

Attorno al cohousing: l'abitare collaborativo

Jacopo Gresleri *

Parole chiave: cohousing, abitare collaborativo, baugruppe, bottom-up, condivisione

Key words: cohousing, collaborative housing, baugruppe, bottom-up, sharing

In concomitanza con la svolta del millennio, la condizione della città contemporanea – e nello specifico di quella europea – sembra essersi caratterizzata da un crescente fermento di iniziative progettuali che vedono il coinvolgimento diretto di nuovi attori, non sempre legati alla sfera professionale. Da alcuni anni, infatti, nelle aree urbane si moltiplicano azioni autonome e spontanee in cui i cittadini sono al contempo fruitori e creatori degli spazi nei quali vivono o intendono abitare. Quale sia il futuro di una simile condizione non è ancora dato sapere, ma mi pare interessante soffermarsi sulle implicazioni che questo fermento genera nei confronti delle modalità abitative e di convivenza tradizionali, le cui espressioni più classiche – rimaste pressoché immutate fino alla fine del XX secolo – vengono ora messe ampiamente in discussione dall'interesse rivolto a realtà progettuali diverse.

Nelle cosiddette “città creative”, cioè quelle in cui questo fermento produttivo appare con più evidenza (ad esempio Berlino, Copenaghen, Rotterdam, Londra ecc.), sorgono numerose azioni di occupazione, progettazione (Ring 2013) e autogestione di spazi abbandonati, di aree verdi e di edifici dismessi, mediante interventi rapidi, realizzati per lo più in economia, dagli esiti però spesso limitati, talvolta fallimentari. Le esperienze di *community garden*, *social street* e numerose altre forme di iniziativa condivisa e spontanea di cui i media danno notizia ormai quotidianamente, lasciano intravedere un modello alternativo di società e di urbanità, per ora decisamente agli albori ma già supportato dal materializzarsi di una puntuale teoria di *sharing economy* (Rifkin 2014, Sundararayan 2016), contrastata da un'altrettanto precisa lettura antitetica della realtà (Reich 2002). Le suddette iniziative spontanee esprimono, tra l'altro, un bisogno più ampio di socialità e di soluzioni personalizzate nella condizione di progressivo individualismo e impoverimento economico che caratterizza questi anni. In tale contingenza – seppure a tutt'altra scala – ritengo si possano fare rientrare anche i più strutturati e complessi esempi di *abitare collaborativo*. Essi sorgono numerosi e in contesti spesso differenti fra loro, ma accomunati da azioni sviluppate da soggetti attivi che si muovono in maniera autonoma, senza intermediazioni istituzionali, in un'ottica di ricomposizione delle frammentate sfere sociale e dell'abitare i cui antichi (ma evidentemente non perduti) valori di comunità e mutualità sembrano ritrovare corpo e concretezza.

Il modello più noto di tali forme residenziali alternative è senz'altro il cohousing, di cui negli ultimi anni si è parlato molto, confondendolo spesso con realtà più “leggere” prive della struttura gestionale, valoriale e di regolamentazione che caratterizza il modello nordeuropeo. Sulla nascita del cohousing si è scritto ampiamente (McCamant & Durrett 1988, Fromm 1991, Caldenby 1992, Vestbro 1992, Lietaert 2007, Gresleri 2015) e, ormai, se ne conoscono bene le caratteristiche costitutive (Berg 1982, Lundahl & Sangregorio 1992), i processi di autoprogettazione e partecipazione e le modalità operative, ampiamente dibattute in contesti disciplinari distinti seppur prossimi (Sapio 2010).

Le finalità di questo modello si distinguono a seconda del Paese in cui esso è realizzato: in Svezia nasce come risposta pragmatica al bisogno di maggiore autonomia della donna, nell'ambito della società industriale del XX secolo a cui essa si avvicinava con un ruolo attivo; in Danimarca, invece, viene concepito con il preciso intento di costruire una comunità di soggetti accomunati da un forte senso di appartenenza al luogo e al gruppo (il nome danese è *bofælleskab*, che significa "comunità vivente"). Il cohousing nordeuropeo si pone, quindi, come un piccolo organismo sociale attivo, gestito attraverso un regolamento scritto e sottoscritto dai residenti, in grado di auto generare risposte a bisogni interni concreti mediante la costituzione di una comunità ristretta di individui. Partecipazione, vicinato elettivo, condivisione di valori e di regole, spazi comuni e appartamenti privati, autogestione e collaborazione, assenza di gerarchia, risorse distinte, sono le parole chiave per comprendere la specificità del modello in oggetto. Il carattere sociale di questa forma abitativa appare evidente e, nonostante le derive elitarie che esso sembra aver assunto negli anni più recenti della sua formazione, in questa direzione esso lascia intravedere ampie possibilità di sviluppo e di interazione con il contesto. Per comprendere l'influenza che questi modelli possono esercitare nell'ambito urbano in cui si strutturano, bisogna però descriverne gli aspetti più propriamente costruttivi, verificarne l'eventuale impatto nel contesto e le possibili ricadute rispetto a quanto le singole comunità riescono o vogliono gestire.

Esistono degli archetipi di cohousing a cui si rifanno tutte le realizzazioni fino a oggi censite. Non si tratta di tipologie, ma di modelli insediativi con caratteristiche comuni e riconoscibili che impiegano tipi differenti in contesti distinti. Infatti, da parte dei cohousers non c'è una scelta tipologica a priori, ma una concomitanza di fattori, requisiti, elementi favorevoli e contingenze sociali, storiche, economiche e urbanistiche che orientano le scelte dei futuri residenti verso alcune soluzioni piuttosto che altre. Questo meccanismo (in larga parte spontaneo) ha generato soluzioni progettuali che tendono a riproporsi nel momento in cui si verificano i medesimi requisiti, determinando di volta in volta relazioni differenti con l'intorno. Il ripetersi delle soluzioni in contesti sociali simili, ha a sua volta determinato un orientamento verso alcune profili piuttosto che altri, così che oggi si può formulare una classificazione mediante la qual è possibile collocare a grandi linee le varie esperienze internazionali in un quadro di riferimento relativamente omogeneo.

Ciò detto, i tre archetipi a cui si fa riferimento sono: danese, svedese e olandese. Il primo è in genere dimensionalmente contenuto, fra le 12 e le 36 unità abitative di due o tre piani al massimo, distribuite nell'area dell'insediamento ma sufficientemente raccolte per mantenere un senso comunitario. La collocazione degli alloggi sul lotto segue due schemi ricorrenti: uno apparentemente spontaneo, secondo una pianta "organica" (come a Munksøgård), dove le unità residenziali sono dislocate nell'area assecondando la morfologia del terreno con la *Common House* (l'edificio che raccoglie le funzioni e le attrezzature a uso collettivo) collocata in posizione centrale e separata dalle residenze. Gli alloggi si dispongono lungo le strade pedonali o in maniera raccolta, formando in questo caso patii o corti per lo più aperte. I riferimenti progettuali sono quelli vernacolari degli insediamenti rurali danesi, a cui si riferiscono nelle scelte tecnico-costruttive e nei materiali. Lo spazio fra gli edifici e quello al centro dell'area di pertinenza sono destinati ad accogliere varie funzioni e attrezzature collettive, oppure la coltivazione orticola.

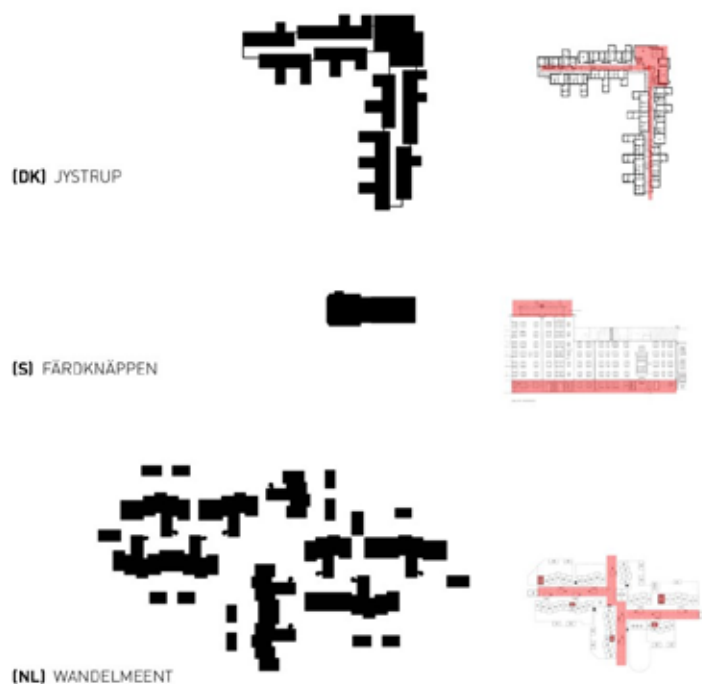
Altro schema compositivo, invece, è quello che potremmo definire “strutturato”, quasi sempre secondo un impianto a “L” (con la Common House in posizione di cerniera fra i due bracci, come in Jystrup). In questo caso l’elemento distributivo assume distinte configurazioni: concepito come strada privata su cui si aprono gli ingressi delle singole unità, esso è coperto da un’ampia vetrata che trasforma uno spazio connettivo esterno in un ambiente interno fruibile durante tutto l’arco dell’anno, anche quando le condizioni climatiche risultano essere particolarmente rigide. Un *buffer* che assolve tecnicamente la funzione compositiva di spazio intermedio (*in-between*) teorizzato da Hertzberger (1991). A causa della bassa densità insediativa, il modello danese richiede lotti edificabili piuttosto estesi e perciò è adottato prevalentemente in zone rurali o periferiche della città.

In entrambi gli schemi compositivi, il *bofælleskab* prevede una progettazione particolarmente dettagliata della comunità, non solo nella scelta di chi vi abiterà in qualità di vicino, ma anche di come verranno vissuti gli spazi esterni all’alloggio privato (ignorando tuttavia quasi totalmente il rapporto con ciò che esiste *fuori* dalla comunità stessa). Tale processo avviene principalmente nel controllo di quattro ambiti, di cui mi interessa ricordare quello relativo all’estensione del complesso. Al di là del numero di alloggi e residenti presenti nei cohousing, la dimensione varia anche in relazione all’ampiezza dei singoli appartamenti e della Common House. ScottHanson (2005, 128-129) ha documentato una progressiva diminuzione dell’estensione dei singoli appartamenti (-50% negli anni a seguire le prime realizzazioni) a favore di un aumento dell’ampiezza degli spazi collettivi (+660%). Il notevole implemento di superficie destinata alle attività comuni ha permesso anche un relativo incremento nel numero di servizi e funzioni disponibili (cfr. anche McCamant & Durrett 1988, 188). ScottHanson individua poi una quarta generazione, coincidente con una tale crescita dei cohousing da sfociare in una realtà differente: piccoli villaggi con negozi e servizi commerciali detti eco-villaggi.

Nelle comunità fin qui descritte la circolazione esterna avviene principalmente lungo una strada privata e pedonale, confinando le vetture ai margini del lotto ed evitando accuratamente sovrapposizioni di percorsi. Questo sistema viene adottato con l’esplicita intenzione di favorire l’interazione dei residenti nell’ambito ristretto del cohousing fornendo loro un luogo di aggregazione comunitario del tutto pedonale, un surrogato privato di una piazza urbana pubblica dove transitare necessariamente per giungere agli alloggi privati o alla Common House. Vengono anche adottati alcuni accorgimenti allo scopo di ridurre l’isolamento fra la comunità e il quartiere in cui si insedia: spazi di transizione detti *soft edges* (Gehl 1987) diminuiscono le recinzioni fisiche mettendo in comune aree ricreative, percorsi o piazze pedonali.

Pur mantenendo molte caratteristiche simili al modello appena descritto, il cohousing svedese (*kollektivhus*) si differenzia principalmente per il tipo abitativo impiegato (in genere in linea, a torre o a galleria), essendo esso costituito da un edificio più o meno esteso, talvolta articolato in diversi corpi di fabbrica, sviluppato su più piani. La forma compatta e lo sviluppo verticale di questa variante determina una compressione degli spazi interni, in particolare di quelli destinati agli alloggi – notevolmente meno ampi rispetto al modello danese – quasi sempre collocati ai livelli superiori, lasciando i piani terra e primo alle funzioni collettive. La scelta di disporre le funzioni e gli spazi collettivi al piano d’ingresso dipende in parte da questioni funzionali e distributive (ad esempio la

possibilità di svolgere mansioni di carico/scarico delle merci), in parte dall'esigenza di facilitare gli aspetti relazionali fra cohousers moltiplicando le opportunità di socializzazione. Per questa ragione gli ambienti principali (zona pranzo, cucina, soggiorno) risultano essere visibili fin dall'ingresso dell'edificio. Inoltre, il rapporto visivo diretto fra interno ed esterno mira a costituirsi "strumento" per favorire l'inserimento della comunità nell'ambito della vita di quartiere, permettendo una reciproca interazione fra cittadini e residenti ed evitando l'effetto "ghetto" che talvolta si verifica in soluzioni più riservate e "protette".



Schemi di impronte a terra e distribuzione degli spazi collettivi (in rosso) nei tre archetipi di cohousing (illustrazione di Jacopo Gresleri).

Infine la terza soluzione, il "modello olandese" (*centraal wonen*), costituisce un caso intermedio fra le prime due. Del modello danese assume l'ampia dimensione della comunità (qui più estese, fino a 50 unità), la ridotta altezza degli edifici e l'autonomia della Common House dalle unità abitative. Peculiarità di questi insediamenti è la distribuzione degli alloggi in nuclei di 4-8 residenze detti *cluster*, che condividono soggiorno, camera da pranzo e cucina. Ne consegue una superficie destinata alle funzioni per tutta la comunità mediamente inferiore al modello danese e quasi mai provvista di ambienti per il pranzo collettivo. Del modello svedese, invece, ripropone l'organizzazione dei singoli cluster secondo microcomunità compatte, dotate di servizi autonomi e regole di gestione personalizzate, e una tendenza gestionale degli alloggi prevalentemente di proprietà pubblica o di organizzazioni no-profit finanziati dallo Stato. Ne consegue una realtà ancora più isolata dal contesto urbano in cui si inserisce, un piccolo villaggio autonomo dotato di regole proprie, all'interno del quale si sviluppano relazioni personali sempre più mirate all'equilibrio fra i pochi membri del singolo cluster.

In conclusione, ricordando quanto scritto da Bernardo Secchi (1986) a proposito delle soluzioni urbane elaborate nei centri storici, il cohousing ha in sé tutte le potenzialità per essere inteso come un nuovo «progetto di suolo», una superficie appositamente concepita per accogliere numerose azioni, attuate mediante meccanismi specifici, volti a fornire distinte opportunità relazionali fra i membri della comunità in un'articolata differenziazione di spazi collettivi e privati, di percorsi, gerarchie e regole. È al piano terra che si concentrano le funzioni (nella stragrande maggioranza dei casi) e di conseguenza le relazioni, le attività collettive, le occasioni di scambio e di rafforzamento della struttura sociale del cohousing, ed è qui che si *potrebbe* concretizzare il delicato rapporto con ciò che vi è al di fuori della comunità, con il quartiere, il vicinato, la città "tradizionale". Tuttavia, al momento i modelli sopra descritti sembrano ignorare tale potenzialità, o comunque non preoccuparsi di affrontare questo aspetto, proiettati in modo centripeto verso una lettura elitaria, per certi versi egocentrica, dei rapporti fra individui residenti.

Ciò che costituisce l'elemento caratterizzante di questo modello – la collaborazione – è la chiave di lettura di un emergente fenomeno abitativo che supera il cohousing, e apre a nuove forme residenziali che pongono al centro dell'attenzione – ancora una volta – partecipazione e condivisione. Nel modello di città contemporaneo che si va costituendo, dettato dalla crisi economica del decennio appena trascorso, iniziative spontanee di cittadini tendono a generare spazi alternativi a quelli tradizionalmente pianificati mediante trasformazioni e pratiche urbane e molteplici forme di partecipazione (Bianchetti 2015). Tale fenomeno, in costante evoluzione, ha prodotto o rafforzato una serie di esempi ampiamente sperimentati e diffusi, caratterizzati dalla ridotta regolamentazione e dalla più elastica fruizione, ponendosi come possibili alternative alle più impegnative forme residenziali di coabitazione di origine nordeuropea.

Per comprendere meglio il quadro in questione vorrei introdurre due modalità abitative "altre" o che parzialmente possono definirsi derivazioni del cohousing tradizionale. Esse, per le caratteristiche costitutive e i meccanismi che ne regolano il funzionamento, sembrano potenzialmente in grado di esprimere più compiutamente quel legame fra abitazione e quartiere storicamente sperimentato nei centri urbani europei e che le "città creative" sembrano ampiamente rilanciare mediante fenomeni spontanei, veloci e dalla ridotta necessità gestionale.

In Germania, a partire dalla seconda metà del XX secolo si sono sviluppate varie forme di abitare collettivo volte alla ricerca di modalità di auto-aiuto orientate al superamento del concetto di "abitare" (*housing*) in favore di quello di "vivere" (*living*): uno stile di vita che oltrepassa i confini del singolo edificio e si estende alla piccola comunità di quartiere. L'importanza e la diffusione di questo fenomeno è testimoniata dalla costituzione del *Forum Gemeinschaftliches Wohnen*, un'organizzazione che supporta progetti di abitare collaborativo di varia natura.

In questo filone di sperimentazioni abitative si inserisce anche il modello *baugruppe*, caratterizzato da un'impronta decisamente più liberista rispetto al cohousing, il cui obiettivo principale non è l'integrazione sociale – come avviene ad esempio nelle *viviendas dotacionales* catalane (Cocco & Pibiri 2011) –, ma il forte risparmio economico rispetto al mercato immobiliare privato. Infatti, i futuri residenti si riuniscono in gruppi o cooperative affidando la realizzazione delle residenze all'impresa edile, talvolta sviluppando in prima persona i progetti e perfino costruendoli in autorecupero (Chan 2010, Ring 2013), eliminando in questo modo i costi di mediazione e

diventando essi stessi interlocutori diretti del costruttore. Il (considerevole) risparmio economico che ne consegue consente la realizzazione di ulteriori locali destinati a un possibile uso collettivo: lavanderia, solarium, sale polifunzionali, deposito e officina di riparazione per biciclette ecc., diventano il corredo di servizi di queste residenze. Le residenze baugruppe non presentano caratteristiche comuni tali da poterli definire dal punto di vista costruttivo, perché esse rispondono in gran parte alle esigenze dei singoli residenti-costruttori, alla loro spontanea iniziativa edificatoria, alla rapidità dei tempi di realizzazione e al rispetto della normativa edilizia locale. La varietà di soluzioni funzionali e architettoniche impiegata è dunque davvero ampia.

La seconda alternativa qui proposta al cohousing scandinavo è il “cohousing italiano”. In realtà non esiste alcuna definizione di genere, ma le caratteristiche dell’adattamento mediterraneo del modello nordeuropeo sembrano tratteggiare una modalità abitativa differente rispetto a quella scandinava sopra descritta. Sviluppatesi in tempi decisamente più recenti, le residenze collaborative italiane sono il risultato ibrido dei modelli di cohousing tradizionali (per lo più svedese) rielaborati secondo nuove caratteristiche fisiche e di gestione: localizzazione, dimensione, orientamento ideologico, offerta di servizi, bisogni dell’utenza e composizione demografica dei residenti costituiscono gli elementi principali che concorrono a definirlo. Realizzato frequentemente in aree periferiche, esso non fa dell’integrazione con il tessuto delle città un suo obiettivo identitario e funzionale. Costituito da un numero molto ristretto di famiglie (mediamente una decina), e un numero di individui che raramente raggiunge le trenta unità, esso evidenzia la scelta di una modalità abitativa fortemente impregnata di ideologie ambientaliste e sociali che spesso si sovrappongono a quelle degli ecovillaggi. Non a caso proliferano orti biologici, forme alternative di riscaldamento e di approvvigionamento energetico, scambio di competenze mediante banche del tempo, allevamento di animali ecc.

Nello stereotipo abitativo del borgo, della comunità agricola e montana, della *domus solidale* in cui i residenti si prendono cura l’uno dell’altro, della micro società ideale, il cohouser italiano si dimostra attento ai bisogni collettivi anche all’esterno dello stretto contesto residenziale realizzato: sfalcio di prati comunali limitrofi, locali per persone in temporanea difficoltà non facenti parte della comunità, micronidi ecc. Il modello mediterraneo nasce quindi – in genere – dall’idea di comunità intesa come possibile risposta al disagio sociale, anche esterno alla propria casa, mediante risposte concrete presenti nel filone della solidarietà e del rapporto di buon vicinato, interventi occasionali ed estemporanei, capaci di convogliare energie e molteplici manifestazioni di interesse verso un abitare che si definisce sempre per iniziativa personale.

È del tutto evidente ormai un fenomeno ampio e diversificato che esprime un orientamento crescente verso un’iniziativa individuale che non può essere incanalata nella direzione dell’economia liberista, quanto piuttosto nel desiderio e nella necessità di concorrere in prima persona al soddisfacimento di esigenze sociali e comunitarie mediante interventi che spaziano dalla scala minima fino a quella più ampia di rigenerazione urbana di aree dismesse. In questo contesto, le molteplici forme di abitare collaborativo che sembrano prendere progressivamente consistenza nel panorama urbano delle città europee richiedono attenzione e impegno analitico, per le implicazioni che investono il rapporto fra individui e spazi abitativi e il contributo che possono dare all’assetto urbano futuro.

Bibliografia

- Berg E. et al. (1982), *Det lilla kollektivhuset. En modell för praktisk tillämpning*. Stockholm: T14, Byggforskningsrådet.
- Bianchetti C. et al., eds (2015), *Territories in Crisis*. Berlin: Jovis.
- Caldenby C. (1992), *Vad är ett kollektivhus?*. Göteborg: CTH.
- Chan W. y-p (2010), *The Phenomenon of Building Group (Baugruppe) in Berlin*. Tesi di Master in Architettura, Dessau Institute of Architecture (DIA), a.a. 2009/10. <http://issuu.com/winnie/docs/thesis_book>, [cons. 05/2017].
- Cocco F. & Pibiri R. (2011). *La "vivienda dotacional": residenze sociali con servizi a Barcellona*. River Press Group: In *AeA Informa*. N. 2/2011. Pp. 78-81.
- Fromm D. (1991), *Collaborative communities: cohousing, central living, and other new forms of housing with shared facilities*. New York: Van Nostrand Reinhold.
- Gresleri J. (2015), *Cohousing. Esperienze internazionali di abitare condiviso*. Busalla: Plug in.
- Hertzberger H. (1991), *Lesson for Students in Architecture*. The Netherland (trad. it. *Lezioni di architettura*. Bari: Laterza. 1966).
- Lietaert M., a cura di (2007), *Cohousing e condomini solidali*. Firenze: AAM Terranova.
- Lundahl G. & Sangregorio I. (1992), *Femton kollektivhus. En idé förvärligas*. Stockholm: Byggforskningsrådet.
- McCamant K. & Durrett C. (1988), *Cohousing: a contemporary approach to housing ourselves*. Berkeley: Habitat Press.
- Reich R. (2002), *The Future of Success. Working and Living in the New Economy*. New York: Vintage.
- Ring K., a cura di (2013). *Selfmade City*. Berlin: Jovis.
- Rifkin J. (2014), *The Zero Marginal Cost Society*. London: Palgrave Macmillan.
- Sapio A., a cura di (2010), *Famiglie, reti familiari e cohousing*. Milano: FrancoAngeli.
- ScottHanson C. & ScottHanson K. (2005), *The CoHousing Handbook: Building a Place for Community*. Gabriola Island: New Society Publisher.
- Secchi B. (1986), *Progetto di suolo*. Electa: In *Casabella*. N. 520-521/1986. Pp. 19-23.
- Sundararayan A. (2016), *The Sharing Economy*. Cambridge: MIT Press.
- Vestbro D. U. (1992), *From Central Kitchen to Community Cooperation: Development of Collective Housing in Sweden*. Gateshead: In *Open House International*. N. 17(2)/1992. Pp. 30-38.

* Architetto

PhD in "Architettura, Urbanistica, Conservazione dei luoghi dell'abitare e del paesaggio"

Professore a contratto di Progettazione architettonica, Politecnico di Torino

Professore a contratto di Analisi della morfologia urbana e delle tipologie edilizie, Università di Ferrara