n°2 del 1992.

## Capitolo 4

### Monografie

- Huxley College of the Environment, *Environmental impact assessment of Bellingham cohousing*, Huxley College of the Environment, Bellingham, Wash, 2000.  
Descrizione e analisi socio-architettonica della comunità di Bellingham, in particolare riguardo al grado del suo impatto ambientale.
- Craig C. Hartman, *Who is your neighbor?: the River's Edge cohousing community, a design study of cohousing developments and the communities created*, 1999.  
Uno studio di progettazione sugli sviluppi del Cohousing di River's Edge e della nuova comunità intenzionale creata.
- Sarah Gronquist, *Spatial structure and open space for multi-family housing: a proposal for an expansion to the Pine Street Cohousing community*, 1998.  
Struttura spaziale e spazio aperto per l'edilizia plurifamiliare: una proposta di espansione per la comunità Cohousing Pine Street
- Delaware Street Commons, *Delaware Street Commons : a cohousing project : creating an old-fashioned Lawrence neighborhood in a new way*, Lawrence, Kan, 2001.  
Descrizione di Delaware Commons Street: un progetto di cohousing realizzato con modelli e tecniche nuove in un vecchio quartiere di Lawrence.

- Johnson, Scott Albert, *Structuring territory: designing for human contact and comfort : a cohousing community proposal for North Point Douglas, Winnipeg, Manitoba*, National Library of Canada, Ottawa, 1999.  
Progettazione di contatto umano e comfort ambientale per la comunità di Cohousing proposta a Douglas North Point, Winnipeg.
- Dawson Rosalie, *Sunnyside cohousing community: a model for developmental living*, Library and Archives Canada, Ottawa, 2007.  
Descrizione del comunità di Cohousing di Sunnyside, presentata come un nuovo modello per l'abitare e il vivere collettivamente.
- Kinsley M. Gibson, *"Life in balance" : a sustainable cohousing community St. Johnsbury Vermont*, Newton, Mass, 2008.  
Descrizione del comunità di Cohousing di St. Johnsbury nel Vermont, presentata come un nuovo modello per l'abitare e il vivere collettivamente.
- Sunday Evening Cohousing Association, *Delridge cohousing project : the Sunday Evening Cohousing Association project prospectus*, The Association, Seattle, 1991.  
Descrizione del progetto per la comunità di Cohousing Sunday Evening a Delridge, presentata come un nuovo modello per l'abitare e il vivere collettivamente.

## Riviste

- AA.VV., Nyland cohousing community, Lafayette, Colorado, Urban land institute-Project reference file, v.27 n°4 del gen-mar 1998.
- Fromm Dorit, Southside Park: a cohousing community settles into Sacramento, Metropolis, v.16 n°4 del nov 1996.
- Brown Cindy, They're bolder in Boulder: how one Colorado city converted the site of an old drive-in movie theater to a mix-use neighborhood, Planning, v.70 n°6 del giu 2004.
- AA.VV., Collective housing (Mendocino County, California), Progressive architecture, v.75 n°1 del gen 1994.
- Fischburg Paul, A sense of consensus: Delridge cohousing and the architect client relationship, Arcade, v.13 n°2 del mar-apr 1993.
- Landecker Heidi, Common ground: retirement cohousing, Mendocino county, California, Fernau & Hartman Architects, Architecture magazine, v.83 n°10 del ott 1994.
- Kurtz William Harold, Bofaelleskaber: a study of cohousing in the San Juan Islands, Crit, n°26 del 1991.
- Hoff Jeffrey, Building community, Metropolis, v.10 n°8 del apr 1991.
- Henderson Justin, Island utopia: Winslow Cohousing, Bainbridge island, Washington, Architecture magazine, v.81 n°11 del dic 1992.

- Stuart Catriona, Buckeye Village Community Center, Columbus, Ohi, Places, v.18 n°3 autunno 2006.
- Hill Kristin, Co-housing development: achieving diversity through design, Crit, n°42 autunno del 1998.
- Hasell, Mary Joyce, Cohousing in HUD housing: problems and prospects, Journal of architectural and planning research, v.17 n°2 del 2000.
- Marcus, Clare Cooper, Site planning, building design and sense of community: an analysis of six cohousing schemes in Denmark, Sweden and Netherlands, Journal of architectural and planning research, v.17 n°2 del 2000.
- Ahrentzen Sherry, Choice in housing: promoting diversity, Harvard design magazine, estate 1999.

## SITOGRAFIA

- [www.cohousing.it](http://www.cohousing.it)
- [www.cohousingnumerozero.org](http://www.cohousingnumerozero.org)
- [www.cohousingintoscana.it](http://www.cohousingintoscana.it)
- [www.intelligenzaemotiva.it](http://www.intelligenzaemotiva.it)
- [www.cohousingbologna.org](http://www.cohousingbologna.org)
- [www.co-housing.it](http://www.co-housing.it)
- [www.cohousingitalia.it](http://www.cohousingitalia.it)
- [www.cohousing.org](http://www.cohousing.org)
- [www.aamtterranuova.it](http://www.aamtterranuova.it)
- [www.bofællesskab.dk](http://www.bofællesskab.dk)
- [www.cohousing.ca](http://www.cohousing.ca)
- [www.lvcw.nl](http://www.lvcw.nl)
- [www.cohousing.org.uk](http://www.cohousing.org.uk)
- [www.diggersanddreamers.org.uk](http://www.diggersanddreamers.org.uk)
- [www.communities.org.au](http://www.communities.org.au)
- [it.wikipedia.org/wiki/Cohousing](http://it.wikipedia.org/wiki/Cohousing)