



Co-housing Sostenibile

Una scelta lungimirante
a cura dell'Associazione "E-Co-Abitare"



Quayside Village

Indice

1. I problemi dell'abitare: un'introduzione La struttura urbana fisica e sociale Il modello di vita	pag. 3
2. Origine e storia del Co-housing	pag. 4
3. Progettare un Co-housing urbano nella città metropolitana	pag. 5
4. Benefici economici	pag. 8
5. Esperienze in Italia	pag. 9
6. Esperienze in Europa - Cohousing sostenibili - I quartieri ecologici	pag. 11
7. E a Roma? Le nostre proposte: - "Roma come Friburgo": per un quartiere ecologico a progettazione partecipata in una delle ex aree militari. - Il co-housing sostenibile, un progetto per la città ad elevato valore sociale e ambientale	pag. 19
8. Le Associazioni in Italia	pag. 21
9. Piccola bibliografia	pag. 23
10. Note	pag. 23

1. I problemi dell'abitare: un'introduzione

La struttura urbana fisica e sociale

Le più recenti analisi sulla città delineano profonde trasformazioni sia della sua struttura e del concetto stesso di città che del modello di vita classico basato sulla famiglia; questi fenomeni rendono sempre più difficile l'abitare e creano insicurezze e difficoltà crescenti negli individui.

La città è nata per soddisfare esigenze collettive, che richiedono unità, condivisione, collaborazione.

La città è un bene comune, un insieme di elementi materiali ed immateriali che appartengono alla comunità nel suo insieme.

Oggi invece ogni città deve competere con le altre, deve aumentare le sue 'qualità' e le sue 'prestazioni' non per accrescere il benessere dei cittadini ma per attirare meglio delle altre i suoi acquirenti: gli investitori, i turisti, i finanziatori di eventi.

La città diventa merce, si offre sul mercato gareggiando con le altre per sconfiggere la concorrenza.

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 o di nicchia. Questi nuovi nomadi, visitatori/consumatori, si sono appropriati della città pur essendo estranei ad essa.
- **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.

Alcuni dati per Roma

- in pochi anni, sono stati edificati 60.000 dei 129.000 ettari del territorio comunale
- 200.000 abitazioni non sono occupate, e 700.000 cittadini hanno problemi di casa
- ci sono 69 auto ogni 100 abitanti (compresi bambini e minorenni); solo il 18% usa il mezzo pubblico (a Parigi 67%, a Madrid 66%, a Londra 55%). Roma, con Atene, è la capitale europea dello smog
- in dieci anni, sono stati aperti 28 grandi centri commerciali (quasi tutti a ridosso del GRA), e se ne continuano ad aprire
- il costo delle case, in sei anni, è raddoppiato

Il modello di vita

La nostra società è ancora basata sul piccolo nucleo familiare residente in una struttura abitativa indipendente, tendenzialmente isolata anche se in un edificio plurifamiliare. La proprietà privata e l'individualismo, parametri indiscussi, continuano

a condizionare la tipologia degli alloggi, pensati per esaurire tutte le funzioni abitative ma in realtà costituiti da spazi alternativamente eccessivi o non sufficienti per le esigenze degli abitanti; **la forma della casa contribuisce a ridurre le possibilità relazionali delle persone, limitando la disponibilità all'accoglienza ed al dialogo.**

La velocità di cambiamento della realtà, l'incertezza della vita quotidiana, la flessibilità lavorativa, la competitività, la liberalizzazione hanno messo in crisi il modello sociale: l'individuo perde i 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** però anche **un 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 (teoria dei neuroni-specchio).

2. Origine e storia del Co-housing



common houses

In un'epoca in cui, come dice Marco Lodoli, "quasi ogni palazzo è l'esempio di una comunità fallita", il Cohousing e i condomini solidali possono 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 '60 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 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, dal nome di Sættedammen.

Un'altra figura chiave per la nascita dell'idea di cohousing fu Jan Gudmand Høyer, che trasse ispirazione dai suoi studi di architettura ad Harvard e dalla frequentazione in quell'epoca di comunità sperimentali negli Stati Uniti. Già nel 1964 egli aveva fatto un

primo tentativo con un gruppo di amici per dar vita a un'esperienza di un vivere condiviso e di mutuo sostegno; esperienza che purtroppo 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 finalmente vita ad un secondo gruppo.

Il termine danese utilizzato era bofællesskab (comunità vivente). Venti anni più tardi, nel 1988, due architetti statunitensi, Kathryn McCamant and Charles Durrett, introdussero questo termine negli Stati Uniti, traducendolo "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 Regno Unito, Olanda, Svezia e 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, inoltre, si sta avviando perfino la costruzione di interi quartieri della città seguendo il modello cohousing.

Il termine COHOUSING 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.

Gli insediamenti abitativi sono in genere composti da 20-40 unità abitative, per famiglie e single, che si sono scelti tra loro e convivono 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 improntate alla sostenibilità ambientale ed alla bioedilizia.

3. Progettare un Co-housing urbano nella città metropolitana

Il bisogno di abitare



Le **MOTIVAZIONI** che portano a realizzare una comunità residenziale nascono dal desiderio di recuperare la dimensione di socialità e aiuto reciproco, il **senso della comunità**, che 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 legate 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, tuttora, 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 assorbono tutto il tempo e le energie delle persone.

In questo senso il cohousing 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" quali la costituzione di gruppi d'acquisto interni, favoriscono il risparmio energetico e diminuiscono l'impatto ambientale.

La caratteristica fondamentale delle comunità residenziali è la **PROGETTAZIONE PARTECIPATA**: questa riguarda sia il progetto edilizio vero e proprio – concepito in modo da facilitare i contatti e le relazioni sociali – sia il progetto di comunità: cosa e come condividere, come gestire i servizi e gli spazi comuni, quali attività sviluppare all'interno della comunità e aperte all'esterno.

Diventa quindi imprescindibile la **cura delle relazioni** tra le persone e la **condivisione di pratiche quotidiane** come cucinare, gestire i bambini, usare l'auto in comune, fare un orto, gestire una piccola officina, organizzare la spesa collettiva etc....

È un modo di organizzare la propria vita e il proprio spazio con altri in armonia.

Ma come fare per evitare che la vicinanza e la condivisione sfocino in forti conflitti come accade solitamente in molti condomini? La consapevolezza che non basti la buona volontà e la condivisione delle linee guida che il gruppo si dà, fa sì che per molti sia necessario attrezzarsi con strumenti importanti come le tecniche di **comunicazione attiva e di gestione del conflitto**, di cui fa parte anche il metodo del consenso, per prendere le decisioni in gruppo.



Riorganizzare collettivamente il soddisfacimento di tutte le esigenze sopra descritte libera il tempo di vita, fa risparmiare, permette lo sviluppo di relazioni ricche ed appaganti fra le persone.

La dimensione del gruppo di abitanti

Per ottenere i maggiori benefici in termini di possibilità di relazione fra le persone e tutela della privacy, e 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

I servizi da fornire

Premesso che ciascun gruppo definisce autonomamente le esigenze da soddisfare collettivamente, i servizi di base possono 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, sono spesso presenti nel co-housing.

Stroud Cohousing, Stroud UK



Cohousing party.

photo: David Michael

Le strutture edilizie

L'edilizia abitativa degli ultimi decenni ha ridotto dall'alloggio le funzioni che non sono primarie (dormire, lavarsi, mangiare, riposare), contraendo lo spazio disponibile a scapito del benessere psicofisico degli individui: è quindi necessario riprogettare e ridistribuire gli spazi in funzione

dell'uso individuale e collettivo, con un modello che integri le funzioni.

Le abitazioni devono offrire spazi adeguati alle attività private, mentre quelle condivise necessitano di spazi all'aperto ed al coperto funzionali e specificamente progettate.

Una prima definizione può essere:

- locali e spazi aperti/coperti per attività ludico-sociali (feste, compleanni, riunioni, gioco bambini, ecc.) e culturali
- locali per hobby, artigianato, sport
- studi ed uffici
- magazzini e depositi.

Criteria e requisiti per la progettazione

- Corretto dimensionamento: la misura ottimale da attribuire alla cellula abitativa ed all'edificio, da determinare attraverso l'innovazione tipologica, la sostenibilità dei costi di costruzione e gestione, e la possibilità di interazione fra gli abitanti.
- Fruibilità. Un'organizzazione immediatamente fruibile e funzionale degli spazi 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 sia a breve che a lungo termine.
- Sostenibilità. La progettazione delle strutture edilizie secondo criteri di bioarchitettura prevedono:
 - l'approvvigionamento diretto e l'utilizzazione efficiente delle materie prime disponibili (aria, acqua, terra, energia);
 - il riciclo o smaltimento ecologico dei rifiuti (riciclaggio delle acque, dei rifiuti biologici, di altri materiali) in un ciclo il più possibile interno;
 - la previsione di un sistema aperto, che da un lato riceve (integrazione del fabbisogno attraverso l'allaccio alle reti cittadine) e dall'altro fornisce (acqua depurata per irrigazione, rifiuti per concime o per produzione di energia, ecc.), in modo da trasformare gli edifici in elementi attivi nell'ecosistema.

4. Benefici economici

Il co-housing comporta un minor costo dell'abitare, grazie alla condivisione di alcuni aspetti del vivere quotidiano: cucina comune, gruppi di acquisto, lavanderia, asilo/ludoteca, impianti solari/fotovoltaici comuni, ecc.; rende possibile inoltre acquistare beni/servizi che la singola famiglia difficilmente potrebbe permettersi.

Anche il costo degli immobili/terreni può essere inferiore se acquistato in gruppo, così come la gestione del processo di costruzione/riqualificazione: i profitti che normalmente sono destinati a costruttori ed immobiliari rimangono al progetto e possono essere destinati ad altri usi.

Alcuni costi iniziali più alti rispetto a quelli di un alloggio tradizionale (spazi comuni attrezzati, impianti per il risparmio energetico e idrico, materiali di qualità, ecc) si ripagano nel medio/lungo periodo grazie ai risparmi sulle bollette e sulle manutenzioni, e sono un investimento per migliorare la qualità della vita, oltre che il valore degli immobili.

Con l'adozione del car-sharing vengono abbattute anche le spese per gli spostamenti.

La possibilità di avere spazi condivisi riduce il bisogno di spazi privati. Uffici, camere per gli ospiti, officine, sala riunioni, spazi per i bambini, cucina comune, ecc., diminuiscono proporzionalmente le dimensioni degli appartamenti privati.

La disponibilità di risorse comuni permette ai residenti di ridurre gli acquisti degli oggetti necessari senza pregiudicare la qualità della vita. L'utilizzo in comune di computer, stampanti, fax, attrezzature per praticare sport o fare campeggio, lavatrici e congelatori, ecc., comporta un risparmio notevole sia nell'investimento iniziale che nei costi di manutenzione.

Il lavoro da casa riduce il bisogno di spostarsi. Potendo usufruire di uffici all'interno del co-housing i liberi professionisti e chi può praticare il telelavoro non dovrà più sostenere elevati costi per i propri spostamenti quotidiani.

Il Co-housing crea un ambiente in cui lo scambio di conoscenze, capacità, professionalità e tempo è una pratica comune.

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.

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, ed in generale tutti i costi generati dal malfunzionamento della città.

5. Esperienze in Italia



Uno dei primi progetti in Italia è quello della Bovisio a Milano.

Si chiamerà **Urban Village** e sorgerà in un'area che ospitava una vecchia fabbrica. Sarà composto da circa 30 unità immobiliari dai 40 ai 150 mq, dotato di un giardino e di 140 metri quadri 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 est** che prevede uno spazio-servizio gestito 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. Entro gennaio 2009, si costituirà la cooperativa di abitanti che realizzerà, questo insediamento in due anni. (www.cohousing.it)



Per iniziativa dell'associazione **E'/Co-housing** nascerà il primo cohousing in provincia di Bologna. Sarà recuperato 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.



Condominio Solidale VILLAPIZZONE (MI)

La **Comunità di Villapizzone** abita dal 1978 in una vecchia, grande cascina della 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.

C'è una cassa comune, nella quale si mette quanto si riceve e dalla quale si prende quanto serve. I beni, immobili o meno, non sono in proprietà, ma in uso. Ognuno produce secondo le sue capacità e consuma secondo i suoi bisogni, in una reciproca fiducia totale.

Condominio Solidale "Betlem" (VA)



Il Condominio Solidale Betlem ha sede nella struttura lasciata dalle Suore Figlie di Betlem che ospitava una comunità per minori. Due famiglie hanno dato avvio all'esperienza comunitaria nell'agosto 2002 aderendo al modello di comunità proposto dall'Associazione Comunità e Famiglia. Oggi vi risiedono 2 nuclei familiari.

La struttura, oltre agli appartamenti per le singole famiglie, offre ampi spazi per l'accoglienza di gruppi anche per la notte e ospita un asilo nido e la scuola materna.

Esperienze di autorecupero e autocostruzione

L'autorecupero a fini residenziali ha come scopo il riutilizzo e la riconversione in abitazioni di alcuni immobili del patrimonio edilizio pubblico precedentemente destinati ad altre funzioni.

Il processo coinvolge le istituzioni locali e i futuri assegnatari degli edifici che, riuniti in cooperative edilizie, sono chiamati, attraverso un bando pubblico, a presentare progetti per i lavori di ristrutturazione dei nuovi alloggi.

Attraverso il meccanismo dell'autorecupero, l'Amministrazione:

- non deve ricorrere alla costruzione di nuova edilizia abitativa;
- cerca di dare una risposta al problema dell'emergenza abitativa non solo in termini di quantità, ma soprattutto in termini di qualità dell'abitare, anche attraverso la predisposizione di progetti che utilizzano tecniche di bioedilizia;
- risolve aspetti di degrado ambientale presenti in alcuni ambiti della città.

Interventi di Autorecupero a Roma:

- I Municipio Piazza Sonnino/via G. Modena
- IV Municipio - via Colomberti, via Monte Meta, Largo Monte San Giusto
- V Municipio - via Marica
- VII Municipio - via Appiani, via dei Lauri,
- VIII Municipio - via delle Alzavole
- X Municipio - via Saredo
- XI Municipio - via di Grotta Perfetta
- XII Municipio - via F. De Grenet

Riferimenti normativi

Legge della Regione Lazio n. 55/1998 - Autorecupero del patrimonio immobiliare
Deliberazione Consiglio Comunale n. 34/2001 - Approvazione programma definitivo E.R.P.

Deliberazione Giunta Comunale n. 753/2002 - Approvazione bando e schema di convenzione

Deliberazione Consiglio Comunale n. 110/2005 - Indirizzi sulle politiche abitative

6. Esperienze in Europa.

COHOUSING SOSTENIBILI



Wandelmeent, Olanda – 1977

Il gruppo promotore si forma nel 1969 e stabilisce i tre aspetti principali del progetto: dovrà essere accessibile a tutte le fasce di reddito, prevedere 50 abitazioni, le decisioni organizzative e gestionali saranno prese dai residenti.

Il progetto viene sovvenzionato dal Ministero per la cultura e la solidarietà sociale.

Viene realizzato un piccolo borgo di dieci costruzioni, ciascuna delle quali comprende cinque abitazioni ed una sala comune. Altre

costruzioni accolgono il bar, il centro fitness, laboratori, lavanderia, ludoteca. Vi sono numerose iniziative rivolte anche verso l'esterno; per gli ospiti ci sono tre camere con bagno.

Ogni residente si impegna a partecipare alla riunione comunitaria mensile, che serve ad affrontare le questioni organizzative ed a promuovere la convivialità all'interno del gruppo.

Stolplyckan, Linkoping Svezia – 1980

E' il più grande cohousing svedese, con 184 appartamenti raggruppati in 13 edifici. Sull'area esistevano abitazioni della fine dell'800 in condizioni precarie: la municipalità cominciò ad acquisirle per destinarle ad attività diverse. Nel 1977, un gruppo di donne ne propose l'utilizzo per un cohousing, come soluzione alle difficoltà incontrate a combinare il lavoro e la famiglia. L'amministrazione riconobbe la validità sociale della proposta e sostenne l'iniziativa.

Riunisce esperienze diverse: 140 appartamenti sono in affitto, 35 costituiscono una struttura per anziani, con una



assistenza mirata. Ci sono anche una residenza protetta per non autosufficienti ed un centro di salute diurno.

Ci sono 2000 mq di spazi comuni, con sala pranzo e cucina industriale, centro sportivo, laboratori, sala di musica, biliardo, bar, e due appartamenti per visitatori.

Gli spazi comuni sono utilizzati fino alle diciotto dal centro di salute diurno, dalle attività per gli anziani, ecc.; nel resto della giornata sono a disposizione degli abitanti.

Gli abitanti sono membri dell'associazione degli inquilini con diritto di voto: viene scelto un comitato di nomina, che propone le candidature per il consiglio locale, il cui compito è supervisionare le attività della casa, cambiare eventualmente le regole, e rappresentare gli abitanti nei rapporti con i proprietari degli immobili.

Viene pubblicato un giornale locale per tenere tutti informati di quanto accade nella comunità.

E' stato fatto un contratto con una compagnia di car sharing, che utilizza auto ibride: la prenotazione è via internet, successivamente si riceve la fattura per l'utilizzo del mezzo.

Community project, Lewes (Brighton), Inghilterra - 1999

E' costituita da 21 famiglie, che hanno convertito un ex ospedale in unità abitative. L'edificio comune è enorme ed in continua trasformazione: ospita una sala da pranzo con cucina e dispensa, una sala per i bambini, sale di svago, laboratori, palestra, uffici.

La gestione della vita quotidiana è organizzata in sottogruppi con compiti specifici. Si è scelto il sistema decisionale per consenso. I rapporti fra i membri si sono sviluppati spontaneamente, condividono la vita e si aiutano.

La realizzazione del progetto ha incontrato molti ostacoli, e ci è voluto molto tempo. In Gran Bretagna il prezzo dei terreni urbani è molto alto, il costo dei mutui è molto elevato, imprenditori edili e società immobiliari non sono interessati a progetti che comportano un lavoro extra e tempi più lunghi.

BO-90/Urban Cohousing, Copenhagen, Danimarca - 2000

BO-90 è un palazzo di 17 appartamenti nel centro di Copenhagen ed è gestito dalla cooperativa formata dagli abitanti. Lo spazio comune e soprattutto la cucina sono il cervello della casa perché lì si impara a conoscersi, a parlare dei progetti, e anche evitare che le tensioni si trasformino in problemi. I due vantaggi pratici della cucina in comune sono poi il guadagno di tempo - l'incombenza tocca a turno ai diversi abitanti - e quello di denaro, grazie agli acquisti collettivi.



Bo90, Copenhagen urban cohousing

BO-90 è stato all'avanguardia nella bioedilizia urbana. Il tetto solarizzato garantisce sia l'acqua calda che il riscaldamento;

l'ecoprogetto è stato finanziato soprattutto con fondi privati, che i coresidenti rimborsano ogni anno con i soldi risparmiati dalle bollette. Poi, i bagni di BO-90 usano l'acqua piovana, e i rifiuti sono differenziati in 28 generi diversi.

Munksogaard, Roskilde, Copenhagen, Danimarca - 2001

La comunità è divisa in cinque blocchi di venti abitazioni ciascuno. Vi sono rappresentati tutti gli strati sociali della società danese e tutti i gruppi di età ed ha un orientamento spiccatamente ecologico. Un blocco è per i giovani, uno per gli anziani (entrambi di proprietà di un'organizzazione per l'edilizia abitativa non profit, che li affitta), gli altri per famiglie, con proprietà privata, affitto, cooperativa. Tutti i blocchi hanno spazi comuni.

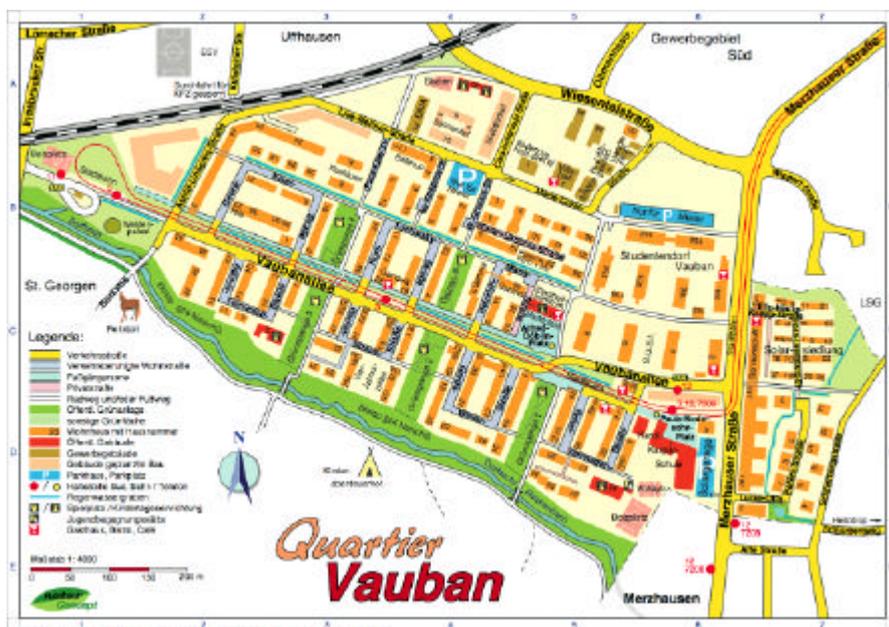
Il progetto è stato realizzato insieme con la Municipalità, che utilizza questa esperienza per identificare leggi e normative che devono essere modificate o rese più flessibili per permettere queste nuove forme abitative.

Gli abitanti hanno scelto di privilegiare la libertà di decisione, rispettandosi l'un l'altro e proponendo occasioni di collaborazione, come condividere l'uso delle automobili ed i pasti.

I QUARTIERI ECOLOGICI

Il quartiere Vauban a Friburgo

www.vauban.de



Il quartiere Vauban di Friburgo (Germania) prende nome da quello di una caserma francese usata dall'esercito fino al 1992. L'area dista dal centro città solo circa 2 km e confina con una zona verde destinata allo sport e allo svago. Il Comune di Friburgo ha quindi comprato l'area di 38 ha dal Governo tedesco per trasformarla in un quartiere di alta densità per differenti gruppi sociali. Il programma di sviluppo

urbanistico prevede la creazione di alloggi per 5.000 abitanti e 600 posti di lavoro.

Già nella fase iniziale, dieci dei vecchi edifici militari vennero dati dal Comune all'Organizzazione degli Studenti e all'iniziativa alternativa residenziale S.U.S.I. che li hanno ristrutturati ecologicamente e trasformati in alloggi per 600 studenti. La rimanente area è stata suddivisa in piccoli lotti e venduti dal Comune principalmente a privati e a gruppi locali per i quali è auspicato il loro insediamento in prossimità del centro città. Questa lottizzazione facilita inoltre la creazione di differenti tipologie abitative ed architettoniche. Dopo un lungo dibattito il Consiglio comunale decise la demolizione degli edifici di minore pregio presenti sull'area, ad eccezione della mensa ufficiali destinata ad essere trasformata in un centro del cittadino.

Il programma di sviluppo del quartiere Vauban

Già prima della progettazione urbanistica, il Comune di Friburgo, proprietario dell'area, aveva formulato gli obiettivi da raggiungere con il progetto:

- creazione di abitazioni in prossimità del centro città
- commistione delle funzioni abitative e lavorative
- creazione di alloggi per differenti categorie sociali
- lotti piccoli e medi per consentire la creazione di differenti stili abitativi
- conservazione/sviluppo delle aree verdi esistenti e creazione di nuove
- smaltimento naturale e uso delle acque piovane
- priorità dei trasporti pubblici, creazione di vie pedonali e ciclabili

- allaccio di tutti gli edifici alla centrale termica comunale
- tutti gli edifici a basso consumo energetico
- creazione di un centro di quartiere con negozi e servizi di necessità quotidiana
- creazione di un ambiente accogliente per famiglie e bambini
- costruzione di una scuola elementare e altri servizi per bambini
- attiva partecipazione della cittadinanza al progetto

La programmazione e la progettazione del nuovo quartiere segue il concetto di "pianificazione didattica", che significa un'elevata flessibilità nel reagire a nuove esigenze emergenti e nuove proposte da parte della cittadinanza.

Il Forum Vauban

Lo sviluppo del quartiere sostenibile Vauban è strettamente collegato all'attività del FORUM VAUBAN. Il FORUM venne costituito, nel 1994, da alcuni cittadini sensibili che vedevano nel recupero e nella riqualificazione dell'area militare un'occasione unica per realizzare un quartiere residenziale ecologico modello. Dal 1995 il FORUM organizza gruppi di lavoro, campagne d'informazione e altre manifestazioni relative allo sviluppo del quartiere.



Il FORUM, costituito come associazione senza fine di lucro, ha 300 soci circa ed oggi è l'ufficiale responsabile della partecipazione della cittadinanza al processo progettuale e realizzativo del nuovo quartiere. Il concetto di quartiere socio-ecologico è nato proprio dal lavoro dei gruppi, aperti a tutta la cittadinanza.

Un piccolo gruppo di collaboratori fissi, un direttivo part-time e vari gruppi volontari svolgono i lavori materiali ed organizzativi dell'associazione. I fondi finanziari del

FORUM derivano dalle quote d'iscrizione, da donazioni, da servizi pagati e da contributi pubblici. Negli anni 1997-1999, per la coordinazione del progetto "Realizzazione del quartiere sostenibile Vauban", il FORUM ricevette un sostegno finanziario da parte dell'UE nell'ambito del programma LIFE.

Per il loro impegno esemplare e la cooperazione con la cittadinanza, la città di Friburgo e il FORUM sono stati scelti dal Governo tedesco per presentare il lavoro svolto, come "best practice", alla conferenza mondiale dell'abitare HABITAT II ad Istanbul. Il FORUM è l'iniziativa residenziale S.U.S.I. hanno anche ricevuto il "Premio Ambiente" del Comune di Friburgo. Questi avvenimenti hanno ulteriormente accresciuto l'interesse della cittadinanza nei confronti del progetto.

Nel 1999 il FORUM ha pubblicato il libro "Lo sviluppo sostenibile inizia nel quartiere", un manuale per urbanisti, amministratori comunali, cooperative e iniziative cittadini.

Nancystrasse, un progetto urbanistico ecosostenibile - Karlsruhe (Germania)
www.nancystrasse.oekosiedlungen.de

Nancystrasse è un quartiere solare senza automobili, integrato nella rete delle piste ciclabili della città. Il progetto è stato elaborato da un gruppo di studenti di architettura in collaborazione con "Iniziativa Architettura e Sostenibilità", un'associazione che si occupa di edilizia ecologica.



Queste le principali proposte di un progetto per un quartiere sostenibile da realizzare a sull'area di un ex campo sportivo:

- 140 unità abitative di differente taglio per 416 abitanti (persone singole, famiglie, anziani, comunità) su un'area di 26.700 m² (inclusi vie pedonali, stagno, ecc.).
- Una superficie utilizzabile di 15.700 m², il cui 10% è riservato a locali di destinazione terziaria (attività ecologiche, uffici, negozi, ristorante "bio") e il 3% ad attività collettive (asilo per bambini, ecc.).
- Edifici passivi da 2,5 a 4,5 piani, di differente tipologia architettonica (case a schiera, maisonettes, CoHousing).
- Solo 36 posteggi (0,3/UA) per automobili, di cui alcuni riservati all'asilo, agli uffici e ai negozi, ma è previsto il CarSharing.
- Una centrale di cogenerazione alimentata con biomassa che, oltre a fornire l'acqua calda sanitaria e per il riscaldamento, copre anche una parte del fabbisogno elettrico.
- Per risparmiare acqua, nelle abitazioni sono previsti servizi igienici sottovuoto, ed un impianto di fitodepurazione per le poche acque reflue.

Gli edifici sfruttano l'energia solare in maniera passiva e attiva. A questo scopo è stato studiato l'ombreggiamento degli edifici durante le varie stagioni e ore del giorno. La simulazione ha consentito di ottimizzare l'orientamento degli edifici. Sui tetti e sulle facciate sono previsti collettori solari e pannelli fotovoltaici.

Base della progettazione è stata un'inchiesta tra i soci dell'associazione e tra molte altre persone interessate ad abitare in un quartiere ad indirizzo ecologico.

L'idea fondamentale è stata quella di progettare un quartiere urbano senza auto. Possedere un'automobile comporta alti costi fissi e poi un tipo di automobile non si presta a tutti gli usi. Il progetto prevede pertanto che, in caso di necessità, gli abitanti possano noleggiare il veicolo più adatto. Si è calcolato che vivere senza auto, ma percorrere annualmente lo stesso tratto di 13.000 km in treno, tram, bus, car-sharing, taxi, bicicletta, a piedi e trasportare oggetti ingombranti, significa risparmiare mensilmente circa 75 - 150 Euro, e anche più;

Il progetto prevede pertanto solo 36 parcheggi, invece dei 140 richiesti dal regolamento urbanistico. Ciò significa evitare la costruzione di circa 100 parcheggi che avrebbero dovuto essere realizzati solo con la costruzione di un'autorimessa interrata, ad un costo d'investimento di 100×20.000 Euro = 2 milioni di Euro. I soldi risparmiati potranno essere investiti in altri servizi, per esempio abbassando il prezzo delle abitazioni in modo tale che anche famiglie con un reddito modesto possano acquistarne una.

Trattandosi di un progetto urbanistico, l'attenzione dei progettisti si è concentrata soprattutto sugli spazi pubblici seguendo la teoria "A pattern language" di Christopher Alexander. Secondo questo approccio, gli spazi aperti in un quartiere residenziale non dovrebbero essere più larghi di 15- 18 metri. Questa distanza consente ancora la comunicazione delle persone a voce e a gesti. I locali abitativi a piano terra esposti alla vista di altri devono avere questa distanza minima, affinché sia garantita la privacy degli abitanti.

Il concetto urbanistico prevede inoltre un massimo di partecipazione dei futuri abitanti, che dovrebbero avere l'opportunità di intervenire nella progettazione della propria abitazione.

Un particolare del progetto è un bilancio ecologico per l'intero quartiere, eseguito dall'architetto Holger Wolpensinger nell'ambito della sua tesi di laurea. In passato, la metodologia del bilancio ecologico è stata applicata solo a prodotti, processi di produzione e a singoli edifici, ma mai, prima d'ora, ad un intero quartiere. Per poter valutare il progetto dal punto di vista della qualità ambientale, sono stati analizzati e valutati tre scenari:

1. il caso convenzionale che si basa sui dati statistici attuali;
2. il caso migliore (best-case) che si ha quando vengono sistematicamente sfruttate tutte le nozioni derivanti dalle esperienze fatte con altri quartieri ecologici;
3. il caso peggiore (worst case) che si ha quando avvengono grandi sprechi di risorse.

Per tutti e tre gli scenari è stato eseguito un bilancio ecologico che non si limita solamente agli aspetti urbanistici ed edilizi, ma include anche la mobilità e lo stile di vita degli abitanti.

I risultati più importanti dei bilanci sono i seguenti:

Secondo le statistiche ufficiali, ogni europeo consuma mediamente 45.000 kWh di energia primaria all'anno, di cui 39.000 kWh sono determinati dalla tipologia urbanistica ed architettonica e dallo stile di vita. Lo scenario "caso migliore" dimostra che sarebbe possibile ridurre i consumi energetici nella misura del 75 per cento, e, di conseguenza, quello del GWP 100 (Global Warming Potential delle emissioni di CO₂ ed equivalenti in 100 anni) dell'80 per cento. Questa riduzione è realizzabile con l'attuazione di tutte le misure di risparmio di cui oggi disponiamo.

Gli elementi edilizi che offrono il maggiore potenziale di risparmio d'energia primaria sono il riscaldamento e l'approvvigionamento energetico. I consumi di energia primaria possono essere notevolmente ridotti con la costruzione di edifici a basso consumo energetico e di edifici passivi e con la produzione di calore tramite una centrale di cogenerazione alimentata con energie rinnovabili (per esempio biomassa).

Altri potenziali di risparmio energetico li offrono i consumi elettrici e quelli per la produzione d'acqua calda.

BedZed, un insediamento esemplare

(Francesca Conti, ALCAb)



BedZed, Beddington Zero Energy Development è il nome di un intervento tra i più innovativi in Europa, realizzato da un promotore di edilizia sociale, il Peabody Trust, una delle più importanti associazioni londinesi operanti nel settore dell'edilizia abitativa, conosciuta per i suoi progetti di riqualificazione economica e sociale delle aree più povere della capitale

britannica.

Zero Energy Development indica il principale obiettivo e risultato ottenuto: costruire un insediamento che non consumi in alcun modo energia fossile. Sono tre le linee concettuali che hanno animato la progettazione dell'intervento, tre aspetti che la gestione attuale monitora e tende a migliorare.

1. la dimensione sociale

BedZed presenta un regime misto di proprietà e affitto; un mix di spazi per attività, lavoro e residenza; una densità urbana, quale massa critica per la creazione di una comunità; la vicinanza a servizi più ampi; le case hanno propri spazi all'aperto; la luce naturale come fattore specifico di progettazione degli ambienti; qualità dell'aria e comfort; la riduzione della necessità di trasporto privato; un consorzio per la gestione comune del parco auto (car sharing); una gestione dell'insediamento da parte degli stessi abitanti; internet e nuove tecnologie nella gestione dei servizi e delle reti; enfasi sulla possibilità di ciascuno di scegliere uno stile di vita senza carbonio.

2. efficacia economica

I costi di costruzione sono in linea con i costi della cooperativa; gli affitti sono convenzionati; forte enfasi sulla possibilità di acquisire in proprietà spazi e alloggi; margini rispetto al valore di mercato; la pianificazione preventiva aumenta di fatto il valore dell'insediamento; il mix di vita e lavoro assiste la nascita di nuove attività; la presenza di collegamenti facilita la fruizione dei trasporti pubblici; le bollette energetiche sono molto contenute; i collegamenti internet sono dedicati all'informazione della comunità, alle necessità delle imprese locali, all'erogazione di servizi.

3. compatibilità ambientale

Nessun uso di combustibile fossile; uso del 100% di energie rinnovabili; case a riscaldamento zero; riscaldamento solare passivo; fotovoltaico per la produzione di energia per 40 veicoli elettrici; risparmio del 50% dell'acqua potabile; trattamento ecologico dell'acqua in loco; sistemi naturali di ventilazione eolica; pochi materiali ad alto contenuto energetico incorporato; uso di legno riciclato; uso di acciaio strutturale riutilizzato; cogenerazione combinata di calore ed energia dagli scarti vegetali urbani (biocombustibile); incremento del valore ecologico del sito; il suolo come risorsa finita; servizi di biciclette; servizi di riciclaggio.

In sintesi, BedZed è un intervento di particolare interesse, utile a dimostrare come sia già possibile implementare un alto livello di sostenibilità negli interventi di grande scala e realizzarli in termini economicamente convenienti. Perché la sostenibilità divenga veramente un agente della trasformazione delle abitudini sociali e dei processi economici e produca un qualche effetto sull'ambiente, è importante che venga concretamente sperimentata nei grandi investimenti, per soddisfare gli obiettivi economici e sociali e dare vantaggi a tutti gli attori coinvolti.

Un primo periodo di monitoraggio ha già mostrato il successo dell'iniziativa dove, a paragone con interventi simili:

- il consumo per il riscaldamento dell'acqua è in media più basso del 45%
- il consumo di elettricità per l'illuminazione, la cucina e gli impianti è inferiore del 55%
- il consumo d'acqua è minore del 60%

Bed Zed, oltre a ricevere un'ampia pubblicitaria internazionale, è il progetto vincitore dello Stirling Prize 2003. Notevole anche il successo di mercato. L'interesse suscitato ha permesso addirittura di ottenere un margine nella trattazione economica migliore del previsto e complessivamente maggiore del prezzo di mercato, andando a coprire gli investimenti fatti sulla qualità del progetto: formazione del personale, supervisione e controllo della qualità, ricerca di progetto, studio di impatto ambientale, prove di laboratorio e simulazioni, assistenza legale, programmazione dei tempi.

7. E a Roma?

A Roma l'Associazione E-Co-Abitare propone alla città e ai suoi amministratori due grandi progetti:

“Roma come Friburgo”: per un quartiere ecologico a progettazione partecipata in una delle ex aree militari



Grazie ai decreti 28/02/2007 e 25/07/2007 molte aree militari vengono restituite alle città. Al momento sono gestite dall'Agenzia del Demanio, alla quale si possono presentare idee progettuali in merito alla loro destinazione attraverso una "Manifestazione di Interesse".

I Comuni possono esercitare una sorta di prelazione e comunque hanno l'ultima parola in merito alle destinazioni d'uso.

L'Associazione "**E-Co-Abitare**", in partnership con "**HousingLab**", Dipartimento di Architettura, della Sapienza Università di Roma, ha lanciato nel marzo scorso un'iniziativa di "Manifestazione di Interesse" relativa ad una delle ex aree militari restituite alla città di Roma con l'obiettivo di creare anche a Roma un quartiere ecologico a progettazione partecipata.

Riteniamo che le dismissioni militari possano essere una grande opportunità per una rigenerazione urbana e sociale della città, proponendo che parte di queste aree siano utilizzate per la creazione di abitazioni ed insediamenti abitativi innovativi a basso consumo energetico, eco-sostenibili, proprio sull'esempio del quartiere ecologico Vauban, a Friburgo.

Recentemente il ministro dell'ambiente Stefania Prestigiacomo ha identificato nelle aree militari dimesse, spesso ubicate in zone centrali delle città, i luoghi adatti per realizzare nuovi quartieri ecologici, sul modello di Friburgo. L'intento dichiarato è di replicare Vauban in ogni città italiana entro il 2020.

Il Co-housing Sostenibile come progetto pilota per la città ad elevato valore sociale e ambientale

Roma ha un mercato immobiliare che non permette, se non a costi elevatissimi, di sperimentare privatamente un co-housing sostenibile.

Studi scientifici hanno rilevato il valore sociale del condividere l'abitare: riduce l'impatto ambientale sulle città, favorisce una mobilità sostenibile, riqualifica zone dismesse proponendo un'alternativa al mercato dei costruttori tradizionali, riduce l'isolamento delle persone favorendo un'alta socialità, favorisce una sorta di "welfare" interno i cui beneficiari sono soprattutto i bambini (e i genitori) e gli anziani, favorisce un'economia sociale partecipata.

Al momento nel Lazio non vi sono leggi specifiche in materia di co-housing.

La Regione Lazio però valorizza, con una propria legge, le scelte sociali partecipate orientate allo sviluppo economico locale mettendo a disposizione fondi pubblici.

Crediamo che sperimentare a Roma e nel Lazio un progetto pilota di co-housing ecologico sia di per sé motore di partecipazione e sviluppo economico.

Proponiamo quindi alla Città, alla Provincia, alla Regione di destinare un immobile (ad esempio, una ex scuola, ex uffici, ecc.) o un terreno (ad esempio, un'area ex 167 o un'area a recupero urbano) alla sperimentazione di un modello pilota di co-housing sostenibile e di sviluppo locale attraverso, ad esempio, laboratori di educazione ambientale e al risparmio energetico, apertura di doposcuola, nido familiare, ecc.

8. Le Associazioni in Italia

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 nonviolenta dei conflitti e l'interazione di culture differenti.

www.ecoabitare.org

Cohousing.it - Milano

E' una community creata dall'agenzia per l'innovazione sociale Innosense Partnership e il Dipartimento Indaco del Politecnico di Milano.

Mentre il Dipartimento Indaco svolge un'attività di studio e ricerca sul cohousing, Innosense partnership ha creato Cohousing Ventures per la promozione di progetti di cohousing ed il sostegno professionale ai gruppi di coresidenti. Sono stati avviati vari progetti, non solo a Milano. L'attività prevede il reperimento delle aree e la formazione di una comunità residenziale, per arrivare poi alla realizzazione dell'immobile.

www.cohousing.it

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: avere una casa in proprietà, abitare fra amici, condividere spazi comuni, rispettare l'ambiente, risparmiare

www.coabitare.org

Coabitando - Torino

L'associazione di promozione sociale Coabitando nasce alla fine del 2006 a Torino con l'obiettivo di proporre il cohousing 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.

www.cohousing-italy.com



E'/co-housing - Bologna

E' un'associazione di promozione sociale per una rete di eco/co-housing a Bologna e dintorni.

www.cohousingbologna.org/

M.C.F. Mondo Comunità e Famiglia

L' Associazione si prefigge di promuovere momenti di comunicazione, sperimentazione, riflessione e sintesi, tra le varie realtà che si ispirano e si interessano all'originaria ed originale esperienza della comunità di Villapizzone di Milano i cui valori sono a fondamento dell'Associazione.

www.comunitaefamiglia.org

9. Piccola Bibliografia

- Cohousing e Condomini Solidali. Guida pratica alle nuove forme di vicinato e di vita in comune con allegato il DVD documentario "Vivere in cohousing". (Matthieu Lietaert - AAM Terra Nuova, 2007. p. 192)
- Cambio casa, cambio vita. Dal cohousing all'autocostruzione, dalle comunità di famiglie alle cooperative edilizie: come cambiare casa (o costruirla) e vivere meglio - Rottini Andrea
- Cohousing: A Contemporary Approach to Housing Ourselves by Kathryn McCamant, Charles R. Durrett, and Ellen Hertzman
- Sustainable Community: Learning from the Cohousing Model by Graham Meltzer (Paperback - May 30, 2005)
- The Cohousing Handbook: Building a Place for Community by Chris ScottHanson and Kelly ScottHanson
- Senior Cohousing: A Community Approach to Independent Living by Charles Durrett
- Reinventing Community: Stories from the Walkways of Cohousing by David Wann
- Ecovillage Living: Restoring the Earth and Her People by Hildur Jackson and Karen Svensson

10. NOTE

Questo documento è nato come strumento di sintesi da proporre ai nostri interlocutori e a tutte le persone interessate al cohousing sostenibile e ha l'obiettivo di rispondere fondamentalmente alle domande "che cos'è il cohousing sostenibile" e "quali proposte per Roma".

Molte delle informazioni sono tratte da Internet e dal libro "Cohousing e Condomini Solidali. Guida pratica alle nuove forme di vicinato e di vita in comune" di Matthieu Lietaert, che ringraziamo per il prezioso lavoro documentario svolto.

Le foto sono tratte:

- da "A retrospective of Danish Cohousing" by Grace H. Kim, AIA
- <http://l.cohousing.org/dk99/tour.html>